

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»**

**А У Д И Т О Р С К О Е   З А К Л Ю Ч Е Н И Е**

**Акционерное общество**

**«Специализированный Застройщик**

**«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»**

**за 2021 ГОД**

**г. СЕРГИЕВ ПОСАД**

**2022 г.**

**Аудиторское заключение по результатам аудита бухгалтерской  
отчетности**

**Акционерного общества «Специализированный Застройщик  
«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»  
за 2021 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 301018103000000000734  
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 № K005337, выдан ЦАЛАК Минфина РФ)

Линева Татьяна Александровна (квалификационный аттестат №K008705, выдан ЦАЛАК Минфина РФ)

**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), состоящей из

бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, отчета о целевом использовании средств, Пояснительной записки.

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 2021 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 2021 года проценты по выданным займам отражены в составе финансовых вложений, в результате чего:

- строка 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года занижена и строка 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года завышена.

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 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 29 апреля 2022 г.  
Директор ООО «СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»

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



Смолькова Т.А.

Линева Т.А.



ИНН 6312102986  
КПП 504201001 Стр. 001



Форма по КНД 0710099

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Номер корректировки 0

Отчетный период (код)\* 34

Отчетный год 2021

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД2 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 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

АНИСКИН  
СЕРГЕЙ  
ВАСИЛЬЕВИЧ

Подпись

Дата

03.2022

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.

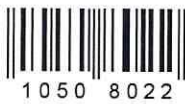
\*\* Отчество при наличии.



+



+



ИНН 6312102986  
КПП 504201001 стр. 002



Форма по ОКУД 0710001

**Бухгалтерский баланс**

**АКТИВ**

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





ИНН 6312102986  
КПП 504201001 Стр. 003



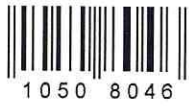
**ПАССИВ**

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	8 0 0 1 0	8 0 0 1 0	8 0 0 1 0
	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 4 9 1 4 5 1	1 4 3 3 6 6 2	9 8 4 9 8 3
	Итого по разделу III	1300	1 5 7 1 4 6 1	1 5 1 3 6 7 2	1 0 6 4 9 9 3
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></b>					
	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			
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	8 9 9 1 9 2		2 9 2 2 3 6
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400	8 9 9 1 9 2	0	2 9 2 2 3 6



2





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

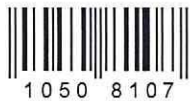
**Примечания**

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 6312102986  
КПП 504201001 Стр. 005



+

**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	8 4 3 6 0	6 9 0 4 2 9
	Себестоимость продаж	2120	( 9 1 0 6 6 )	(130158)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	( 6 7 0 6 )	5 6 0 2 7 1
	Коммерческие расходы	2210	( 1 6 9 6 )	( 1 4 3 6 4 )
	Управленческие расходы	2220	( 4 2 3 3 7 )	( 1 7 1 0 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	( 5 0 7 3 9 )	5 4 4 1 9 7
	Доходы от участия в других организациях	2310	_____	_____
	Проценты к получению	2320	3 3 5 3 6	3 3 6 5 2
	Проценты к уплате	2330	( 5 6 )	( 3 6 8 1 )
	Прочие доходы	2340	1 2 4 6 2 7	5 6 5 8 3
	Прочие расходы	2350	( 3 0 6 0 9 )	( 6 7 8 0 6 )
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	7 6 7 5 9	5 6 2 9 4 5
	Налог на прибыль <sup>3</sup>	2410	( 1 8 9 6 9 )	(114201)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 1 8 9 6 9 )	(114201)
	отложенный налог на прибыль <sup>4</sup>	2412	_____	_____
	Прочее	2460	0	( 6 7 )
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	5 7 7 9 0	4 4 8 6 7 7
	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 <sup>5</sup>	2530	_____	_____
	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>5</sup></b>	2500	5 7 7 9 0	4 4 8 6 7 7
	<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».



+



+



ИНН 6312102986  
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 6312102986  
КПП 504201001 Стр. 007



Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710004

1. 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)					
8 0 0 1 0				9 8 4 9 8 3	1 0 6 4 9 9 3
<i>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</i>					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
0				4 4 8 6 7 8	4 4 8 6 7 8
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
				4 4 8 6 7 8	4 4 8 6 7 8
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)					





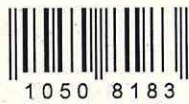
ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 008



Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
<b>Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)</b>					
8 0 0 1 0				1 4 3 3 6 6 2	1 5 1 3 6 7 2
<b>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</b>					
<b>Увеличение капитала – всего: (3310)</b>					
0				5 7 7 9 0	5 7 7 9 0
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
				5 7 7 9 0	5 7 7 9 0
переоценка имущества (3312)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
<b>Уменьшение капитала – всего: (3320)</b>					
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)					
<b>Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)</b>					
8 0 0 1 0				1 4 9 1 4 5 1	1 5 7 1 4 6 1





ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 009

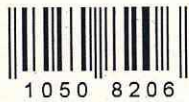
**2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

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
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	1 0 6 4 9 9 3	4 4 8 6 7 8		1 1 5 1 3 6 7 2
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	1 0 6 4 9 9 3	4 4 8 6 7 8		1 1 5 1 3 6 7 2
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	9 8 4 9 8 3	4 4 8 6 7 8		1 1 4 3 3 6 6 2
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	9 8 4 9 8 3	4 4 8 6 7 8		1 1 4 3 3 6 6 2
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
Чистые активы	3600	3 0 3 0 7 7 0	1 6 3 4 8 9 2	2 0 0 5 4 5 8





ИНН 6312102986

КПП 504201001 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
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	4 1 0 6 7 1	1 0 8 6 6 2 4
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 3 3 5 3 4	1 0 8 5 0 1 5
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	1 7 7 1 3 7	1 6 0 9
Платежи – всего	4120	(1519911)	(1573779)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1238952)	(1450257)
в связи с оплатой труда работников	4122	(83220)	(39518)
процентов по долговым обязательствам	4123	(56)	(3891)
налог на прибыль	4124	(113133)	(59289)
прочие платежи	4129	(84550)	(20824)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1109240)	(487155)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	1 2 3 8	1 3 8 1 5 1 5
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 2 3 8	4 2 0 0 1
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	0	1 3 3 9 5 1 4
Платежи – всего	4220	(0)	(1866817)
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	_____	_____
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	(0)	(1866817)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 2 3 8	(485302)





ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 011



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





## Пояснительная записка к годовому отчету

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ»

за 2021 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

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 78,9 человек. Среднесписочная численность работников на 01.01.2021 г. – 43,8 человек, из них служащие - 16 человек. Несчастных случаев на производстве в 2021 году не было!

Исполнительным органом является Генеральный директор Анискин Сергей Васильевич.

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 2021 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 2021 году получено разрешение на ввод в эксплуатацию 1 дома по ГП 76. Заключено 1092 договоров долевого участия и договоров купли продажи (46483,74 кв.м.). Средняя заработная плата

одного работника общества в месяц составила 83 379 руб.

Прибыль по основному виду деятельности составила 57 790 тыс. руб. За аналогичный период прошлого года прибыль по основному виду деятельности составила 560 271 тыс. руб. Увеличение прибыли обусловлено большим объемом введенного в эксплуатацию жилого фонда, в сроки установленные договорами долевого участия.

Стоимость основных производственных фондов (основных средств) АО "СЗ" "КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ" по состоянию

-на 01.01.2021 г. составила 24 367 тыс. руб.;

-на 31.12.2021 г. составила 42 031 тыс. руб.

Основные фонды изношены на 39 %.

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

Наименование	На начало года (тыс. руб.)	Поступило в 2021г (тыс.руб.)	Выбыло в 2021г (тыс. руб.)	На конец года (тыс. руб.)
Сооружения и передаточные устройства	23608	91		23699
Офисное оборудование	410	751		1161
Транспортное средство		16795		16795
Земельные участки	178			178
Другие виды основных средств	171	27		198
<b>Итого</b>	<b>24367</b>	<b>17664</b>		<b>42031</b>

Амортизация основных фондов на начало отчетного года составила 5341 тыс. руб., а на конец отчетного года – 9026 тыс. руб.

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.

Затраты в прочие внеоборотные активы на начало года составили 64878 тыс. руб., а на конец года – 1 416 365 тыс. руб., что свидетельствует об вводе в эксплуатацию объектов.

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

Балансовая стоимость материалов и аналогичных ценностей на начало года составила 4 640

тыс. руб., на конец года – 15 162 тыс. руб.

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.

Резерв по сомнительным долгам создан по двум организациям по сумме задолженности со сроком возникновения более 90 дней, остальная задолженность подтверждена договорами.

Изменение уставного капитала, резервного капитала в отчетном периоде не наблюдалось.

В 2021 году отмечается отсутствие займов и кредитов по сравнению с прошлым годом, основная причина в том, что Общество ввело в эксплуатацию большое количество жилых объектов, на основании чего ЭСКРОУ счета были раскрыты и погашены все кредитные обязательства Общества.

В течение отчетного периода наблюдалось увеличение дебиторской задолженности в целом с 1 425 544 до 2 360 248 и уменьшение кредиторской задолженности с 755 956 до 605 538, что не влияет негативно на финансовое положение Общества, так как это текущая задолженность по договорам.

В 2021 году средняя заработная плата одного работника Общества в месяц увеличилась по сравнению с предыдущим годом. Срок выплаты заработной платы установлен 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

Налоговое обязательство по налогу на прибыль за 2021 год составляет 18 969 тыс. руб., поскольку для целей налогообложения Обществом получена прибыль.

Информация о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности в отчетности не отражалась.

В целом анализ форм годовой бухгалтерской отчетности позволяет сделать вывод о наличии положительных тенденций в финансовом состоянии Общества в 2021 году.

### **Раздел 3. Изменения в учетной политике**

Изменения, способные повлиять на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности организации, в учетной политике на 2021 год отсутствуют. Общество последовательно применяет способы и методы бухгалтерского учета, оценки имущества и обязательств, что воплощено в приказе об учетной политике на 2021 год.

### **Раздел 4. Информация об аффилированных лицах**

В пояснительную записку в виде отдельного раздела включаем информацию об аффилированных лицах в отчетности (п. 14 ПБУ 11/2000).

Аффилированными лицами являются организации и граждане, способные оказывать влияние на деятельность юридических и физических лиц в соответствии с законодательством РФ.

Информация об аффилированных лицах раскрывается, если:

- организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние другой организацией либо физическим лицом;
- организация контролирует или оказывает значительное влияние на другую организацию;
- организация -и другое предприятие контролируются (непосредственно или через третьи организации) одним и тем же юридическим или физическим лицом (группой лиц).

К информации об аффилированных лицах в бухгалтерской отчетности относятся данные об операциях между организацией, подготавливающей бухгалтерскую отчетность, и аффилированным лицом. В данном случае имеется в виду передача активов или обязательств. Такими операциями могут быть: приобретение и продажа товаров (работ, услуг), основных средств, аренда и предоставление в аренду имущества, передача результатов НИОКР, предоставление и получение гарантий и залогов и т.д.

По каждому аффилированному лицу в пояснительной записке необходимо отразить:

- сведения об аффилированном лице;
- характер отношений с ним;
- виды операций;
- объем каждой операции;
- стоимостные показатели по незавершенным операциям на конец отчетного периода;
- методы определения цен по каждой операции.

В случае если организация или физическое лицо контролирует другую организацию или организация контролируется одним и тем же юридическим или физическим лицом (группой лиц), то характер отношений между ними подлежит описанию в бухгалтерской отчетности независимо от того, имели ли место в отчетном периоде операции между ними (и. 13 ПБУ 11/2000).

Список аффилированных организаций:

**ООО «ЛПСО ИНВЕСТ»** - учредитель Дедова Т.В. (33%), услуги по реализации объектов недвижимости, на 31.12.2021 год имеется дебиторская задолженность 17 399 тыс. руб.

**ООО «Р-ПЯТЬ»** — учредитель Дедова Т.В. (100%), договор процентного займа, на 31.12.2021 год имеется дебиторская задолженность 29 752 тыс. руб.

**ООО «Персонал»** - учредитель Дедова Т.В. (100%), договор процентного займа, на 31.12.2021 имеется дебиторская задолженность 7 157 тыс. руб;

**ООО «Супермаркет Недвижимости № 1»** - учредитель Дедова Т.В. (100%), реализация объектов недвижимости, на 31.12.2021 имеется дебиторская задолженность в сумме 68 892 тыс. руб.

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

## **Раздел 5. Информация о государственной помощи**

Государственная помощь организации может предоставляться в форме субвенций, субсидий, бюджетных кредитов (за исключением налоговых кредитов, отсрочек и рассрочек по уплате налогов и платежей), а также в виде земельных участков, природных ресурсов и другого имущества.

В пояснениях к бухгалтерской отчетности организации нужно указать следующую информацию в отношении государственной помощи:

- характер и величина бюджетных средств, признанных в бухгалтерском учете в отчетном году;
- назначение и величина бюджетных кредитов;
- характер прочих форм государственной помощи, от которых организация прямо получает экономические выгоды;
- не выполненные по состоянию на отчетную дату условия предоставления бюджетных средств и связанные с ними условные обязательства и условные активы.

Поскольку в 2021 году в хозяйственной деятельности Общества подобные операции отсутствовали, данный раздел пояснительной записки не представляет интереса пользователям годовой бухгалтерской отчетности.

#### **Раздел 6. Информация по сегментам**

Организация в 2021 году не составляет сводную отчетность и ПБУ 12/2000 "Информация по сегментам" не применяет.

Существует два вида сегментов: операционные и географические. Выделение информации по операционным сегментам означает, что несколько видов товаров, работ, услуг включаются в однородную группу по схожим признакам. Информация по географическому сегменту может формироваться, например, по определенному региону или нескольким регионам РФ. Она также может выделяться по местам расположения активов, рынков сбыта.

#### **Раздел 7. Информация по прекращаемой деятельности**

Информация по прекращаемой деятельности в 2021 году в пояснительной записке не раскрывается по причине ее отсутствия в хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

#### **Раздел 8. Дополнительная информация**

Оценка финансового состояния на краткосрочную перспективу:

- показатели оценки удовлетворительности структуры баланса за 2021 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, включая наличие поставок в другие регионы, 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.

### Раздел 9. События после отчетной даты

Влияние специальной военной операции России на Украине: проведение спецоперации не существенно влияет на осуществление финансово-хозяйственной деятельности. Негативное влияние выражается в увеличении стоимости строительных материалов, что непосредственно увеличивает стоимость строительства, увеличение процентной ставки по кредитам, привлекаемым на строительство объектов в рамках проектного финансирования, снижение покупательской способности населения в связи с увеличением процентов по ипотечному кредитованию.

Негативное влияние спецоперации не может являться причиной приостановки или прекращения деятельности.

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"



Анискин С.В.

Прочитано и пронумеровано \_\_\_\_\_ ) листов

Директор ООО «Совет Экспертов»  
Линева Т.А.

