

Общество с ограниченной ответственностью

«СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Акционерное общество

«Специализированный Застройщик

«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»

за 2022 ГОД

г. СЕРГИЕВ ПОСАД

2023 г.

**Аудиторское заключение независимого аудитора по результатам
аудита бухгалтерской отчетности
Акционерного общества «Специализированный Застройщик
«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»
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. Самары 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 30.03.2000, Протокол №78 ЦАЛАК Минфина РФ, ОРНЗ 21706044647)
Линёва Татьяна Александровна (квалификационный аттестат №К008705, выдан 31.08.2000 г Протокол №83 ЦАЛАК Минфина РФ, ОРНЗ 21706044131).

Аудируемое лицо:

Наименование: *Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»
Россия 141310, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад,
проспект Красной Армии, дом № 156/1, комн. 13
ИНН / КПП 6312102986/504201001 ОГРН: 1106312009253*

Государственная регистрация: Зарегистрировано ИФНС России по Кировскому району города Самары 01.12.2010 Свидетельство серии 63 № 005444055 о государственной регистрации юридического лица. Свидетельство серии 40 № 001270477 о постановке на учет в налоговом органе 27.08.2012.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» (ОГРН 1106312009253, Россия 141310, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом № 156/1, комн. 13) 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 Акционерного общества «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» 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/

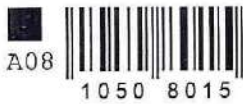
Дата 17 апреля 2023 г.
Директор ООО «СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»

Один экземпляр аудиторского заключения получен
(Ф.И.О., подпись уполномоченного лица)



Смолькова Т.А.

Линёва Т.А.



ИНН 6312102986
КПП 504201001 Стр. 001



Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0

Отчетный период (код)* 34

Отчетный год 2022

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ"**

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 2 41.20

Код по ОКПО 69074934

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. 13

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 12 страницах

с приложением документов или их копий на листах

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

1 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

**ЧЕРНИКОВ
АЛЕКСЕЙ
НИКОЛАЕВИЧ**



Подпись

Дата

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

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

** Отчество при наличии.



+



+



ИНН 6312102986

КПП 504201001 Стр. 002



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



+



+

7



ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 003

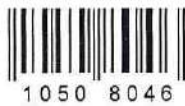


0cc2 bc7b 511c 2d62 2cda bbb5 9824 b81d

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	8 0 0 1 0	8 0 0 1 0	8 0 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	1 4 1 3 2 4 3	1 4 9 1 4 5 1	1 4 3 3 6 6 2
—	Итого по разделу III	1300	1 4 9 3 2 5 3	1 5 7 1 4 6 1	1 5 1 3 6 7 2
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	4 4 8 8 8 2	8 9 9 1 9 2	—
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	—	—	—
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	—	—	—
—	Итого по разделу IV	1400	4 4 8 8 8 2	8 9 9 1 9 2	0





ИНН 6312102986
КПП 504201001 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			
	Кредиторская задолженность	1520	7 5 2 8 7 0	6 0 5 5 3 8	7 5 5 9 5 6
	Доходы будущих периодов	1530	0	1 4 5 9 3 0 8	1 2 1 2 2 0
	Оценочные обязательства	1540	5 0 9 2	2 8 6 5	5 3 8
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	7 5 7 9 6 2	2 0 6 7 7 1 1	8 7 7 7 1 4
	БАЛАНС	1700	2 7 0 0 0 9 7	4 5 3 8 3 6 5	2 3 9 1 3 8 6

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

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

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





ИНН 6312102986
КПП 504201001 Стр. 005



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	3 804 05	8 436 0
	Себестоимость продаж	2120	(232670)	(91066)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 477 35	(6706)
	Коммерческие расходы	2210	(936)	(1696)
	Управленческие расходы	2220	(63659)	(42337)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	83140	(50739)
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320	34872	33536
	Проценты к уплате	2330	(3464)	(56)
	Прочие доходы	2340	47471	124627
	Прочие расходы	2350	(240272)	(30609)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(78253)	76759
	Налог на прибыль ³	2410	0	(18969)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(0)	(18969)
	отложенный налог на прибыль ⁴	2412		
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(78253)	57790
	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	(78253)	57790
	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 6312102986
КПП 504201001 стр. 006



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 сущности применительно к составу показателей отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных средств соответственно, согласно форме по ОКУД 0710002 и 0710005.





ИНН 6312102986

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)					
80010				1433662	1513672
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
0				57789	57789
в том числе:					
чистая прибыль (3211)				57789	57789
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)					
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 6312102986
КПП 504201001 Стр. 008



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 предыдущего года (3200)

80010				1491451	1571461
-------	--	--	--	---------	---------

(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)

Увеличение капитала – всего: (3310)

0				44	44
---	--	--	--	----	----

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)				(78252)	(78252)
-----	--	--	--	---------	---------

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)

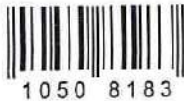
Изменение добавочного капитала (3330)

Изменение резервного капитала (3340)

Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)

80010				1413243	1493253
-------	--	--	--	---------	---------





ИНН 6312102986

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
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	1 5 1 3 6 7 2	5 7 7 8 9		0 1 5 7 1 4 6 1
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	4 4		0 4 4
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	1 5 1 3 6 7 2	5 7 8 3 3		0 1 5 7 1 5 0 5
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 4 3 3 6 6 2	5 7 7 8 9		0 1 4 9 1 4 5 1
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	4 4		0 4 4
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	1 4 3 3 6 6 2	5 7 8 3 3		0 1 4 9 1 4 9 5
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 4 9 3 2 5 3	3 0 3 0 7 6 9	1 6 3 4 8 9 2





ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 010



Дополнительные строки отчета об изменениях капитала

Лист представляется при наличии дополнительных строк (заполняется при необходимости)

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Вписываемый показатель (стр. 3217)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3218)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3219)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3228)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3229)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3317)					
КОРРЕКТИРОВКА В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ УП (ПЕРЕХОД НА ФСБУ6)					
	0			4 4	4 4
Вписываемый показатель (стр. 3318)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3319)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3328)					
<hr/>					
Вписываемый показатель (стр. 3329)					
<hr/>					





ИНН 6312102986
КПП 504201001 Стр. 011



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	4 8 4 3 0 0	4 1 0 6 7 4
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 3 6 9 7 5	2 3 3 5 3 7
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	2 4 7 3 2 5	1 7 7 1 3 7
Платежи – всего	4120	(2334503)	(1519911)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2136881)	(1238952)
в связи с оплатой труда работников	4122	(145623)	(83220)
процентов по долговым обязательствам	4123	(160)	(56)
налог на прибыль	4124	(0)	(113133)
прочие платежи	4129	(51839)	(84550)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1850203)	(1109237)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	2 5 7 6 5	1 2 3 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 5 7 6 5	1 2 3 8
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	(1000)	_____
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	_____	_____
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	(1000)	_____
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 4 7 6 5	1 2 3 8



+



+



ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 012



Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3 6 6 4 1 7 6	1 1 4 6 2 2 7
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 8 6 8 3 6 1	8 9 9 1 9 2
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	1 7 9 5 8 1 5	2 4 7 0 3 5
Платежи – всего	4320	(1836600)	(40400)
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	_____	_____
прочие платежи	4329	(1836600)	(40400)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 8 2 7 5 7 6	1 1 0 5 8 2 7
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 1 3 8	(2172)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 7 2 9	3 9 0 1
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 8 6 7	1 7 2 9
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____



17

Пояснительная записка к годовому отчету

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ»
за 2022 год.

Раздел 1. Сведения об организации

Наименование: **Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ»**

Юридический адрес: 141310, Московская обл, Сергиево-Посадский р-н, г. Сергиев Посад, Красной Армии пр-кт, дом 156/1, комната 13.

Свидетельство о государственной регистрации серия 63 номер 005444055 от 01 декабря 2010 г. выдано ИФНС России по Кировскому району г. Самары, единый государственный регистрационный номер 1106312009253

Среднесписочная численность работников за 2022 г. составила 104,6 человек.

Несчастных случаев на производстве в 2022 году не было.

Исполнительным органом является Генеральный директор Черников Алексей Николаевич.

Главный бухгалтер Черченко Наталья Анатольевна.

Организация относится к основному виду, зависимых и дочерних предприятий не имеет.

АО "СЗ" КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ " ИНН 6312102986 11.07.2019 года поставлено на учет Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сергиеву Посаду Московской области с присвоением КПП 504201001, о чем имеется «Свидетельство о постановке на налоговый учет».

Запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1106312009253 произведена на основании свидетельства о госрегистрации серия 63 № 005444055 от 01.12.2010 года.

Фактическое место деятельности: 248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Гагарина, дом № 6А/47, что соответствует уставным документам.

Основным видом деятельности предприятия является строительство жилых и нежилых зданий. Все необходимые лицензии и разрешительные документы оформлены надлежащим образом.

Раздел 2. Основные показатели деятельности организации

В 2022 году АО "СЗ" КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ" выполняя функции заказчика - застройщика ведет строительство по инвестиционным договорам. Все затраты на строительство собирают на счете 08 (по объектам). Входной НДС по работам и услугам сторонних организаций отражают на счете 19 (для услуг, относящихся к облагаемым операциям) и включают в стоимость работ (для услуг, относящихся к необлагаемым операциям). Собственные затраты (на содержание, аренду офиса, зарплата и взносы сотрудников АУП и т.д) учитывает на счете 26. Счета 26 и относящийся к нему счет 19

являются распределяемые. Средства на финансирование строительства учитываются на счете 76 (с отдельным субсчетом). Сумма вознаграждения застройщика за услуги по организации строительства отражаются на счете 62 (с соответствующим субсчетом).

В 2022 году получены разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов на следующих объектах строительства:

- 31.03.2022 «Малоэтажный жилой дом, очередь строительства 5, на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Верховая, д. 103 по ГП»; «Малоэтажные жилые дома, очередь строительства 5.1, на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Верховая, д. №№ 113-115 по ГП»;

- 07.06.2022 «Малоэтажные жилые дома, очередь строительства 5.2, на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Верховая, д. 104, 105, 109, 110, 111, 112 по ГП»;

- 10.06.2022 «Малоэтажные жилые дома, очередь строительства 5.2, на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Верховая, д. 102, 106, 108 по ГП»;

- 15.06.2022 «Малоэтажный жилые дома, очередь строительства 5.2, на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Верховая, д. 107 по ГП»;

- 07.10.2022 «Малоэтажные жилые дома, 6 Очередь строительства, на земельном участке, расположенном по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Верховая, дома №№ 116-123 по ГП».

Заключено 508 договоров долевого участия и 12 договоров купли продажи (22330,9 кв.м.). Фонд оплаты труда в 2022 году составил 101 591 425,60 руб.

Средняя заработная плата одного работника общества в месяц составила 81403,39 руб.

Срок выплаты заработной платы установлен 10 числа месяца, следующего за отчетным.

По состоянию на 31.12.2022 проведены инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности; инвентаризация основных средств; инвентаризация материально-производственных запасов.

2.1 Основные средства.

Стоимость Основных средств, отраженная по строке 1150 «Основные средства» на 31.12.22 г. составила 38 486 296,54 руб.

Структурный состав основных фондов и информация об их движении представлены в таблице:

Наименование	На начало года Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	Поступило в 2021г Первоначальная стоимость (тыс.руб.)	Выбыло в 2021г Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	На конец года Первоначальн ая стоимость (тыс. руб.)
Сооружения	27032			27032
Машины и оборудования (кроме	173			173
Офисное оборудование	3700			3700
Транспортное средство	19009	42		19051
Производственный и хозяйственный		618		618
Земельные участки	177			177
Другие виды основных средств	966	492		1458
Итого	51057	1152		52209

Амортизация основных фондов на начало отчетного года составила 8982 тыс. руб., а на конец отчетного года – 13722 тыс. руб.

В результате перехода на Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в межрасчетном периоде с 31.12.2021 на 01.01.2022 и корректировки амортизации основного средства, произошло увеличение нераспределенной прибыли на 44 тыс.руб.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» – ретроспективный.

Лимит стоимости основных средств по бухгалтерскому учету установлен в размере 100 000,00 руб. (сто тысяч рублей).

Учет основных средств ведется по фактической стоимости приобретения. Амортизация начисляется линейным способом с включением в состав расходов общепроизводственных и общехозяйственных расходов с отражением на счетах 25, 26, 91.

2.2. Прочие внеоборотные активы.

Затраты в прочие внеоборотные активы на начало года составили 1 416 365 тыс. руб., а на конец года – 862 739 тыс. руб., что свидетельствует о вводе в эксплуатацию объектов.

Состав внеоборотных активов:

1. Оборудование к установке – 296 267,49 руб.

2. Земельные участки – 40 380 026,54 руб.
3. Затраты на строительство по инвестиционным договорам – 777 667 429,36 руб.
4. Приобретение внеоборотных активов под новое строительство - 44 395 431,51 руб., в том числе земельные участки – 12 632 244,00 руб.

2.3. Запасы

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

Балансовая стоимость материалов, и аналогичных ценностей на начало года составила 15 162 тыс. руб., на конец года – 56 305 тыс. руб., в том числе непроданные квартиры.

Способы оценки материально-производственных запасов применяются 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 в целом с 2 360 248 тыс. руб. до 989 510 тыс. руб.

2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.22 года составляют 745 564 167,20 руб.

2.6. Денежные средства

Остаток Денежных средств по состоянию на 31.12.22г (3 867 тыс. руб.) увеличился по сравнению с остатком на 31.12.21г (1 729 тыс. руб.).

2.7. Уставный капитал

Размер уставного капитала в 2022 году не изменился и составил 80 010 тыс. руб.

2.8. Заемные средства

В 2022 году отмечается уменьшение кредитных и заемных средств (448 882 тыс. руб. на 01.01.2023г.), по сравнению с прошлым годом (899 192 тыс. руб. на 01.01.2022г.), за счет уменьшения задолженности по целевому кредитному финансированию. Общество ввело в эксплуатацию большое количество жилых объектов по очередям строительства 5. 5.1, 5.2 и 6, на основании чего ЭСКРОУ счета были раскрыты и погашены кредитные обязательства Общества.

2.9. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в целом увеличилась с 605 538 тыс. руб. до 752 870 тыс. руб., что не влияет негативно на финансовое положение Общества, так как это текущая задолженность по договорам подряда, в том числе гарантийные обязательства подрядчиков.

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

	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
Выручка	380405	84360	690429
Себестоимость продаж	(232670)	(91066)	(130158)
Валовая прибыль	147735	(6706)	560271
Коммерческие расходы	(936)	(1696)	(14364)
Управленческие расходы	(63659)	(42337)	(1710)
Прибыль от продаж	83140	(50739)	544197
Проценты к получению	34872	33536	33652
Проценты к уплате	(3464)	(56)	(3681)
Прочие доходы	47471	124627	56583
Прочие расходы	(240272)	(30609)	(67806)
Прибыль до налогообложения	(78253)	76759	562945
Текущий налог на прибыль	0	(18969)	(114201)
Чистая прибыль	(78253)	57790	448677

Следует отметить, что на конец отчетного периода имущество Общества в части материально производственных запасов не находится в залоге.

По состоянию на 01.01.2023 года обществом получен убыток за 2022 год от деятельности в размере 78 253 тыс. руб.

Данный убыток, получен от реализации убыточного проекта по очередям строительства очередей 5, 5.1, 5.2, 6, в связи с удорожанием стоимости проекта из-за увеличения стоимости строительных материалов и услуг подрядчиков. Стоимость договоров ДДУ, после заключения, пересматриваться в сторону увеличения не может. В связи с чем, налоговое обязательство по налогу на прибыль за 2022 год отсутствует. Прибыль будет получена по результатам реализации следующих проектов строительства в 2023г.

Информация о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности отсутствует.

В целом анализ форм годовой бухгалтерской отчетности позволяет сделать вывод о наличии положительных тенденций в финансовом состоянии Общества в 2022 году.

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 не используются, так как нет оборотов по этим счетам.

В учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 год внесены дополнения в связи с переходом на новые ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

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

Раздел 5. Информация об аффилированных лицах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» производит операции с юридическими лицами, которые являются связанными сторонами.

Список аффилированных организаций:

ООО «ПКСО ИНВЕСТ» - учредитель Дедова Т.В. (33%), услуги по реализации объектов недвижимости, на 31.12.2022 год имеется дебиторская задолженность 13 895 тыс. руб.

ООО «Р-ПЯТЬ» — учредитель Дедова Т.В. (100%), договор процентного займа, на 31.12.2022 год имеется дебиторская задолженность 23 452 тыс. руб.

ООО «Персонал» - учредитель Дедова Т.В. (100%), договор за бухгалтерские, юридические, финансовые и другие услуги, на 31.12.2022 имеется кредиторская задолженность 6 198 тыс. руб;

ООО «Супермаркет Недвижимости № 1» - учредитель Дедова Т.В. (100%), договор по выполнению геодезических и изыскательских работ, в результате присоединения ООО «Торговая витрина» путем реорганизации, на 31.12.2022 имеется кредиторская задолженность в сумме 2 862 тыс. руб.

Данные обороты не оказывают значительное влияние на общие финансовые показатели Общества.

Раздел 6. Информация о государственной помощи

В 2022г. заключено 13 муниципальных контрактов и 21 государственный контракт на покупку квартир, в том числе выполнены обязательства по 2-ум государственным контрактам и 6 муниципальным контрактам.

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

Несмотря на полученный убыток за 2022 год, организация не рассматривает вопрос ликвидации и прекращения деятельности, так как имеет четкий бизнес-план развития на 2023 – 2026 года. Чистые активы организации значительно выше уставного капитала и имеют хорошие перспективы к увеличению.

Раздел 9. Дополнительная информация

По результатам хозяйственной деятельности в 2022 году получен убыток в размере 78 251 946,68 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.

Выводы:

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

Генеральный директор АО "СЗ" КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ"

Черников А.Н. _____



Пронумеровано и пронумеровано 25
Владимир) листов

Директор ООО «Совет Экспертов»
Улинова Т.А.

