

Общество с ограниченной ответственностью

«СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный Застройщик

«Корпорация КОШЕЛЕВ»

за 2022 ГОД

г. САМАРА

2023 г.

Аудиторское заключение по результатам аудита бухгалтерской отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «Корпорация КОШЕЛЕВ»
за 2022 финансовый год**

**СОБСТВЕННИКАМ, АКЦИОНЕРАМ И ИНЫМ
ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**

Аудитор:

Наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ"
Россия, 443013, Самарская область, г. Самара, Московское шоссе, литер ЕЕ1 к. 21*

ИНН 6316231750 КПП 631601001 ОГРН 1176313013832
Банк СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"
БИК 045003734
К/с 30101810300000000734
Р/с 40702810121910001043

Государственная регистрация: Свидетельство о государственной регистрации от 16.02.2017г. ОГРН 1176313013832, Свидетельство о постановке на налоговый учет от 16.02.2017г. ИФНС по Октябрьскому району г. Самара ИНН/КПП 6316231750/631601001

Членство СРО, допуск: 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, ОРНЗ 21706044647)

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

Аудируемое лицо:

Наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Корпорация КОШЕЛЕВ»*

*Россия 443035, Самарская область, г. Самара, ул. Мирная, дом № 162, кв 302Б
ИНН / КПП 6312161861/631201001 ОГРН: 1166313094628*

Государственная регистрация: Зарегистрировано ИФНС России по Красноглинскому району города Самара 06.05.2016, Свидетельство серии 63 № 006282318 о государственной регистрации юридического лица. Свидетельство серии 63 № 006282319 о постановке на учет в налоговом органе 06.05.2016.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Корпорация КОШЕЛЕВ» (ОГРН 1166313094628, Россия 443035, Самарская область, г. Самара, ул. Мирная, дом № 162, кв 302Б) 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, отчета о целевом использовании средств, 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 отчетность **отражает достоверно во всех существенных аспектах** финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Корпорация КОШЕЛЕВ» 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 Приказа Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. N 114н организацией не применяется Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02).

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 соответствующего мнения.

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/

Смолькова Т.А.

Дата 22 марта 2023 г.
Директор ООО «СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»



Линева Т.А.

Один экземпляр аудиторского заключения получил:

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



ИНН 6312161861
КПП 631201001 Стр. 001



Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0

Отчетный период (код)* 34

Отчетный год 2022

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОРПОРАЦИЯ КОШЕЛЕВ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 2 41.20

Код по ОКПО 02707933

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 12300

Форма собственности (по ОКФС) 16

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

Местонахождение (адрес)

443035, САМАРСКАЯ ОБЛ, САМАРА Г, МИРНАЯ УЛ, Д. № 1
62, ОФ. 302Б

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

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество** индивидуального аудитора
ООО "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 - руководитель
- 2 - уполномоченный представитель

**ХРИСТОЛЮБОВА
ГАЛИНА
АЛЕКСЕЕВНА**

(фамилия, имя, отчество** руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Дата 21.03.2023

Наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя



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

Примечание: 34 – год, 94 – первый отчетный год, отличный по продолжительности от календарного. * Отсутствует при наличии.



+



+

6



ИНН 6312161861

КПП 631201001 Стр. 002



13d3 5379 5118 28dd 870b f395 e06a 8733

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Пояснения ¹	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
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	9 7 2 9 7	9 7 7 5 2 9	1 0 9 2 7 5
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	9 7 2 9 7	9 7 7 5 2 9	1 0 9 2 7 5
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	1 7 2 5 2 7	3 2	
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 6	6 6	8 6
	Дебиторская задолженность	1230	9 2 1 3	2 1 3 4 1 0	2 7 3 8
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 7 4 0 0		
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 4	1 3 1	4 6
	Прочие оборотные активы	1260	1 6 0	2 1	
	Итого по разделу II	1200	1 9 9 4 3 1	2 1 3 6 5 9	2 8 7 0
	БАЛАНС	1600	2 9 6 7 2 9	1 1 9 1 1 8 8	1 1 2 1 4 5



7



ИНН 6312161861

КПП 631201001 Стр. 003



ПАССИВ

Пояснения ¹	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
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 0 1 0	5 0 1 0	1 0
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 4 8 9 9)	(3 4 0 2)	(1 8 3 0)
	Итого по разделу III	1300	(5 9 8 8 9)	1 6 0 8	(1 8 2 0)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
	Паевой 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			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	2 5 9 9 3 0	1 0 1 8 7 4 1	2 6 8 8 5
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400	2 5 9 9 3 0	1 0 1 8 7 4 1	2 6 8 8 5





ИНН 6312161861

КПП 631201001 Стр. 004



Пояснения ¹	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
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1510	2103	38	38
—	Кредиторская задолженность	1520	94176	126805	87042
—	Доходы будущих периодов	1530	0	43996	—
—	Оценочные обязательства	1540	408	—	—
—	Прочие обязательства	1550	—	—	—
—	Итого по разделу V	1500	96687	170839	87081
—	БАЛАНС	1700	296729	1191188	112145

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 6312161861

КПП 631201001 стр. 005



6b63 0d30 5115 a4ce 1b0d abb8 ddfc c105

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110	2 0 6 8 4 5	2 8 6
	Себестоимость продаж	2120	(183114)	(253)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 3 7 3 1	3 3
	Коммерческие расходы	2210	(12971)	
	Управленческие расходы	2220	(11236)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(476)	33
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320	409	26
	Проценты к уплате	2330	(1)	
	Прочие доходы	2340	15960	441
	Прочие расходы	2350	(77390)	(2047)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(61498)	(1547)
	Налог на прибыль ³	2410		
	в т.ч.			
	текущий налог на прибыль	2411		
	отложенный налог на прибыль ⁴	2412		
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(61498)	(1547)
	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		
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁵	2530		
	Совокупный финансовый результат периода⁵	2500	(61498)	(1547)
	СПРАВОЧНО			
	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».





ИНН 6312161861

КПП 631201001 Стр. 006



dd13 dfc8 511e cafc d3d2 e3b6 1bde 7306

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД 0710003

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210		
	Членские взносы	6215		
	Целевые взносы	6220		
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230		
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240		
	Прочие	6250		
	Всего поступило средств	6200		
	Использовано средств			
	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		
	Всего использовано средств	6300		
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	

Примечания

¹ 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 6312161861

КПП 631201001 Стр. 007



Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710004

I. Движение капитала

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 года, предшествующего предыдущему (3100)					
10				(1830)	(1820)
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)				(1572)	(1572)
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)					
дивиденды (3227)					
Изменение добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					





ИНН 6312161861

КПП 631201001 стр. 008



f8a4 85bb 5118 0fd6 cd43 4693 57e8 4cef

+

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)					
5 0 1 0				(3 4 0 2)	1 6 0 8
(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)				(6 1 4 9 7)	(6 1 4 9 7)
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)					
5 0 1 0				(6 4 8 9 9)	(5 9 8 8 9)

+



+

+



ИНН 6312161861

КПП 631201001 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
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	(1820)	(1572)	5000	1608
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	(1820)	(1572)	5000	1608
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1830)	(1572)	0	(3402)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	(1830)	(1572)	0	(3402)
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	(59889)	45604	(1820)





ИНН 6312161861

КПП 631201001 Стр. 010



Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710005

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	2 2 9 1 5 9	7 3 5 4 3
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 2 6 9 0 6	4 4 3 1 3
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	2 2 5 3	2 9 2 3 0
Платежи – всего	4120	(4 9 5 2 1 6)	(1 0 0 6 3 7 3)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 6 4 5 5 9)	(8 1 9 8 1 0)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 8 4 8 1)	(1 9 8 2 1)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 0 6 6 1)	(1 0 5 5)
налог на прибыль	4124	_____	_____
прочие платежи	4129	(8 1 5 1 5)	(1 6 5 6 8 7)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 6 6 0 5 7)	(9 3 2 8 3 0)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	1 5 0 4 0 9	_____
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	1 5 0 0 0 0	_____
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	4 0 9	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	(0)	(5 8 9 6 7)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(0)	(5 8 9 6 7)
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	1 5 0 4 0 9	(5 8 9 6 7)



+



+



ИНН 6312161861

КПП 631201001 стр. 011



Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	4 3 3 7 3 2	1 0 1 1 8 8 2
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 2 7 5 4 7	1 0 1 1 8 5 6
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 1 8 5	2 6
Платежи – всего	4320	(3 1 8 1 5 0)	(2 0 0 0 0)
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	(1 5 0 7 5 0)	(2 0 0 0 0)
прочие платежи	4329	(1 6 7 4 0 0)	_____
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 1 5 5 8 2	9 9 1 8 8 2
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 6)	8 5
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 3 1	4 6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 5	1 3 1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____



Пояснительная записка к годовому отчету

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» за 2022 год.

Раздел 1 Сведения об организации

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Корпорация КОШЕЛЕВ» ИНН 6312161861, КПП 631201001**

Юридический адрес: 443035, Самарская обл, г. Самара, ул.Мирная, д.162, оф.302Б

Фактический адрес совпадает с юридическим адресом.

ОГРН 1166313094628, дата регистрации 06.05.2016 в Инспекция Федеральной налоговой службы по Красноглинскому району г. Самары ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Все необходимые лицензии и разрешительные документы оформлены надлежащим образом.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 24,6 человек.

Несчастных случаев на производстве в 2022 году не было.

Исполнительным органом является Генеральный директор Христоробова Галина Алексеевна

Главный бухгалтер Скидан Наталья Петровна

Организация дочерних предприятий не имеет.

Раздел 2 Основные показатели деятельности организации

В 2022 году ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» выполняя функции Заказчика-Застройщика ведет строительство объектов недвижимости по договорам долевого участия.

Все затраты на строительство собираются на счете 08.03 (по объектам). Входной НДС по работам и услугам сторонних организаций при строительстве жилых помещений включается в стоимость объекта, а при строительстве не жилых объектов отражается на счете 19.

Собственные затраты (на содержание, аренду офиса, зарплату и налоги с ФОТ АУП и т.д.) учитываются на счете 26. Общепроизводственные затраты учитываются на счете 25.

Расчеты с покупателями и заказчиками отражаются на счете 62.

Фонд оплаты труда в 2022 году составил 28 050 170,91 руб. Средняя заработная плата одного работника общества в месяц составила 95 020,90 руб.

2.1 Основные средства

Стоимость Основных средств, отраженная по строке 1150 «Основные средства» на 31.12.22 г. составила 97 297 493,81 руб., в том числе:

1. Стоимость земельных участков - 41 579 395,00 руб.

2. Вложение в строительство объектов недвижимости - 55 718 098,81руб.

2.2. Прочие внеоборотные активы

Прочих внеоборотных активов в 2022 году ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» не имело.

2.3. Запасы

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

Балансовая стоимость материалов на 01.01.22г. составила 31 649,29 руб., на 31.12.22г. – 172 526 750 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 уменьшение дебиторской задолженности с 213 409 744 руб. до 9 031 791 руб.

2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.22 года составляют 17 400 000 руб..

2.6. Денежные средства

Остаток Денежных средств по состоянию на 31.12.22г (64,4 тыс.руб) уменьшился по сравнению с остатком на 31.12.21г (130,7 тыс.руб).

2.7. Уставный капитал

Размер уставного капитала в 2022 году не изменился и составил 5 010 тыс.руб.

2.8. Заемные средства

В 2022 году отмечается уменьшение остатка по займам и кредитам с 1 018 740 тыс. руб. до 259 930 тыс. руб. за счет уменьшения задолженности по целевому кредитному финансированию.

2.9. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в целом уменьшилась с 126 805 тыс. руб. до 94 176 тыс. руб.

Наблюдается уменьшение задолженности поставщикам и подрядчикам.

2.10. Оценочные обязательства

На 31.12.2022 года размер резервов предстоящих расходов и платежей составил 0 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам не создавался, так как отсутствует задолженность со сроком формирования более 45 дней.

Раздел 3 Динамика финансовых результатов

	2020 год, тыс.руб.	2019 год, тыс.руб.
Выручка	206 845	286
Себестоимость продаж	(183 114)	(253)
Валовая прибыль	23 730	33
Коммерческие расходы	(12 971)	(0)
Управленческие расходы	(11 236)	(0)
Прибыль от продаж	(476)	33
Проценты к получению	409	26
Проценты к уплате	(1)	(26)
Прочие доходы	16 187	415
Прочие расходы	(77 390)	(2 047)
Прибыль до налогообложения	(61 270)	(1 573)
Текущий налог на прибыль	0	0
Чистая прибыль	(61 270)	(1 573)

Раздел 4 Учетная политика

Согласно Учетной политике Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль». Счета 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства» в учете не 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

Информация об аффилированных лицах в 2022 году

ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» в 2022 году не имело долей в УК других организаций.

Аффилированными лицами являются:

ООО «Отель» - обороты за 2022 год отсутствуют

АО «СЗ «Кошелев-Проект» - обороты за 2022 год составляют 512 300 руб.

АО «Кошелев-Проект» - обороты за 2022 год составляют 357 112 руб.

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

Раздел 6 Информация о государственной помощи

Государственная помощь в 2022 году ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» 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 61 496 696,21руб. 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 ООО «СЗ «Корпорация КОШЕЛЕВ» как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе.

Генеральный директор



Христоробова Г.А.

Прошнуровано и пронумеровано 21
(двадцать один) листов

Директор ООО «Совет Экспертов»
Линева Т.А. Линева Т.А.

