

**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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Переоценка		накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
			первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Убыток от обесцене- ния	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5111	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	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

**"Капитал-Инвест"**  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНН 7704772775 ОГРН 510774086937

МОСКВА

руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)

Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	173 295	-	(173 295)	-	-
в том числе: Здание н/ж 2847 м2 Москва, Досфлота, дом. 10 строение 1	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	173 295	-	(173 295)	-	-

## 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	72 223	66 809	56 973
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



15 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.



#### 4. Запасы

#### 4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

## 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 \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Суслина Елена Викторовна  
 (расшифровка подписи)

15 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		
			учтенная 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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	57 629	-	2 327	-	(49 536)	-	-	-	1	-	10 421
	5530	за 2021г.	10 952	-	57 426	-	(10 755)	-	-	-	1	6	57 629
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	57 158	-	2 202	-	(49 528)	-	-	-	-	-	9 831
	5532	за 2021г.	10 890	-	57 019	-	(10 751)	-	-	-	-	-	57 158
Прочая	5513	за 2022г.	471	-	125	-	(8)	-	-	-	1	-	590
	5533	за 2021г.	62	-	406	-	(4)	-	-	-	1	6	471
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2022г.	57 629	-	2 327	-	(49 536)	-	-	X	1	-	10 421
	5520	за 2021г.	10 952	-	57 426	-	(10 755)	-	-	X	1	6	57 629



## 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	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	526 066	482 608	23 125	-	-	-	-	-	1 031 798
	5571	за 2021г.	188 521	583 845	19 349	(265 649)	-	-	-	-	526 066
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	388 798	449 834	-	-	-	-	-	-	838 632
	5572	за 2021г.	-	388 798	-	-	-	-	-	-	388 798
займы	5553	за 2022г.	122 800	32 774	-	-	-	-	-	-	155 574
	5573	за 2021г.	157 583	195 047	-	(229 830)	-	-	-	-	122 800
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% по займам	5555	за 2022г.	6 699	-	9 993	-	-	-	X	X	16 691
	5575	за 2021г.	30 938	-	11 580	(35 819)	-	-	X	X	6 699
% по кредитам	5556	за 2022г.	7 769	-	13 132	-	-	-	X	X	20 901
	5576	за 2021г.	-	-	7 769	-	-	-	X	X	7 769
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	6 236	21 068	3	(1 662)	-	-	-	1	25 646
	5580	за 2021г.	14 687	9 229	6	(17 692)	-	-	-	6	6 236
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	6 236	21 065	3	(1 662)	-	-	-	-	25 642
	5581	за 2021г.	14 687	9 229	6	(17 692)	-	-	-	6	6 236
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	1	(1)	-	-	-	1	1
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	3	-	-	-	-	-	-	3
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	532 302	503 676	23 128	(1 662)	-	X	-	1	1 057 444
	5570	за 2021г.	203 208	593 074	19 355	(283 341)	-	X	-	6	532 302



## 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	-	-	-



Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	452 215	397 052
Расходы на оплату труда	5620	2 382	2 141
Отчисления на социальные нужды	5630	410	371
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 385	1 278
Итого по элементам	5660	459 392	400 842
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(459 392)	(400 842)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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



*(Handwritten signature)*

Руководитель  
Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

15 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	153	13	-	-	166
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	153	13	-	-	166



Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

15 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	837 667	334 655	-
в том числе:				
ДДУ на Эскроу счетах	5801	837 667	334 655	-
Веданные - всего	5810	81 481	81 481	-
в том числе:				
Договор об Ипотечке № 169/038-21 от 11.05.2021 Банк ДОМ.РФ АО	5811	81 481	81 481	-



Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

15 марта 2023



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	Возвращено за год
Бюджетные кредиты - всего			На конец года
за 2022г.	5910	-	-
за 2021г.	5920	-	-
в том числе:			
за 2022г.	5911	-	-
за 2021г.	5921	-	-



Суслина Елена Викторовна  
(расшифровка подписи)

15 марта 2023 г.

**Акционерное Общество специализированный застройщик  
"Капитал-Инвест"**

125364, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Тушино, ул Свободы, д. 50 стр.  
3, блок/этаж/помещ. 6/1/10,

тел. 8 (495) 988-06-81, e-mail.ru: 9168575@mail.ru

**ОГРН 5107746058217, ИНН 7704772775 КПП 773301001**

---

**Текстовые пояснения**

**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.**

**Общие данные об организации и отчетности**

АО специализированный застройщик «Капитал-Инвест» поставлено на учет по месту нахождения в ИФНС № 33 по г. Москве 26.05.2016г. , по адресу: 125364, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Тушино, ул Свободы, д. 50 стр. 3, блок/этаж/помещ. 6/1/10, ОГРН 5107746058217 ИНН 7704772775, КПП 773301001

ОКПО 69658546

ОКВЭД 71.12.2

ОКТМО 45397000000

ОКОПФ/ОКФС 12247/41

Среднегодовая численность работников за отчетный период - 1 чел.

Общество совместную деятельность не ведет

**Основные направления деятельности:**

Основным видом деятельности общества является деятельность заказчика-застройщика., а именно: организация реализации инвестиционного проекта (выполнение предпроектной подготовки, анализ возможностей участников инвестиционно-строительного процесса, планирование строительства на объекте: Апартаменты по адресу: г. Москва, СЗАО, Южное Тушино, Досфлота пр.вл. 10 стр.1

Разрешение на строительство № 77-222000-019309-2020 от 25.12.2020г.,изм. от 16.11.2022г.

**Руководство:**

Текущее руководство деятельностью Общества осуществляет генеральный директор. Генеральный директор назначается Решением единственного акционера на неопределенный срок. Решением единственного учредителя от 28 сентября 2020г. на должность генерального директора назначена Суслина Елена Викторовна.

АО специализированный застройщик «Капитал-Инвест» не имеет обособленных подразделений.

**Уставный капитал**

Уставный капитал равен 100 тыс. руб. и состоит из 100 обыкновенных именных акций номиналом 1 000 руб.

**Основы подготовки отчетности:**

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и ФЗ от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

Бухгалтерская отчетность составляется на основе принципа непрерывности деятельности.

**Основные положения учетной политики**



## **Изменения Учетной политики**

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной бухгалтерской отчетности, в основном соответствует учетной политике, примененной при подготовке финансовой отчетности Организации за предшествующий год,

Изменения учетной политики: В учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Применение указанных стандартов не оказало влияния на бухгалтерскую отчетность за 2022 год и сопоставимые данные в связи с отсутствием соответствующих операций.

Организация в 2022г. применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Организация использует исключения:

При одновременном выполнении следующих условий:

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

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Арендатор вправе признать по каждому договору единовременно на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

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

На 31.12.2021г. и 31.12.2022г. существенных прав пользования активами и обязательств по аренде, подлежащих признанию в настоящей бухгалтерской отчетности, не имелось.

На 31.12.2021г. и 31.12.2022г. Организация не являлась арендодателем.

В учетную политику на 2023 год не вносились существенные изменения

## **Основные положения учетной политики Общества на 2022 год:**

### Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в соответствии с ценой поставщика.

Расходы на проектирование и строительство, а также содержание застройщика капитализируются в составе показателя баланса «Запасы». НДС отражается отдельно.

При выбытии запасов их стоимость списывается по себестоимости каждой единицы.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

### Коммерческие расходы

Коммерческие расходы (реклама, расходы на риелторов) отражаются в составе прочих оборотных активов и списываются на финансовый результат по мере передачи объектов дольщикам и определения выручки от реализации.

### Выручка от реализации



Выручка от реализации построенных объектов недвижимости признается на момент передачи объекта покупателю.

Выручка и прочие доходы за 2020г. и 2021г., 2022г. отсутствуют. Предполагаемый срок сдачи объекта в эксплуатацию 30 апреля 2023г. (Разрешение на строительство № 77-222000-019309-2020 от 25.12.2020г., изм. от 16.11.2022г.).

#### Оценочные обязательства

Организация создает резерв на оплату отпусков работников исходя из оставшегося срока отпуска и средней заработной платы.

Организация создает резерв по расходам на окончание строительства введенных в эксплуатацию объектов если такие затраты могут быть надежно оценены.

#### Резерв по сомнительным долгам

По сомнительной дебиторской задолженности Организация признаёт резерв в зависимости от вероятности погашения долга. В 2022 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

#### **Связанные стороны**

Бенефициарными владельцами Организации являются граждане РФ:

- Ельскене Татьяна Юрьевна, доля косвенного владения - 49%.
- Минеев Александр Алексеевич, доля косвенного владения - 50%.

#### Материнская компания

Единственный Акционер Общества с 30.09.2020г. ООО «ВЕКТА».

Для строительства объекта, в период подготовительного периода, получения разрешительных документов, т.е. до получения Разрешения на строительство объекта были привлечены заемные средства единственного акционера организации.

В составе долгосрочных заемных средств на 31.12.2022г. отражена задолженность:

- по процентным векселям Организации перед ООО «Векта» в сумме 138 867,053 тыс.руб. (31.12.2021г.: 129 498,867 тыс.руб.).

на 31.12.2022г. сумма долга составляет по вексельным обязательствам - 122 799,973 тыс.руб  
кроме того начисленные % - 16 067,079 тыс. руб.

Срок погашения векселей: по предъявлении, но не ранее 30.12.2024г., векселя будут погашены денежными средствами. Средняя процентная ставка: 8% годовых.

- по Договору займа № В-КИ/4 от 08.09.2022г. Организации перед ООО «Векта». в сумме - 33 398,662 тыс.руб

на 31.12.2022г сумма по Договору займа составляет - 32 774,302 тыс.руб  
кроме того начисленные % - 624,329 тыс. руб.

Срок погашения займа 24.09.2025г., займ будет погашен денежными средствами. Процентная ставка 10,5% годовых.

Всего за 2022 в начислено процентов в пользу ООО «ВЕКТА» в сумме 9 992,544 тыс.руб. (проценты капитализированы в стоимости запасов).

В Обеспечении обязательств АО Специализированный застройщик «Капитал-Инвест» по Кредитному договору № 90-038/КЛ-21 от 01.04.2021 АО «Банк ДОМ .РФ», ООО «ВЕКТА», заключило с АО «Банк ДОМ.РФ» :

- Договор № 352/038-21 о залоге векселей на сумму -122 799,973 тыс.руб.

- Договор №168/038-21 о залоге ценных бумаг, на сумму – 100,000 тыс.руб, предмет залога акции именные обыкновенные – 100 шт., эмитент АО специализированный застройщик «Капитал-Инвест»



Прочие связанные стороны

Операций и остатков взаиморасчетов с прочими связанными сторонами не имелось.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Вознаграждение ключевого управленческого персонала, включающее в себя оплату труда по окладу, премии и т.п., за 2022г. составило -2 381,671 тыс.руб.

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах****Валютные операции**

Валютных операций организация не осуществляла.

**Основные средства**

Основных средств в организации нет.

**Запасы**

В составе капитальных вложений на 31.12.2020г. по стр.1150 бухгалтерского баланса были отражены расходы на строительство объекта недвижимости на продажу в сумме 173 295 тыс.руб., которые в 2021 году в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы» были переведены в состав запасов (стр.1210 бухгалтерского баланса).

В бухгалтерском балансе в стр. 1210 отражены запасы организации которые включают в себя затраты на содержание Застройщика и затраты на строительство объекта.

Расшифровка запасов представлена в таблице 4.1.

Авансы на приобретение запасов на 31.12.2022г. составили 9 831,105 тыс.руб. (31.12.2021г.: 57 157,897 тыс.руб.).

Затраты по незавершенному строительству по объекту Апартаменты по адресу: г.Москва, СЗАО, Южное Тушино, Досфлота пр.вл. 10 стр.1 на 31.12.2021 г. составляют: - 397 051,857 тыс.руб., на 31.12.2022г. составляют – 849 267,122 тыс.руб.

Обесценения запасов на 31.12.2022г. не имелось.

**Дебиторская и кредиторская задолженность**

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности Организации представлена в таблицах 5.1 и 5.3.

**Денежные средства**

Остаток денежных средств на расчетном счете в рублях РФ на 31.12.2022г. составил 2 018,197 тыс.руб. (31.12.2021г.: 133,759 тыс.руб.).

Неиспользованные кредитные линии:

Источником финансирования строительства объекта и содержания застройщика являются привлеченные кредиты АО «Банк ДОМ .РФ».

Возможности для привлечения дополнительных денежных средств на 31.12.2022г. составили: АО «Банк ДОМ .РФ» - 14 692,066 тыс.руб.

**Прочие оборотные активы**

По строке 1260 бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» отражены коммерческие расходы, которые будут списаны в момент определения выручки от реализации услуг застройщика.

**Налог на прибыль**

	2022 год Тыс.руб.	2021 год Тыс.руб.
Прибыль до налогообложения	33	(375)
Ставка налога на прибыль	20%	20%

Условный (расход) доход по налогу на прибыль	(7)	75
Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением или погашением временных разниц в отчетном периоде	13	(24)
Постоянный налоговый расход (доход)	(20)	(51)
Текущий налог на прибыль	-	-

### Заемные средства

Расходы на строительство объекта оплачиваются за счет процентных, долгосрочных займов и кредитов.

На 31.12.2022г. между организацией и АО «Банк ДОМ .РФ» заключены Кредитные договоры :

- КД №90-038/21 от 01.04.2021 на сумму - 142 833,000 тыс. руб

- КД №90-039/21 от 01.04.2021 на сумму - 710 491,000 тыс. руб

- **стр. 1410** Задолженность по долгосрочным вексям и кредитам

Наименование кредитора	Вид обязательства	Сумма займа, кредита, руб.	Дата выдачи	Дата погашения	Ставка % годовых	Размер начисленных процентов на 31.12.2022г.
ООО "ВЕКТА"	Простой вексель серия 1-ФЛ	517 538,01	14.04.2021г.	30.12.2024г.	4,5	39 942,61
ООО "ВЕКТА"	Простой вексель серия МКСТН-КИ/1-2020	998 968,15	14.04.2021г.	30.12.2024г.	8,0	137 063,92
ООО "ВЕКТА"	Простой вексель серия МКСТН-КИ/2-2017	115 202 301,37	14.04.2021г.	30.12.2024г.	8,0	15 806 386,92
ООО "ВЕКТА"	Простой вексель серия ПЗ/18/-2019	574 054,84	14.04.2021г.	30.12.2024г.	8,5	83 686,13
ООО "ВЕКТА"	Простой вексель серия ПЗ/25/-2018	5 507 110,97	14.04.2021г.	30.12.2024г.	0	0
ООО "ВЕКТА"	Договор займа № В-КИ/4 от 08.09.2022	32 774 302,69	08.09.2022г.	24.09.2025г.	10,5	624 359,14
Банк ДОМ.РФ АО	КД №90-039/21 от 01.04.2021	695 798 933,85	28.12.2021г.	31.03.2024г.	6,0	2 482 149,97
Банк ДОМ.РФ АО	КД №90-038/21 от 01.04.2021г.	142 833 000,00	02.08.2021г.	30.06.2024г.	8,5	18 418 645,00
ИТОГО		994 206 209,89				37 592 233,69



Стр.1410						1 031 798 443,58
----------	--	--	--	--	--	------------------

Суммы включенные в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива на 31.12.2022г. составляют 16 691 тыс. руб.

#### **Активы Застройщика находящиеся в залоге**

В обеспечение обязательств по Кредитным договорам: КД №90-038/21 от 01.04.2021 на сумму 142 833,000 тыс. руб, КД №90-039/21 от 01.04.2021 на сумму 710 491,000 тыс. руб, был заключен Договор об Ипотеке № 169/038-21 от 11.05.2021г. Предмет ипотеки: право Аренды в отношении Земельного участка, принадлежащего Залогодателю (организации) на основании Договора аренды №М-08-009064 от 16.06.1997 между Управлением Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) и АО Специализированный застройщик «Капитал-Инвест» Кадастровый номер 77:0860004016:8. Заложенное право по соглашению сторон оценено в сумме - 81 481,400 тыс.руб.

#### **Оценочные обязательства:**

Резерв на оплату отпусков на 31.12.2022г. составляет 165,920 тыс.руб. Ожидаемый срок исполнения: 2023 год.

#### **Информация по договорам долевого строительства**

При заключении Договоров долевого участия при строительстве объекта, организация в соответствии с Законом 214 ФЗ при расчетах с дольщиками использует Эскроу-счета.

Эскроу-счет это специальный банковский счет, на котором размещаются денежные средства дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения договора ДДУ.

Поступившие от участников долевого строительства на эскроу-счета средства признаются целевыми средствами на строительство и учитываются по дебету сч. 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в разрезе каждого участника.

На 31.12.2022г. остаток на эскроу-счетах составил – 837 666 ,640 тыс.руб.

#### **Условные активы и обязательства**

Условные активы и обязательства на 31.12.2022г. отсутствуют. Организация не ведет судебных разбирательств в качестве истца или ответчика.

#### **Финансовые риски:**

Организация подвержена процентному, валютному, кредитному риску и риску ликвидности. Политика управления рисками, используемая Организацией, рассмотрена ниже:

##### **(1) Риск изменения процентных ставок**

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может негативно отразиться на финансовых результатах Организации. Организация регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок.

Согласно оценке Руководства, подверженность Организации риску изменения процентных ставок находится на приемлемом уровне, который не требует дополнительных инструментов хеджирования.

Заемных средств с плавающими процентными ставками на отчетную дату не имелось.

##### **(2) Валютный риск**

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Руководство считает, что Компания не имеет очевидных валютных рисков.

На отчетную дату активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имелось.



### (3) Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства перед Организацией в срок, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Организация осуществляет постоянный мониторинг и контроль за риском неплатежей, сомнительная дебиторская задолженность на 31.12.2022г. отсутствует.

### (4) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Организация не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подверженность Организации риску ликвидности постоянно контролируется путем составления бюджета движения денежных средств.

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных рисков ликвидности. Основная задолженность представлена долгосрочными заемными средствами. Для поддержания текущей ликвидности на 31.12.2022г. имеется неиспользованная кредитная линия АО «Банк ДОМ .РФ» в сумме 14 692 тыс.руб.

### **Влияние коронавирусной инфекции и военных действий на Украине на деятельность Организации**

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Распространение COVID-19 привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, в том числе и в Российской Федерации.

В 2022 году Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от коронавируса и обеспечение нормальной текущей деятельности.

Деятельность Организации в 2022 году не прерывалась, неопределенность в отношении продолжения деятельности Организации отсутствует.

Распространение COVID-19 не оказывает существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и ее бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

В конце февраля 2022 года РФ начата специальная военная операция на территории Украины.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказало негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая повышенную волатильность валютных и финансовых рынков, проблемы с логистикой, затруднения с расчетами в валюте и т.д.

В связи с указанными событиями в РФ наблюдается падение спроса на недвижимость.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Организации отсутствует, однако влияние этой ситуации на Организацию в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

### **События после отчетной даты**

Существенных событий после отчетной даты не было.

Генеральный директор

М. П.

15.03.2023



Суслина Елена Викторовна