

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**независимого аудитора**

**Акционерное общество**

**"Специализированный Застройщик**

**"КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА"**

**за 2022 год**

**г. Сергиев Посад**

**2023г.**

**Аудиторское заключение независимого аудитора по  
результатам аудита бухгалтерской отчетности  
АО СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА»  
за 2022 финансовый год**

**СОБСТВЕННИКАМ И ИНЫМ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ  
ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**

**Аудитор:**

**Наименование: Аудиторская фирма ООО "СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ"**

ИНН 6316231750

КПП 631601001

ОГРН 1176313013832

**Юридический адрес:** Россия, 443013, Самарская область, г. Самара, Московское шоссе, литер ЕЕ1 к. 21

**Государственная регистрация:** Свидетельство о регистрации от 16 февраля 2017 года ИФНС по Октябрьскому району г. Самары ОГРН 1176313013832, Свидетельство о постановке на налоговый учет 16.02.2017 г. ИФНС по Октябрьскому району г. Самары.

**Членство в СРО:** основной регистрационный номер 12006114265 в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС).

В аудиторской проверке принимали участие:

**Аудиторы:**

Смолькова Татьяна Александровна (квалификационный аттестат № К005337, выдан ЦАЛАК Минфина РФ, ОГРН 21706044647)

Линева Татьяна Александровна (квалификационный аттестат №К008705, выдан ЦАЛАК Минфина РФ, ОГРН 21706044131)

**.Аудируемое лицо:**

**Наименование:** Акционерное общество "Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА»

ИНН 6312134360

КПП 504201001

ОГРН 1136312010999

**Юридический адрес:** Россия, 141310, Московская область, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 156/1, комната 21.

**Государственная регистрация:** Свидетельство о регистрации от 25 декабря 2013 года ИФНС по Кировскому району г. Самары ОГРН 1136312010999, Свидетельство о постановке на налоговый учет 25.12.2013 г. ИФНС по Кировскому району г. Самары. Свидетельство о постановке на учет ИФНС по г. Сергиев Посад Московской области от 21.08.2020г. с присвоением КПП 504201001.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества "Специализированный Застройщик "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА" (ОГРН 1136312010999, Россия, 141310, Московская область, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 156/1, комната 21) за 2022 год, 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 за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «**Основание для выражения мнения с оговоркой**» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного общества "Специализированный Застройщик "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА" по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

#### ***Основание для выражения мнения с оговоркой***

В нарушение пункта Приказа Минфина РФ от 10.12.2002 №126н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ (19/02) на 31 декабря 2022 года проценты по выданным займам отражены в составе финансовых вложений, в результате чего:

- строка 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года занижена и строка 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года завышена.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 нами мнения с оговоркой.

#### ***Ответственность руководства 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.

### ***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 МСА, 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 МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) 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;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) 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;

д) 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 руководителем и 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, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение/

Руководитель аудиторской организации  
либо уполномоченное им лицо



Смолькова Т.А.

**Дата 27 апреля 2023г.**

Директор ООО «СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»

Линева Т.А.

М.П.

Один экземпляр аудиторского заключения получил:

(Ф.И.О., подпись уполномоченного лица)

A08

1050 8015

ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 001

5286 c60c 511d 86ab 796c 92b8 75e1 9daf

Форма по КНД 0710099

## Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0

Отчетный период (код)\* 34

Отчетный год 2022

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД2 41.20

Код по ОКПО 21245705

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 12267

Форма собственности (по ОКФС) 16

Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)

141310, МОСКОВСКАЯ ОБЛ, СЕРГИЕВ ПОСАД Г, КРАСНОЙ А  
РМИИ ПР-КТ, Д. № 156/1, КОМ. 21

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 – да  
0 – нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество\*\* индивидуального аудитора

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ"

ИНН 6316231750

ОГРН/ОГРНИП 1176313013832

На 11 страницах

с приложением документов или их копий на ..... листах

Достоверность и полноту сведений, указанных  
в настоящем документе, подтверждаю:

1 1 – руководитель  
2 – уполномоченный представитель

ХРИСТОЛЮБОВА  
ГАЛИНА  
АЛЕКСАНДРОВНА



Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) .....

на ..... страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001

0710002

0710003

0710004

0710005

Дата представления документа

Зарегистрирован за № .....

Фамилия, И. О.\*\*

Подпись

\* Принимает значение: 34 – год, 94 – первый отчетный год, отличный по продолжительности от календарного.

\*\* Отчество при наличии.





ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 002



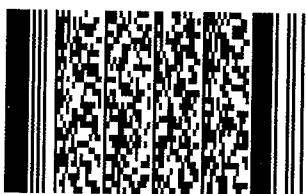
£32c ef35 5116 93be 4611 6881 570f 3318

## Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

## АКТИВ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	410		
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	5070704	2265105	585928
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170	2255	2255	6
	Отложенные налоговые активы	1180	146858	147030	
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	5220226	2414390	585933
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	54080	210965	1538607
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	35208	46161	3208
	Дебиторская задолженность	1230	1172245	938943	797992
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1214385	1222561	1043102
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26242	31606	132809
	Прочие оборотные активы	1260	101747	131600	673
	Итого по разделу II	1200	2603906	2581836	3516390
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7824132	4996226	4102323



+



+

7



ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 003



8585 e74d 5110 7295 6c98 6d9c 6ab8 f971

## ПАССИВ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	116000	116000	100000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1111010	1111010	
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	255098	323271	1025897
	Итого по разделу III	1300	1482108	1550281	1125897
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></b>					
	Пасвой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	3786718	1104760	486291
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1063	1030	
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400	3787781	1105790	486291



8





ИНН 6312134360

КПП 504201001 стр. 004



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	4 9 0 2 8 4	4 5 1 6 5 5	2 0 7 5 4 7
	Кредиторская задолженность	1520	2 0 5 4 7 8 1	1 8 8 4 1 8 7	2 2 8 2 5 2 3
	Доходы будущих периодов	1530	_____	_____	_____
	Оценочные обязательства	1540	9 1 7 8	4 3 1 3	6 6
	Прочие обязательства	1550	_____	_____	_____
	Итого по разделу V	1500	2 5 5 4 2 4 3	2 3 4 0 1 5 5	2 4 9 0 1 3 5
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 8 2 4 1 3 2	4 9 9 6 2 2 6	4 1 0 2 3 2 3

## Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Здесь и в других формах отчетов, а также в расшифровках отдельных показателей вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Заполняется некоммерческими организациями вместо раздела «Капитал и резервы».





ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 005



e67f 3605 5117 95a5 efcf c589 bfa3 3766

## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка <sup>2</sup>	2110	2 386 63	2 364 429
	Себестоимость продаж	2120	(182101)	(1796305)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 65 62	5 68 124
	Коммерческие расходы	2210	(9 608)	(204058)
	Управленческие расходы	2220	(108027)	(52905)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 1073)	3 11 161
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320	3 6919	7 1953
	Проценты к уплате	2330	(9 3264)	(3 9705)
	Прочие доходы	2340	1 84207	5 5845
	Прочие расходы	2350	(9 8924)	(132658)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	(3 2135)	2 66596
	Налог на прибыль <sup>3</sup>	2410	(789)	(28666)
	в т.ч.			
	текущий налог на прибыль	2411	(582)	(28666)
	отложенный налог на прибыль <sup>4</sup>	2412	(206)	
	Прочее	2460	0	(36)
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	(3 2924)	2 37894
	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	(3 5251)	(940521)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода <sup>3</sup>	2530		
	Совокупный финансовый результат периода <sup>5</sup>	2500	(6 8175)	(702627)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

## Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

4 Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».



+



+

10



ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 006



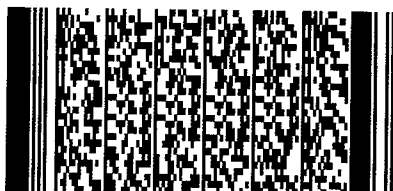
## Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД 0710003

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	<b>Остаток средств на начало отчетного года</b>	6100	0	
	<b>Поступило средств</b>			
	Вступительные взносы	6210		
	Членские взносы	6215		
	Целевые взносы	6220		
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230		
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240		
	Прочие	6250		
	<b>Всего поступило средств</b>	6200		
	<b>Использовано средств</b>			
	Расходы на целевые мероприятия	6310		
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311		
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312		
	иные мероприятия	6313		
	Расходы на содержание аппарата управления	6320		
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321		
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322		
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323		
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
	ремонт основных средств и иного имущества	6325		
	прочие	6326		
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
	Прочие	6350		
	<b>Всего использовано средств</b>	6300		
	<b>Остаток средств на конец отчетного года</b>	6400	0	

## Примечания

<sup>1</sup> Указывается номер соответствующего пояснения. При этом информация о доходах и расходах, движении денежных средств раскрывается с учетом существенности применительно к составу показателей отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных средств соответственно, согласно форме по ОКУД 0710002 и 0710005.





ИНН 6312134360  
КПП 504201001 Стр. 007



**Отчет об изменениях капитала**

Форма по ОКУД 0710004

**1. Движение капитала**

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
1 0 0 0 0 0				1 0 2 5 8 9 7	1 1 2 5 8 9 7
<b>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</b>					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
1 6 0 0 0		1 1 1 1 0 1 0		2 3 7 8 9 5	1 3 6 4 9 0 5
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
				2 3 7 8 9 5	2 3 7 8 9 5
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
1 6 0 0 0		1 1 1 1 0 1 0			1 1 2 7 0 1 0
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
( 0 )				( 9 4 0 5 2 1 )	( 9 4 0 5 2 1 )
в том числе:					
убыток (3221)					
переоценка имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение количества акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
0				( 9 4 0 5 2 1 )	( 9 4 0 5 2 1 )
дивиденды (3227)					
Изменение добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					





ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 008



5387 f46d 5114 18e2 d081 34a4 1f3c 4a2f

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
-----------------------	--	-------------------------	------------------------	---	------------

Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)

116000		1111010		323271	1550281
--------	--	---------	--	--------	---------

(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)

Увеличение капитала – всего: (3310)

в том числе:

чистая прибыль (3311)

переоценка имущества (3312)

доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)

дополнительный выпуск акций (3314)

увеличение номинальной стоимости акций (3315)

реорганизация юридического лица (3316)

Уменьшение капитала – всего: (3320)

(0)

в том числе:

убыток (3321)

переоценка имущества (3322)

расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)

уменьшение номинальной стоимости акций (3324)

уменьшение количества акций (3325)

реорганизация юридического лица (3326)

дивиденды (3327)

Изменение добавочного капитала (3330)

Изменение резервного капитала (3340)

Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)

116000		1111010		255098	1482108
--------	--	---------	--	--------	---------





ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 009

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

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменение капитала за предыдущий год		На 31 декабря предыдущего года
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
1	2	3	4	5	6
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	1 125 897	2 376 29	1 867 55	1 550 281
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	1 125 897	2 376 29	1 867 55	1 550 281
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 025 897	2 376 29	(940255)	3 232 71
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	1 025 897	2 376 29	(940255)	3 232 71
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 строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	1 482 108	1 550 281	1 125 897





1050 8206

ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 010



94ee 0831 5117 ba55 2b78 6f99 9ec6 dd22

## Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710005

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	1 256 902	5 790 953
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 649 61	2 622 046
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перспродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	6 919 41	3 168 907
Платежи – всего	4120	(4 154 940)	(5 275 714)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 582 689)	(6 185 86)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 376 34)	(1 633 49)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 282 5)	(9 900)
налог на прибыль	4124	(2 329)	(1 412 59)
прочие платежи	4129	(1 289 463)	(4 342 620)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 898 038)	5 152 39
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	3 522 21	7 845 8
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	2 208 45	5 210 5
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 214	2 635 3
прочие поступления	4219	1 301 62	_____
Платежи – всего	4220	(7 488 60)	(8 556 45)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 41)	(1 044 68)
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	(7 484 19)	(7 511 77)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 966 39)	(7 771 87)





ИНН 6312134360

КПП 504201001 Стр. 011



Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления -- всего	4310	3 297 470	3 761 19
в том числе:			
получения кредитов и займов	4311	2 690 480	3 740 01
денежных вкладов собственников (участников)	4312	_____	_____
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	_____	_____
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	_____	_____
прочие поступления.	4319	6 069 90	2 118
Платежи -- всего	4320	( 8522 )	(215374)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций 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	( 8522 )	(215335)
прочие платежи	4329	( 0 )	( 39 )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 288 948	1 607 45
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	( 5729 )	(101203)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 160 6	1 328 09
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 624 2	3 160 6
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	3 65	_____





## Пояснительная записка к годовому отчету

Акционерное общество «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА» за 2022 год.

### Раздел 1 Сведения об организации

Наименование: Акционерное общество «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА»  
ИНН 6312134360, КПП 504201001

Юридический адрес: 141310, Московская область, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 156/1, комната 21.

Фактический адрес совпадает с юридическим адресом.

ОГРН 1136312010999, дата регистрации 25.12.13 в ИФНС по Кировскому району г. Самары,

Основной ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Все необходимые лицензии и разрешительные документы оформлены надлежащим образом.

Среднесписочная численность работников на 01.01.2023г. – 196 человек.

Несчастных случаев на производстве в 2022 году не было.

Исполнительным органом является Генеральный директор Христолюбова Галина Алексеевна

Главный бухгалтер Есина Ольга Владимировна.

Организация имеет обособленные подразделения по адресам:

- 443035, г. Самара, ул. Мирная, 162, дата регистрации в ИФНС по Кировскому району г. Самары 01.09.2020г., КПП 631245002

- 443528, Самарская обл., Волжский район, п.г.т. Стройкерамика, ул. Митрополита Мануила Лемешевского, 1-21, дата регистрации в МИФНС №16 по Самарской области 03.09.2020, КПП 633043001

- 443028, Самарская обл., г. Самара, мкр. Крутые Ключи, 33-16, дата регистрации в ИФНС по Красноглинскому району г. Самары 01.06.2019, КПП 631345001

- 443111, Самарская обл., г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 146А, дата регистрации в ИФНС России по Промышленному району г. Самары 01.06.2019г., КПП 631945001

- 432017, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Гончарова, 25, дата регистрации в ИФНС по Ленинскому району г. Ульяновска 09.12.2021 КПП 732543001

- 248000, г. Калуга, ул. Гагарина, д. 6А/47, дата регистрации в ИФНС по Ленинскому округу г. Калуги 10.08.2020г., КПП 402745001 (закрыто 24.08.2022г.)

## Раздел 2. Основные показатели деятельности организации

В 2022 году АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ Самара», выполняя функции заказчика - застройщика ведет строительство объектов недвижимости по договорам ДДУ и договорам купли-продажи. Все затраты на строительство собираются на счете 08 (по объектам). Входной НДС по работам и услугам сторонних организаций отражается на счете 19 (для услуг, относящихся к облагаемым НДС операциям) или включаются в стоимость работ (для услуг, относящихся к необлагаемым НДС операциям).

Собственные затраты (на содержание, аренду офиса, зарплату и налоги с ФОТ АУП и т.д.) учитываются на счете 26. Расходы, отраженные на счете 26 и входящий НДС (сч. 19) по общехозяйственным расходам (сч. 26) являются распределяемыми.

Средства на финансирование строительства по ДДУ учитываются на счете 76.09. Сумма вознаграждения застройщика за услуги по организации строительства отражается на счете 62.

Фонд оплаты труда в 2022 году составил 196 412 045,69 руб. Среднесписочная численность на 01.01.23г составила 196 человек.

### 2.1 Основные средства

1.Переход на новый стандарт бухучета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 01.01.2022 года:

Приказом Минфина России от 17.09.2020. N 204н утвержден ФСБУ 6/2020 "Основные средства", который устанавливает требования к формированию в бухгалтерском учете информации об объектах основных средств (ОС) организаций

Способ отражения в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 (п. 48, 49 ФСБУ 6/2020):

- альтернативный.

- новые правила применять только к фактам хозяйственной жизни, происходящим после 1 января 2022 года;

- не пересчитывать сравнительные показатели за два предшествующих года при составлении бух. отчетности за 2022 год.

После признания объекта ОС оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов (п. 13 ФСБУ 6/2020):

- по первоначальной стоимости;

Первоначальной стоимостью объекта считается общая сумма капложений, которые сделаны до того, как основное средство признали в бухучете (п. 12 ФСБУ 6/2020);

- Организация применяет способ последующей оценки основных средств по «первоначальной стоимости»;

А) Начисление амортизации по объекту ОС начинается (п. 33 ФСБУ 6/2020)

- с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете.

Б) Начисление амортизации по объекту ОС прекращается (п. 33 ФСБУ 6/2020)  
- с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета

Амортизация по объектам ОС начисляется (п. 32 ФСБУ 6/2020) ежемесячно;

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом по всем группам основных средств.

При определении сроков полезного использования объектов основных средств использовалась Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002г. №1 (с изменениями от 09 июля 2003г. № 415, 8 августа, 2003г. № 476, 18 ноября 2006г. №697, 12 декабря 2008г. № 676, 24 февраля 2009г. № 165 10 декабря 2010г. №1011, 6 июля 2015г. № 674, от 07.07.2016 N 640, от 28.04.2018 N 526, от 27.12.2019 N 1924).

Срок полезного использования объекта ОС устанавливается (п. 8 ФСБУ 6/2020):

- как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации (будет отражаться СПИ в месяцах);

- Существенные расходы на ремонт, техосмотр, техобслуживание основных средств признавать самостоятельными инвентарными объектами. При условии что эти мероприятия компания проводит с интервалом более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, который превышает 12 месяцев (п. 10 ФСБУ 6/2020).

Существенными признаются расходы на ремонт, техосмотр, техобслуживание основных средств в размере более 10 процентов от первоначальной стоимости основного средства.

Основные средства, стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу списываются в расход по мере отпуска их в эксплуатацию и учитываются в составе материально-производственных запасов на счете №10 «Материалы». В целях обеспечения сохранности при эксплуатации учет этих объектов производится на специально открываемом забалансовом счете. Ответственность за сохранность и движение основных средств несут материально- ответственные лица.

Стоимость Основных средств, отраженная по строке 1150 «Основные средства» на 31.12.22г. составила 5 070 704 тыс.руб., в том числе :

1.Остаточная стоимость основных средств (счет 01.01) по состоянию на 31.12.21 483 370,32 тыс. руб. (на 31.12.21г. 1 279 131,10 тыс. руб.)

2. Стоимость приобретенных земельных участков, (счет 08.01) 546 679,02 тыс.руб (на 31.12.21г. 458 522,88 тыс.руб.),

3.Строительство объектов основных средств (счет 08.03) 3 040 142,09 тыс.руб. (на 31.12.21г. 493 104,17 тыс.руб.)

Накопленная амортизация основных средств на начало отчетного года составила 605 351,64 тыс. руб., а на конец отчетного года – 649 474,96 тыс. руб.

## **2.2. Прочие внеоборотные активы**

Прочих внеоборотных активов в 2022 году АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ Самара не имело.

## **2.3. Запасы**

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Балансовая стоимость материалов на 01.01.22г. составила 41 497 тыс. руб., на 31.12.22г. – 39 266 тыс. руб.

Способы оценки материально-производственных запасов применялись обществом последовательно в течение длительного времени и в отчетном периоде не менялись. Резервы под снижение стоимости ценностей не создавались.

## **2.4. Дебиторская задолженность**

В течение отчетного периода наблюдалось повышение дебиторской задолженности с 938 943 тыс. руб. до 1 172 245 тыс. руб.

## **2.5. Финансовые вложения**

В течение 2022 года произошло уменьшение Финансовых вложений общества с 1 222 561 тыс. руб. (на 31.12.21) до 1 214 385 тыс.руб. (на 31.12.22) за счет погашения выданных займов и начисленных процентов по ним.

## **2.6. Денежные средства**

Остаток Денежных средств по состоянию на 31.12.22г. составил 26 242 тыс.руб. (остаток на 31.12.21г. 31 606 тыс.руб.).

## **2.7. Уставный капитал**

Размер уставного капитала в отчетном 2022 году не менялся и составил 116 000 тыс.руб. Добавочный капитал составил 1 111 тыс. руб.

## **2.8. Заемные средства**

В 2022 году отмечается повышение остатка по займам и кредитам с 1 104 760 тыс. руб. до 3 786 718 тыс. руб.

## **2.9. Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность в целом увеличилась с 1 884 187 тыс. руб. до 2 054 781 тыс. руб.

Наблюдается уменьшение задолженности поставщикам и подрядчикам с 1 104 992,50 тыс. руб. до 1 081 475,23 тыс. руб.

В 2022 году наблюдается уменьшение задолженности Общества перед бюджетом и внебюджетными фондами с 41 298,01 тыс. руб. до 8 195,44 тыс. руб.

## **2.10. Оценочные обязательства**

На начало отчетного периода резерв по сомнительным долгам составил 16 345,78 тыс. руб. За отчетный год восстановлен резерв по сомнительным долгам на сумму 11 280,86 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году составил 19 276,97 тыс.руб. (Расчет приведен в Приложении к Пояснительной записке). Размер начисленного резерва не превышает 10% от выручки без НДС за 2022 год.

### Раздел 3 Динамика финансовых результатов

	2022 год, тыс.руб.	2021 год, тыс.руб.
<b>Выручка</b>	<b>238 663</b>	<b>2 364 429</b>
Себестоимость продаж	(182 101)	(1 796 305)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>56 562</b>	<b>568 124</b>
Коммерческие расходы	(9 608)	(204 058)
Управленческие расходы	(108 027)	(52 905)
<b>Прибыль от продаж</b>	<b>(61 073)</b>	<b>311 161</b>
Проценты к получению	36 919	71 953
Проценты к уплате	(93 264)	(39 705)
<b>Прочие доходы</b>	<b>184 207</b>	<b>55 845</b>
Прочие расходы	(98 924)	(132 658)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(32 135)</b>	<b>266 596</b>
<b>Налог на прибыль</b>	<b>(789)</b>	<b>(28 666)</b>
<b>В т.ч. текущий налог на прибыль</b>	<b>(582)</b>	<b>(28 666)</b>
<b>Чистая прибыль</b>	<b>(32 924)</b>	<b>237 894</b>

### Раздел 4. Учетная политика

Согласно Учетной политике Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль». Счета 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» в учете используются. При этом учет разниц между бухгалтерским и налоговым учетом отражается на соответствующих субсчетах счета 91 «Прочие доходы и расходы» на отдельном субконто.

Изменения, способные повлиять на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности организации, в учетной политике на 2022 год не предусмотрены. Общество последовательно применяет способы и методы бухгалтерского учета, оценки имущества и обязательств, что отражено в приказе об учетной политике.

## **Раздел 5 Информация об аффилированных лицах**

АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА» в 2022 году имеет долю в УК ООО «Корпорация Кошелев» в размере 45%.

Аффилированными лицами являются:

АО «СЗ «Кошелев-Проект» - обороты за 2022 год составляют 295 863 042,52 руб.

ИП Карпяк М.А. – обороты за 2022 год составляют 77 853 253,42 руб.

ООО «СЗ «Корпорация Кошелев» - обороты за 2022 год составляют 153 430 196,30 руб. В том числе по расчетам с покупателями 31 605 340,51 руб., с поставщиками 407 560,00 и расчеты по займам выданным – 121 417 295,79 руб.

## **Раздел 6. Информация о государственной помощи**

Государственная помощь в 2022 году АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА» не предоставлялась.

Поскольку в 2022 году в хозяйственной деятельности Общества подобные операции отсутствовали, данный раздел пояснительной записки не представляет интереса пользователям годовой бухгалтерской отчетности.

## **Раздел 7. Информация по сегментам**

Организация в 2022 году не составляет сводную отчетность и ПБУ 12/2000 "Информация по сегментам" не применяет.

## **Раздел 8. Информация по прекращаемой деятельности**

Информация по прекращаемой деятельности в 2022 году в пояснительной записке не раскрывается по причине ее отсутствия в хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

## **Раздел 9. Дополнительная информация**

По результатам хозяйственной деятельности в 2022 году получен убыток в размере 32 924 тыс.руб. Причинами отрицательного финансового результата стало значительное увеличение себестоимости строительства в связи с удорожанием строительных материалов (после начала специальной военной операции). При этом доходная составляющая по уже заключенным договорам долевого участия не может быть увеличена, так как стоимость заключенного ДДУ не может быть увеличена в силу закона. В 2023 году ожидается покрытие полученного убытка за счет прибыли от реализации готовых квартир, на которые не были заключены ДДУ. В дальнейшей хозяйственной деятельности не ожидается негативного влияния СВО.

Оценка финансового состояния на краткосрочную перспективу:

- показатели оценки удовлетворительности структуры баланса за 2022 год (текущей ликвидности, обеспеченности собственными средствами и способности восстановления (утраты) платежеспособности) находятся в пределах допустимых значений.

- текущая платежеспособность (наличие денежных средств на счетах в банках, в кассе организации, отсутствие убытков, просроченных дебиторских и кредиторских

задолженностей, не погашенных в срок кредитов и займов, полнота перечисления соответствующих налогов в бюджет, уплаченные (подлежащие уплате) штрафные санкции за неисполнение обязательств перед бюджетом) характеризуется положительно.

Оценка финансового положения на долгосрочную перспективу:

- характеристика структуры источников средств, степень зависимости организации от внешних инвесторов и кредиторов имеет положительную динамику инвестиций за предыдущие годы и на перспективу с хорошей эффективностью этих инвестиций.

- оценка деловой активности организации, критериями которой являются: широта рынков сбыта продукции и работ, репутация организации, выражающаяся, в частности, в известности клиентов, пользующихся услугами организации, и иная информация; степень выполнения плановых показателей, обеспечения заданных темпов их роста (снижения); уровень эффективности использования ресурсов организации имеет положительную динамику.

Выводы:

Анализ годовой бухгалтерской отчетности подтверждает инвестиционную привлекательность АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА» как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе.

#### **Раздел 10. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2022 Г.**

Специальная военная операция, которую Российская Федерация начала 24 февраля 2022 года, и ее последствия рассматриваются как существенное событие после отчетной даты, свидетельствующее об обстоятельствах, которые возникли после отчетной даты.

Согласно требованиям пункта 6 ПБУ 7/98 существенное событие после отчетной даты подлежит отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год независимо от положительного или отрицательного его характера для организации.

Указанное выше событие повлияет или может повлиять на деятельность организации в будущем по следующим вопросам:

- влияние изменения валютного законодательства и курсов валют - не повлияет;
- влияние изменений, связанных с производственными цепочками, логистикой и продажами - повлияет;
- влияние повышения ключевой ставки Банка России до 20% - повлияет;
- влияние введенных санкционных ограничений - не повлияет.

Возможность оценить последствия события после отчетной даты в денежном выражении отсутствует. Указанные события могут повлиять на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, но не на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год была подготовлена исходя из того, что Общество сможет продолжить свою деятельность на основе принципа непрерывно действующего предприятия.

Главный бухгалтер



О.В. Есина

Прошнуровано и пронумеровано

*Иванов* 2 *Иванов* листов

Отдел «Организация и методология»  
Директор «Организация и методология»  
Иванов Т.А.

