

Общество с ограниченной ответственностью

«СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Акционерное общество

«Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»

за 2023 год

г. Сергиев Посад

2024 г.

Аудиторское заключение независимого аудитора по результатам аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности Акционерного общества «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»

за 2023 финансовый год

**СОБСТВЕННИКАМ И ИНЫМ
ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**

Аудитор:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ"

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

ИНН 6316231750; КПП 631601001; ОГРН 1176313013832

Банк "Хайс" 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)

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

Аудируемое лицо:

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

Юридический адрес: Россия 141300, Московская область, г.о. Сергиево-Посадский, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом № 91, помещение 1, комн. 8

ИНН / КПП 6312102986/ 504201001, ОГРН: 1106312009253

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..

Руководитель Юридического Лица Генеральный директор – Черников Алексей Николаевич (ИНН: 631607223502 действует с 11.04.2022).

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности **Акционерного общества «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»** (ОГРН 1106312009253, Россия 141300, Московская область, г.о. Сергиево-Посадский, г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом № 91, помещение 1, комн. 8), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного общества **«Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»** по состоянию на 31 декабря 2023 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

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 2023 года проценты по выданным займам отражены в составе финансовых вложений, в результате чего:

- строка 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года занижена и строка 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года завышена на 304 995 тыс руб..

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие

недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская 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 Татьяна Александровна
(ОРНЗ 21706044647)

Директор ООО «СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ»(ОРНЗ 12006114265)

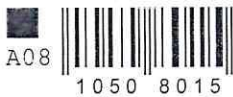


Линёва Татьяна Александровна
(ОРНЗ 21706044131)

Дата 25.04.2024 года.

Один экземпляр аудиторского заключения получил:

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



ИНН 6312102986
КПП 504201001 Стр. 001



Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0

Отчетный период (код)* 34

Отчетный год 2023

**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, Г СЕРГИЕВ ПОСАД, ПР-КТ КРАСНОЙ АРМИИ, 156/1, 13

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 12 страницах

с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 – руководитель
..... 2 – уполномоченный представитель

ЖУК

ОЛЬГА

МИХАЙЛОВНА

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

Подпись _____ Дата 25.03.2024

Наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя
ДОВЕРЕННОСТЬ №4/К ОТ 23.0

2023

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

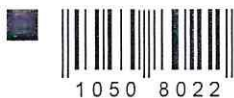
Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.**

Подпись

* Отчетный период: 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

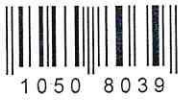
Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	3 738 1	3 815 7	4 794 7
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 899 16	8 627 39	1 416 365
	Итого по разделу I	1100	6 272 97	9 008 96	1 464 312
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	1 561 8	5 630 5	1 516 2
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	2 50 4	6 25 0
	Дебиторская задолженность	1230	9 440 88	9 895 10	2 360 248
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 069 71 9	7 455 64	6 906 57
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 042 53	3 86 7	1 72 9
	Прочие оборотные активы	1260	1 99	1 12 2	5 0
	Итого по разделу II	1200	7 133 87 6	1 798 87 2	3 074 09 7
	БАЛАНС	1600	7 761 17 3	2 699 76 8	4 538 40 9



+



+



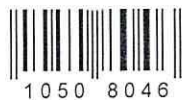
ИНН 6312102986
КПП 504201001 стр. 003



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	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	2 4 5 4 5 2 1	1 4 1 2 9 1 4	1 4 9 1 4 9 5
	Итого по разделу III	1300	2 5 3 4 5 3 1	1 4 9 2 9 2 4	1 5 7 1 5 0 5
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 1 4 0 5 0	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	2 1 4 0 5 0	4 4 8 8 8 2	8 9 9 1 9 2





ИНН 6312102986
КПП 504201001 стр. 004

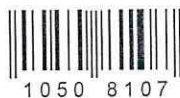


Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	1 353 5		
	Кредиторская задолженность	1520	4 994 364	7 528 70	6 055 38
	Доходы будущих периодов	1530	0		1 459 308
	Оценочные обязательства	1540	4 693	5 092	2 865
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	5 012 593	7 579 62	2 067 711
	БАЛАНС	1700	7 761 173	2 699 768	4 538 409

Примечания

- Указывается номер соответствующего пояснения.
- Дает и в других формах отчетов, а также в расшифровке отдельных показателей выносимой или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
- 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	9 000 36	3 804 05
	Себестоимость продаж	2120	(4 625 07)	(2 326 70)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 375 29	1 477 35
	Коммерческие расходы	2210	(667)	(936)
	Управленческие расходы	2220	(11 501 1)	(636 59)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 218 51	831 40
	Доходы от участия в других организациях	2310	_____	_____
	Проценты к получению	2320	5 125 7	3 487 2
	Проценты к уплате	2330	(1 988 3)	(346 4)
	Прочие доходы	2340	10 308 64	4 747 1
	Прочие расходы	2350	(945 64)	(240 272)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 289 525	(782 53)
	Налог на прибыль ³	2410	(2 479 18)	_____
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(2 479 18)	_____
	отложенный налог на прибыль ⁴	2412	_____	_____
	Прочее	2460	_____	_____
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 041 607	(782 53)
	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	1 041 607	(782 53)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	_____	_____
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	_____	_____

Примечания

- 1 Указываются 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 ожидаемых налоговых обязательств 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



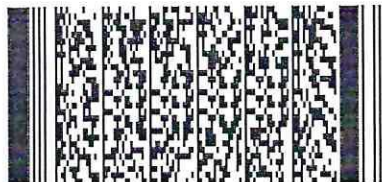
Отчет о целевом использовании средств

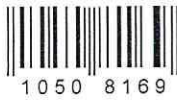
Форма по ОКУД 0710003

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 положения. 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



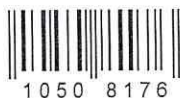
Отчет об изменениях капитала

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				1 4 9 1 4 9 5	1 5 7 1 5 0 5
(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)				(7 8 5 8 1)	(7 8 5 8 1)
в том числе:					
убыток (3221)					
переоценка имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение количества акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
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)

8 0 0 1 0 _____ 1 4 1 2 9 1 4 1 4 9 2 9 2 4

(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)

Увеличение капитала – всего: (3310)

0 _____ 1 0 4 1 6 0 7 1 0 4 1 6 0 7

в том числе:

чистая прибыль (3311)

1 0 4 1 6 0 7 1 0 4 1 6 0 7

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)

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)

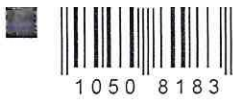
Изменение добавочного капитала (3330)

Изменение резервного капитала (3340)

Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)

8 0 0 1 0 _____ 2 4 5 4 5 2 1 2 5 3 4 5 3 1





1050 8183



ИНН 6312102986

КПП 504201001 Стр. 009



5322 2c9e 510d 9761 ee68 6591 0982 b532

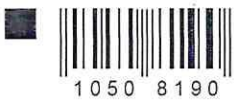
2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	1 571 505	(782 52)	0	1 493 253
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	(329)	0	(329)
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	1 571 505	(785 81)	0	1 492 924
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 491 495	(782 52)	0	1 413 243
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	(329)	0	(329)
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	1 491 495	(785 81)	0	1 412 914
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	2 534 531	1 492 924	3 030 814





ИНН 6312102986
КПП 504201001 стр. 010

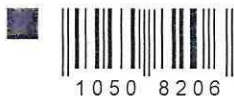


Дополнительные строки отчета об изменениях капитала

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)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3218)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3219)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3228)					
ПЕРЕВОД ОС В МБП					
	0			329	329
Вписываемый показатель (стр. 3229)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3317)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3318)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3319)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3328)					
<input type="text"/>					
Вписываемый показатель (стр. 3329)					
<input type="text"/>					





ИНН 6312102986

КПП 504201001 Стр. 011



Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710005

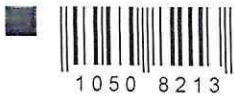
Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	2 407 974	4 843 000
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 625 64	2 369 75
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	1 745 410	2 473 25
Платежи – всего	4120	(3453095)	(2334503)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2222952)	(2136881)
в связи с оплатой труда работников	4122	(189384)	(145623)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9422)	(160)
налог на прибыль	4124	(20120)	_____
прочие платежи	4129	(1011217)	(51839)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1045121)	(1850203)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	1 821 674	2 576 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	1 821 674	2 576 5
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	(2100000)	(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	(2100000)	(1000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(278326)	2 476 5



+



+



ИНН 6312102986

КПП 504201001 стр. 012



3c31 5fe9 5104 79ba 610f 2eae 4f2f eb0c

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	1 703 933	3 664 176
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 703 933	1 868 361
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	0	1 795 815
Платежи – всего	4320	(280100)	(1836600)
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	(280100)	_____
прочие платежи	4329	(0)	(1836600)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 423 833	1 827 576
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 003 86	2 138
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 867	1 729
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 042 53	3 867
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____



Пояснительная записка к годовому отчету

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ ПРОЕКТ»
за 2023 год.

Раздел 1. Сведения об организации

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

Юридический адрес: 141300, Московская область, г.о. Сергиево-Посадский, г Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, д. 91, помещ. 1, ком.8.

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 102 человек.

Несчастных случаев на производстве в 2022 году не было.

Исполнительным органом является Генеральный директор Черников Алексей Николаевич.

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: 141300, Московская область, г.о. Сергиево-Посадский, г Сергиев Посад, пр-кт Красной Армии, д. 91, помещ. 1, ком.8.

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 2023 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).

Фонд оплаты труда в 2023 году составил 145 500 131,02 руб.

Средняя заработная плата одного работника общества в месяц составила 118 524,06 руб.

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

По состоянию на 31.12.2023 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 31.12.23 г. составила 37 381 тыс. руб.

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

Наименование	На начало года Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	Поступило в 2023г Первоначальная стоимость (тыс.руб.)	Выбыло в 2023г Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	На конец года Первоначальн ая стоимость (тыс. руб.)
Сооружения	27032			27032
Офисное оборудование	1842	7978	4270	5550
Транспортное средство	19051			19051
Производственный и хозяйственный	618		618	
Земельные участки	177			177
Другие виды основных средств	492	1618	1143	968
Итого	49212	9596	6031	52778

Амортизация основных фондов на начало отчетного года составила 11 055 тыс. руб., а на конец отчетного года – 15 397 тыс. руб.

В результате перехода на Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020

«Основные средства» в межрасчетном периоде с 31.12.2022 на 01.01.2023 и корректировки амортизации основного средства, произошло уменьшение нераспределенной прибыли на 329 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.

2.2. Прочие внеоборотные активы.

Затраты в прочие внеоборотные активы на начало года составили 862 739 тыс. руб., а на конец года – 589 916 тыс. руб., что свидетельствует о вводе в эксплуатацию объектов.

Состав внеоборотных активов:

1. Земельные участки – 40 380 тыс. руб.
2. Затраты на строительство по инвестиционным договорам – 529 861 тыс. руб.
3. Приобретение внеоборотных активов под новое строительство – 19 674 тыс. руб.

2.3. Запасы

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

Балансовая стоимость материалов, и аналогичных ценностей на начало года составила 56 305 тыс. руб., на конец года – 15 618 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 незначительное уменьшение дебиторской задолженности в целом с 989 508 тыс. руб. до 944 088 тыс. руб.

2.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.23 года составляют 6 069 719 руб.

2.6. Денежные средства

Остаток Денежных средств по состоянию на 31.12.23г (104 253 тыс. руб.) увеличился по сравнению с остатком на 31.12.22г (3 867 тыс. руб.).

2.7. Уставный капитал

Размер уставного капитала в 2023 году не изменился и составил 80 010 тыс. руб.

2.8. Заемные средства

В 2023 году отмечается уменьшение кредитных и заемных средств (227 585 тыс. руб. на 01.01.2024г.), по сравнению с прошлым годом (448 882 тыс. руб. на 01.01.2023г.), за счет уменьшения задолженности по целевому кредитному финансированию. Общество ввело в

эксплуатацию большое количество жилых объектов, на основании чего ЭСКРОУ счета были раскрыты и погашены кредитные обязательства Общества.

2.9. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в целом увеличилась с 752 868 тыс. руб. до 4 994 364 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 31.12.2023 года размер резервов предстоящих расходов и платежей составил 4 693 тыс. руб. представляет собой резерв ежегодных отпусков.

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	900036	380405	84360
Себестоимость продаж	(462507)	(232670)	(91066)
Валовая прибыль	437529	147735	(6706)
Коммерческие расходы	(667)	(936)	(1696)
Управленческие расходы	(115011)	(63659)	(42337)
Прибыль от продаж	321851	83140	(50739)
Проценты к получению	51257	34872	33536
Проценты к уплате	(19883)	(3464)	(56)
Прочие доходы	1030864	47471	124627
Прочие расходы	(94564)	(240272)	(30609)
Прибыль до налогообложения	1289525	(78253)	76759
Текущий налог на прибыль	(247918)	0	(18969)
Чистая прибыль	1041607	(78253)	57790

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.

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 2023 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.

Изменения, способные повлиять на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности организации, в учетной политике на 2023 год отсутствуют. Общество последовательно применяет способы и методы бухгалтерского учета, оценки имущества и обязательств.

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 «ППСО ИНВЕСТ» - учредитель Дедова Т.В. (33%), услуги по реализации объектов недвижимости, на 31.12.2023 год имеется дебиторская задолженность 6 765,89тыс. руб.

ООО «Р-ПЯТЬ» — учредитель Дедова Т.В. (100%), договор процентного займа, на 31.12.2023 год имеется дебиторская задолженность 23 452 тыс. руб.

ООО «Персонал» - учредитель Дедова Т.В. (100%), договор за бухгалтерские, юридические, финансовые и другие услуги, на 31.12.2023 имеется кредиторская задолженность 5 888,34тыс. 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 31.12.2023 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

Государственная помощь в 2023 году не предоставлялась.

Поскольку в 2023 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 2023 году не составляет сводную отчетность и ПБУ 12/2000 "Информация по сегментам" не применяет.

Раздел 8. Информация по прекращаемой деятельности

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.

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 24
(двадцать четыре) листов

Директор ООО «Совет Экспертов»
Линёва Т.А.

