Расчет стоимости чистых активов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 265 105	585 928	4 328 214
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	2 255	6	-
Отложенные налоговые активы	1180	147 030	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	210 965	1 538 453	765 977
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	46 161	3 623	16 293
Дебиторская задолженность*	1230	938 943	797 730	509 042
Финансовые вложения краткосрочные	1240	1 222 561	1 043 102	942 297
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	31 606	132 809	696 159
Прочие оборотные активы	1260	131 600	673	341
ИТОГО активы	-	4 996 226	4 102 323	7 258 323
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 104 760	486 291	4 685 654
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 030	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	451 655	207 547	184 854
Кредиторская задолженность	1520	1 884 187	2 282 523	1 607 955
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	4 313	66	66
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	3 445 945	2 976 426	6 478 528
Стоимость чистых активов	-	1 550 281	1 125 897	779 795

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	73 130	(8 228)	19 998	(13 937)	1 751	(598 874)	-	-	-	1 884 483	(605 352)
	5210	за 2020г.	74 389	(4 533)	117	(1 376)	103	(3 798)	-	-	-	73 130	(8 228)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021г.	26 128	(2 835)	7 715	-	-	(41 278)	-	-	-	76 206	(44 113)
	5211	за 2020г.	26 128	(1 498)	-	-	-	(1 337)	-	-	-	26 128	(2 835)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	521 027	679 858	(194 912)	(19 998)	985 974
	5250	за 2020г.	4 258 358	1 489 190	(5 226 405)	(117)	521 027
в том числе: Туристский комплекс Клязьминское водохранилище	5241	за 2021г.	-	660	-	-	660
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	162 157	162 157	162 157
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 340	956	1 111
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 538 453	-	1 538 453	718 442	(2 045 931)	-	-	X	210 965	-	210 965
	5420	за 2020г.	765 977	-	765 977	6 390 044	(5 617 568)	-	-	X	1 538 453	-	1 538 453
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	9 426	-	9 426	80 428	(48 357)	-	-	10 378	41 497	-	41 497
	5421	за 2020г.	2 779	-	2 779	42 530	(35 883)	-	-	2 272	9 426	-	9 426
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	1 528 260	-	1 528 260	261 117	(1 620 690)	-	-	73 051	168 687	-	168 687
	5423	за 2020г.	752 512	-	752 512	5 995 140	(5 219 392)	-	-	4 364	1 528 260	-	1 528 260
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	768	-	768	172 833	(172 820)	-	-	-	781	-	781
	5425	за 2020г.	10 686	-	10 686	58 949	(68 867)	-	-	-	768	-	768
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	204 064	(204 064)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	293 425	(293 425)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	828 621	(30 891)	434 679	2 109	(338 191)	(6 227)	(14 545)	-	293	33 785	955 070	(16 346)
	5530	за 2020г.	545 755	(36 713)	424 431	25	(222 205)	-	(60 421)	-	79 683	933	828 621	(30 891)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	306 895	(30 891)	25 669	-	(212 501)	-	(14 545)	-	-	-	120 064	(16 346)
	5531	за 2020г.	133 968	(36 713)	274 806	-	(101 879)	-	(60 421)	-	-	-	306 895	(30 891)
Авансы выданные	5512	за 2021г.	135 759	-	275 839	-	(124 753)	(6 200)	-	-	-	-	280 645	-
	5532	за 2020г.	46 626	-	116 409	-	(27 277)	-	-	-	-	-	135 759	-
Прочая	5513	за 2021г.	385 968	-	133 171	2 109	(938)	(27)	-	-	293	33 785	554 361	-
	5533	за 2020г.	365 160	-	33 216	25	(93 050)	-	-	-	79 683	933	385 968	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	828 621	(30 891)	434 679	2 109	(338 191)	(6 227)	(14 545)	X	293	33 785	955 070	(16 346)
	5520	за 2020г.	545 755	(36 713)	424 431	25	(222 205)	-	(60 421)	X	79 683	933	828 621	(30 891)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	-	639 329	-	(140 000)	-	-	-	-	499 329
	5572	за 2020г.	4 274 063	2 947 000	-	(7 221 063)	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	486 291	1 108 847	-	(989 708)	-	-	-	-	605 431
	5573	за 2020г.	411 591	1 623 000	-	(1 548 300)	-	-	-	-	486 291
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	2 490 069	776 771	471 956	(1 436 744)	(516)	-	293	33 785	2 335 615
	5580	за 2020г.	1 792 809	1 107 996	241 981	(733 167)	(165)	-	79 683	933	2 490 069
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	1 115 224	369 927	-	(377 051)	(223)	-	-	-	1 107 877
	5581	за 2020г.	1 475 905	111 456	-	(472 069)	(68)	-	-	-	1 115 224
авансы полученные	5562	за 2021г.	1 080 964	96 156	-	(745 707)	(293)	-	-	-	431 120
	5582	за 2020г.	126 779	989 491	-	(35 307)	-	-	-	-	1 080 964
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	82 081	8 605	36	(83 485)	-	-	293	33 772	41 301
	5583	за 2020г.	2 850	2 870	(531)	(3 716)	-	-	79 683	924	82 081
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	11 947	(10 535)	-	-	-	-	1 412
	5584	за 2020г.	18 556	-	201 264	(219 820)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	207 547	20	459 973	(217 297)	-	-	-	-	450 242
	5585	за 2020г.	166 298	-	41 249	-	-	-	-	-	207 547
прочая	5566	за 2021г.	4 254	302 064	-	(2 670)	-	-	-	13	303 661
	5586	за 2020г.	2 420	4 179	-	(2 256)	(97)	-	-	9	4 254
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	2 490 069	776 771	471 956	(1 436 744)	(516)	X	293	33 785	2 335 615
	5570	за 2020г.	1 792 809	1 107 996	241 981	(733 167)	(165)	X	79 683	933	2 490 069

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	41 592	23 120
Расходы на оплату труда	5620	115 009	90 738
Отчисления на социальные нужды	5630	35 360	27 527
Амортизация	5640	2 660	119
Прочие затраты	5650	439 308	384 616
Итого по элементам	5660	633 929	526 120
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(5 016)	(1 462 771)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	1 364 576	696 941
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 993 489	(239 710)

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	66	10 859	(6 326)	(285)	4 313
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	794 244	3 142 678	3 142 678
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2021г.		за 2020г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2021г.	5910	-	-	-	-
	за 2020г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2021г.	5911	-	-	-	-
	за 2020г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ **Христолюбова Галина Алексеевна**

(подпись) **(расшифровка подписи)**

8 апреля 2022 г.

Пояснительная записка к годовому отчету

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ Самара» за 2021 год.

Раздел 1 Сведения об организации

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

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

Фактический адрес совпадает с юридическим адресом.

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

Основной ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Все необходимые лицензии и разрешительные документы оформлены надлежащим образом.

Среднесписочная численность работников на 01.01.2021г. –95 человек.

Несчастных случаев на производстве в 2021 году не было.

Исполнительным органом является Генеральный директор Христолюбова Галина Алексеевна

Главный бухгалтер Есина Ольга Владимировна.

Организация имеет обособленные подразделения по адресам:

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

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

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

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

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

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

Раздел 2. Основные показатели деятельности организации

В 2021 году АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ Самара», выполняя функции заказчика - застройщика ведет строительство объектов недвижимости по договорам ДДУ и договорам купли-продажи. Все затраты на строительство собираются на счете 08 (по объектам). Входной НДС по работам и услугам сторонних организаций отражается на счете 19 (для услуг, относящихся к облагаемым НДС операциям) или включаются в стоимость работ (для услуг, относящихся к необлагаемым НДС операциям).

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

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

Фонд оплаты труда в 2021 году составил 117 541 200,60 руб. Среднесписочная численность на 01.01.22г составила 95 человек. Средняя заработная плата одного работника общества в месяц составила 103 106,32 руб.

30 декабря 2021 года произошла реорганизация организации путем присоединения Общества с ограниченной ответственностью «Загора».

2.1 Основные средства

Стоимость Основных средств, отраженная по строке 1150 «Основные средства» на 31.12.21г. составила 2 265 105 тыс.руб., в том числе :

1.Остаточная стоимость основных средств (счет 01.01) по состоянию на 31.12.21 1 279 131,10 тыс. руб. (на 31.12.20г. 64 901,22 тыс. руб.)

2. Стоимость приобретенных земельных участков, (счет 08.01) 458 522,88 тыс.руб (на 31.12.20г. 481 814,67 тыс.руб.),

3.Строительство объектов основных средств (счет 08.03) 493 104,17 тыс.руб. (на 31.12.20г. 39 211,84 тыс.руб.)

Структурный состав основных средств (по остаточной стоимости) и вложений во внеоборотные активы, а также информация об их движении представлены в таблице:

Наименование	На 31.12.20 г. (тыс. руб.)	Поступило в 2021г. (тыс. руб.)	Выбыло в 2021 г. (тыс. руб.)	На 31.12.21 г. (тыс. руб.)
Здания	41 369,75	1 659 026,85	510 598,97	1 189 797,63
Сооружения	0	46 606,65	14 641,86	31 964,79
Машины и оборудование	23 293,06	50 078,20	41 278,14	32 093,12
Офисное оборудование	172,55	8 251,76	2 763,60	5 660,71
Транспортные средства	0	7 340,99	1 135,89	6 205,1

Производственный и хозяйственный инвентарь	0	7 137,04	5 810,25	1 326,79
Прочие ОС	65,84	44 213,86	34 831,74	9 447,96
Земельные участки	481 814,67	91 400,28	112 057,08	461 157,87
Строительство объектов ОС	39 211,84	536 747,08	82 854,76	493 104,17
Итого	585 927,72	2 448 167,72	805 972,29	2 228 123,15

Накопленная амортизация основных средств на начало отчетного года составила 8 228,43 тыс. руб., а на конец отчетного года – 605 351,64 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 26, 91.2.

2.2. Прочие внеоборотные активы

Прочих внеоборотных активов в 2021 году АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ Самара не имело.

2.3. Запасы

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

Балансовая стоимость материалов на 01.01.21г. составила 9 425,84 тыс. руб., на 31.12.21г. – 41 497,03 тыс. руб.

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

2.4. Дебиторская задолженность

В течение отчетного периода наблюдалось повышение дебиторской задолженности с 797 992 тыс. руб. до 938 943 тыс. руб.

2.5. Финансовые вложения

В течение 2021 года произошло увеличение Финансовых вложений общества с 1 043 102 тыс. руб. (на 31.12.20) до 1 222 561 тыс.руб. (на 31.12.21) за счет выданных займов и начисленных процентов по ним.

2.6. Денежные средства

Остаток Денежных средств по состоянию на 31.12.21г. составил 31 606 тыс.руб. (остаток на 31.12.20г. 132 809 тыс.руб.).

2.7. Уставный капитал

30 декабря 2021 года произошла реорганизация в форме присоединения ООО «Загора» к АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара», дата записи в ЕГРЮЛ № 2215002804180 от 30.12.2021г.

Согласно договору о присоединении от 21 мая 2021 года, уставный капитал ООО «Загора» составляет 1 127 010 000 рублей и состоит из одной доли участника реорганизуемого ООО. Все принадлежавшие доли УК Присоединяемого общества (ООО «Загора») принадлежат обмену на дополнительные обыкновенные акции АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара».

Размер (величина) доли участника в УК присоединяемого ООО, которая обменивается на одну акцию АО, к которому осуществляется присоединение (коэффициент обмена): 70,438125, при этом часть доли участника в УК ООО «Загора», равная 70,438125 рублям обменивается на 1 дополнительную обыкновенную акцию АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара» номинальной стоимостью 1(один) рубль.

Уставный капитал АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара» по итогам реорганизации определяется в размере равном сумме уставного капитала АО до реорганизации (100 000 000 руб.) и номинальной стоимости дополнительного выпуска обыкновенных акций АО, на которые обмениваются доли участников ООО «Загора» (16 000 000 руб.), и по итогам реорганизации в форме присоединения составил 116 000 000 рублей.

Показатели по статьям капитала АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара» формируются так:

уставный капитал правопреемника на дату внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности присоединяемой организации увеличивается до величины, определенной договором о присоединении, вне зависимости от величины уставного капитала присоединяемой организации и составляет 116 000 000 рублей;

при конвертации акций в случае превышения стоимости чистых активов организации после присоединения над величиной уставного капитала неурегулированные разницы относятся на счет добавочного капитала, за исключением полученного в результате переоценки: чистые активы АО «СЗ «Кошелев-Проект Самара» равны 1 550 281 тыс. руб., неурегулированная разница в размере 1 111 010 тыс. руб. отнесена на счет 83 «Добавочный капитал»

2.8. Заемные средства

В 2021 году отмечается повышение остатка по займам и кредитам с 486 291 тыс. руб. до 1 104 760 тыс. руб.

2.9. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность в целом уменьшилась с 2 282 523 тыс. руб. до 1 884 187 тыс. руб.

Наблюдается снижение задолженности поставщикам и подрядчикам с 1 112 803,43 тыс. руб. до 1 104 992,50 тыс. руб.

В 2021 году наблюдается уменьшение задолженности Общества перед бюджетом и внебюджетными фондами с 82 080,94 тыс. руб. до 41 298,01 тыс. руб.

2.10 Оценочные обязательства

На начало отчетного периода резерв по сомнительным долгам составил 30 890,80 тыс. руб. За отчетный год восстановлен резерв по сомнительным долгам на сумму 14 545,02 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в 2021 году составил 16 345,78 тыс.руб. (Расчет приведен в Приложении к Пояснительной записке). Размер начисленного резерва не превышает 10% от выручки без НДС за 2021 год.

Раздел 3. Динамика финансовых результатов

	2021 год, тыс. руб.	2020 год, тыс. руб.
Выручка	**2 364 429**	**3 627 309**
В том числе Реализация квартир	2 153 305,40	3 343 620
В том числе Реализация ИЖС	8 742,28	52 308
В том числе Реализация земельных участков	11 917,67	53 866
В том числе Реализация Линейные объекты	21 858,14	1 285
В том числе Реализация ДЕТСКИЙ САД Калуга	153 185,40	69 064
В том числе Реализация строительных материалов	2 434,63	5 122
В том числе Уступка прав на А-32, А-38		29 124
В том числе Услуги заказчика-застройщика		72 777
В том числе Оказание консультационных услуг	351,27	139
Себестоимость продаж	(1 796 305)	(2 868 553)
Валовая прибыль	**568 124**	**758 756**
Коммерческие расходы	(204 058)	(293 425)
Управленческие расходы	(52 905)	(1 048)
Прибыль от продаж	**311 161**	**464 283**
Проценты к получению	71 953	41 250
Проценты к уплате	(39 705)	(239 771)
Прочие доходы	**55 845**	**290 242**
Прочие расходы	(132 658)	(120 824)
Прибыль до налогообложения	**266 596**	**435 180**
Текущий налог на прибыль	**(28 666)**	**(89 635)**
Чистая прибыль	**237 894**	**346 100**

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

Раздел 4. Учетная политика

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

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

Раздел 5. Информация о государственной помощи

Государственная помощь в 2021 году АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА» не предоставлялась.

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.

Раздел 7. Информация по прекращаемой деятельности

Информация по прекращаемой деятельности в 2021 году в пояснительной записке не раскрываются 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.

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

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

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

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

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

Выводы:

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

Дебиторская задолженность

АО "СЗ "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ САМАРА"

				в том числе				31.12.2021	
	Контрагент	**балансовый счет**	**Сальдо на 31.12.2021**	Менее 45 дней	От 45 до 90 дней	Более 90 дней	**Дата возникновения просроченной задолженности**	**Срок (дн) с момента возникновения просроченной задолженности**	**Дата возникновения задолженности**
1	**Паркинг ООО Договор купли-продажи №8405 от 26.01.2018 (квартира)**	62	**10 272 800**			10 272 800,00	**26.01.2018**	**1435**	26.01.2018
2	**Супермаркет Недвижимости ООО** Купля-продажа №7004 05.06.17г. 14 670 000 (реализация квартир)	62	**6 072 977**			6 072 977,00	**31.12.2017**	**1461**	26.07.2017
	Итог		**16 345 777**	**-**	**-**	**16 345 777**			

Группа дебиторской задолженности	**Срок, прошедший с даты расчетов, указанной в договоре**	**СУММА**	**% резервного отчисления**	**Сумма создаваемого резерва**
Текущая задолженность	Менее 45 дней	0	0%	0
Сомнительная задолженность	От 45 до 90 дней	0	50%	0,00
Сомнительная задолженность	Более 90 дней	16 345 777	100%	16 345 777,00
ИТОГО		**16 345 777**		**16 345 777**

Справочно
Выручка без НДС (90.1.1)
2 364 429 085,19
10% от выручки
236 442 908,52