

Бухгалтерская отчетность  
за январь - июнь 2025 г.

|                                                                                                                                    |          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ                                                                                           | по ОКПО  | 69074934   |
| Организация: ЗАСТРОЙЩИК "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ"                                                                                           | ИНН      | 6312102986 |
| Идентификационный номер налогоплательщика                                                                                          | по ОКОПФ | 12267      |
| Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества                                                                     | по ОКФС  | 16         |
| Форма собственности Частная собственность                                                                                          |          |            |
| Адрес в пределах места нахождения<br>248039, Калужская область, г.о. город Калуга, г Калуга, ул Братьев Луканиных, д. 23, помещ. 1 |          |            |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

|                                                                        |      |  |
|------------------------------------------------------------------------|------|--|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации      | ИНН  |  |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации | ОГРН |  |

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс  
на 30 июня 2025 г.

|                                      |          |    |      |
|--------------------------------------|----------|----|------|
| Форма по ОКУД                        | Коды     |    |      |
| Отчетная дата<br>(число, месяц, год) | 0710001  |    |      |
|                                      | 30       | 06 | 2025 |
| по ОКПО                              | 69074934 |    |      |
| по ОКЕИ                              | 384      |    |      |

|                                          |
|------------------------------------------|
| Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ |
| Организация: ЗАСТРОЙЩИК "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ" |
| Единица измерения тыс. руб.              |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                   | Код  | На 30 июня<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                                                                              |      |                       |                          |                          |
|           | <b>I. Внеоборотные активы</b>                                                             |      |                       |                          |                          |
|           | Гудвил                                                                                    | 1105 | -                     | -                        | -                        |
|           | Нематериальные активы                                                                     | 1110 | -                     | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                                              |      |                       |                          |                          |
|           | Нематериальные активы в организации                                                       |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Приобретение нематериальных активов                                                       |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Выполнение научно-исследовательских,<br>опытно-конструкторских и<br>технологических работ |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Нематериальные поисковые активы                                                           | 1130 | -                     | -                        | -                        |
|           | Материальные поисковые активы                                                             | 1140 | -                     | -                        | -                        |
|           | Основные средства                                                                         | 1150 | 2 901 247             | 1 928 888                | 627 297                  |
|           | в том числе:                                                                              |      |                       |                          |                          |
|           | Основные средства, пригодные к<br>использованию                                           |      | 22 624                | 24 898                   | 37 381                   |
|           | Оборудование к установке                                                                  |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Незавершенное строительство                                                               |      | 2 818 569             | 1 843 936                | 529 861                  |
|           | Расходы будущих периодов                                                                  |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Права пользования активами                                                                |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Капитализированная стоимость ремонта<br>основных средств                                  |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Незавершенные ремонты основных<br>средств                                                 |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Иные незавершенные капитальные<br>вложения                                                |      | 60 054                | 60 054                   | 60 054                   |

|  |                                                           |      |           |           |           |
|--|-----------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|
|  | Инвестиционная недвижимость                               | 1160 | -         | -         | -         |
|  | в том числе:                                              |      |           |           |           |
|  | Инвестиционная недвижимость                               |      | -         | -         | -         |
|  | Финансовые вложения                                       | 1170 | 5 023 756 | 5 023 756 | 5 716 586 |
|  | в том числе:                                              |      |           |           |           |
|  | Паи и акции                                               |      | 5 000 000 | 5 000 000 | 5 000 000 |
|  | Долговые ценные бумаги                                    |      | -         | -         | -         |
|  | Предоставленные займы                                     |      | 23 756    | 23 756    | 716 586   |
|  | Отложенные налоговые активы                               | 1180 | -         | -         | -         |
|  | Прочие внеоборотные активы                                | 1190 | -         | -         | -         |
|  | в том числе:                                              |      |           |           |           |
|  | Биологические активы                                      |      | -         | -         | -         |
|  | Расходы будущих периодов                                  |      | -         | -         | -         |
|  | Итого по разделу I                                        | 1100 | 7 925 003 | 6 952 644 | 6 343 883 |
|  | <b>II. Оборотные активы</b>                               |      |           |           |           |
|  | Запасы                                                    | 1210 | 10 337    | 9 939     | 15 618    |
|  | в том числе:                                              |      |           |           |           |
|  | Сырье и материалы                                         |      | 2 748     | 1 194     | 533       |
|  | Готовая продукция                                         |      | -         | -         | -         |
|  | Товары                                                    |      | 7 589     | 8 746     | 15 085    |
|  | Товары отгруженные                                        |      | -         | -         | -         |
|  | Незавершенное производство                                |      | -         | -         | -         |
|  | Расходы будущих периодов                                  |      | -         | -         | -         |
|  | Долгосрочные активы к продаже                             | 1215 | -         | -         | -         |
|  | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 27 887    | 23 255    | -         |
|  | в том числе:                                              |      |           |           |           |
|  | НДС по приобретенным ОС                                   |      | 27 338    | 23 236    | -         |
|  | НДС по приобретенным НМА                                  |      | -         | -         | -         |
|  | НДС по приобретенным МПЗ                                  |      | 237       | 15        | -         |
|  | НДС по приобретенным услугам                              |      | 306       | 2         | -         |
|  | НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ        |      | -         | -         | -         |
|  | НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)      |      | -         | -         | -         |
|  | НДС при строительстве ОС                                  |      | 7         | 2         | -         |
|  | НДС по уменьшению стоимости реализации                    |      | -         | -         | -         |
|  | НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза        |      | -         | -         | -         |
|  | НДС, начисленный по отгрузке                              | 1220 | -         | -         | -         |
|  | Дебиторская задолженность                                 | 1230 | 534 902   | 692 355   | 944 088   |
|  | в том числе:                                              |      |           |           |           |
|  | Расчеты с покупателями и заказчиками                      |      | 55 919    | 94 539    | 129 885   |
|  | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                     |      | 401 919   | 403 286   | 741 798   |
|  | Расчеты по налогам и сборам                               |      | 10 227    | 1 310     | 401       |
|  | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС                      |      | 3 118     | 962       | 79        |
|  | Сальдо по ЕНС                                             |      | 2 729     | 12 655    | 2 290     |
|  | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению          |      | -         | -         | -         |
|  | Расчеты с персоналом по оплате труда                      |      | -         | 89        | -         |
|  | Расчеты с подотчетными лицами                             |      | 119       | 216       | 95        |
|  | Расчеты с персоналом по прочим операциям                  |      | -         | -         | -         |
|  | Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал        |      | -         | -         | -         |
|  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                |      | 60 563    | 179 234   | 69 517    |
|  | Расходы будущих периодов                                  |      | 308       | 61        | 21        |
|  | Выполненные этапы по незавершенным работам                |      | -         | -         | -         |
|  | Расчеты с факторинговыми компаниями                       |      | -         | -         | -         |

|  |                                                               |      |           |           |           |
|--|---------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|
|  | Авансы по аренде (лизингу)                                    |      | -         | -         | -         |
|  | НДС, удержанный налоговым агентом с<br>выданной предоплаты    |      | -         | -         | -         |
|  | Финансовые вложения (за исключением<br>денежных эквивалентов) | 1240 | -         | 1 350     | 353 132   |
|  | в том числе:                                                  |      |           |           |           |
|  | Депозитные счета                                              |      | -         | 1 350     | 353 132   |
|  | Депозитные счета ( в валюте)                                  |      | -         | -         | -         |
|  | Приобретенные права в рамках оказания<br>финансовых услуг     |      | -         | -         | -         |
|  | Денежные средства и денежные<br>эквиваленты                   | 1250 | 106 266   | 102 650   | 104 253   |
|  | в том числе:                                                  |      |           |           |           |
|  | Касса                                                         |      | -         | -         | -         |
|  | Расчетные счета                                               |      | 106 266   | 102 650   | 104 253   |
|  | Валютные счета                                                |      | -         | -         | -         |
|  | Счет цифрового рубля                                          |      | -         | -         | -         |
|  | Аккредитивы                                                   |      | -         | -         | -         |
|  | Аккредитивы (в валюте)                                        |      | -         | -         | -         |
|  | Прочие специальные счета                                      |      | -         | -         | -         |
|  | Переводы в пути                                               |      | -         | -         | -         |
|  | Прочие оборотные активы                                       | 1260 | 107       | 221       | 199       |
|  | в том числе:                                                  |      |           |           |           |
|  | Акцизы по оплаченным ценностям                                |      | -         | -         | -         |
|  | НДС по экспорту (возмещение)                                  |      | -         | -         | -         |
|  | Расходы будущих периодов                                      |      | 107       | 221       | 199       |
|  | Недостачи и потери от порчи ценностей                         |      | -         | -         | -         |
|  | Итого по разделу II                                           | 1200 | 679 499   | 829 771   | 1 417 290 |
|  | <b>БАЛАНС</b>                                                 | 1600 | 8 604 503 | 7 782 415 | 7 761 173 |

| Пояснения | Наименование показателя                                                             | Код  | На 30 июня<br>2025 г. | На 31 декабря<br>2024 г. | На 31 декабря<br>2023 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>                                                                       |      |                       |                          |                          |
|           | <b>III. Капитал</b>                                                                 |      |                       |                          |                          |
|           | Уставный капитал                                                                    | 1310 | 80 010                | 80 010                   | 80 010                   |
|           | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | -                     | -                        | -                        |
|           | Накопленная дооценка внеоборотных активов                                           | 1340 | -                     | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Переоценка основных средств                                                         |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Переоценка НМА                                                                      |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Переоценка прочих внеоборотных активов                                              |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без накопленной дооценки)                                       | 1350 | -                     | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал                                                                   | 1360 | -                     | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Резервы, образованные в соответствии с законодательством                            |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами                   |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                                        | 1370 | 2 382 611             | 2 420 596                | 2 454 521                |
|           | Итого по разделу III                                                                | 1300 | 2 462 621             | 2 500 606                | 2 534 531                |
|           | <b>IV. Долгосрочные обязательства</b>                                               |      |                       |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1410 | 2 574 476             | 1 754 116                | 214 050                  |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты                                                                |      | 1 498 002             | 1 248 016                | 214 050                  |
|           | Долгосрочные займы                                                                  |      | 1 076 474             | 506 100                  | -                        |
|           | Долгосрочные кредиты (в валюте)                                                     |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Долгосрочные займы (в валюте)                                                       |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                                  | 1420 | -                     | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства                                                             | 1430 | -                     | -                        | -                        |
|           | Прочие долгосрочные обязательства                                                   | 1450 | -                     | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)                                      |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Безвозмездные поступления                                                           |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Расчеты по возмещению материального ущерба                                          |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV                                                                 | 1400 | 2 574 476             | 1 754 116                | 214 050                  |
|           | <b>V. Краткосрочные обязательства</b>                                               |      |                       |                          |                          |
|           | Заемные средства                                                                    | 1510 | 54 669                | 11 126                   | 13 535                   |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Краткосрочные кредиты                                                               |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Краткосрочные займы                                                                 |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Краткосрочные кредиты (в валюте)                                                    |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Краткосрочные займы (в валюте)                                                      |      | -                     | -                        | -                        |
|           | Проценты по займам и кредитам                                                       |      | 54 669                | 11 126                   | 13 535                   |
|           | Кредиторская задолженность                                                          | 1520 | 3 493 776             | 3 503 459                | 4 994 364                |
|           | в том числе:                                                                        |      |                       |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                               |      | 223 059               | 187 985                  | 284 966                  |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                                |      | 3 901                 | 3 135                    | 3 191                    |
|           | Расчеты по налогам и сборам                                                         |      | 4 790                 | 3 501                    | 229 311                  |
|           | Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС                                                |      | -                     | -                        | 6 306                    |
|           | Сальдо по ЕНС                                                                       |      | 1 244                 | -                        | -                        |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                                    |      | 4 094                 | 3 378                    | 3 433                    |
|           | Расчеты с персоналом по оплате труда                                                |      | 9 027                 | 2 791                    | 4 338                    |

|  |                                                           |      |           |           |           |
|--|-----------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|
|  | Расчеты с подотчетными лицами                             |      | 4         | 4         | 5         |
|  | Расчеты с персоналом по прочим операциям                  |      | 14        | 143       | 2         |
|  | Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов |      | -         | -         | -         |
|  | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                |      | 3 247 643 | 3 302 520 | 4 462 813 |
|  | Доходы, полученные в счет будущих периодов                |      | -         | -         | -         |
|  | Целевое финансирование                                    |      | -         | -         | -         |
|  | Обязательство по аренде                                   | 1520 | -         | -         | -         |
|  | Доходы будущих периодов                                   | 1530 | -         | -         | -         |
|  | Оценочные обязательства                                   | 1540 | 18 961    | 13 107    | 4 693     |
|  | Прочие краткосрочные обязательства                        | 1550 | -         | -         | -         |
|  | Итого по разделу V                                        | 1500 | 3 567 406 | 3 527 692 | 5 012 593 |
|  | <b>БАЛАНС</b>                                             | 1700 | 8 604 503 | 7 782 415 | 7 761 173 |

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Кузьмичев Олег Иванович

(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за январь - июнь 2025 г.**

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

| Коды     |    |      |
|----------|----|------|
| 0710002  |    |      |
| 30       | 06 | 2025 |
| 69074934 |    |      |
| 384      |    |      |

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
Организация: ЗАСТРОЙЩИК "КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ"  
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО  
по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                     | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                                                                                     | 2110 | 1 397                       | 10 669                      |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Реализация гаражей                                                                                          |      | 1 397                       | -                           |
|           | Себестоимость продаж                                                                                        | 2120 | (1 141)                     | (5 714)                     |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Реализация гаражей                                                                                          |      | (1 156)                     | -                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                                                                    | 2100 | 256                         | 4 955                       |
|           | Коммерческие расходы                                                                                        | 2210 | (64)                        | (271)                       |
|           | Управленческие расходы                                                                                      | 2220 | (271)                       | (3 719)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                                                                                  | 2200 | (79)                        | 965                         |
|           | Доходы от участия в других организациях                                                                     | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                                                                                        | 2320 | 9 807                       | 31 361                      |
|           | Проценты к уплате                                                                                           | 2330 | (43 543)                    | (13 799)                    |
|           | Прочие доходы                                                                                               | 2340 | 6 547                       | 5 610                       |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Операции с инструментами финансового рынка                                                                  |      | -                           | -                           |
|           | Сдача имущества в аренду или субаренду                                                                      |      | 1 718                       | 2 108                       |
|           | Реализация и ликвидация внеоборотных активов                                                                |      | -                           | -                           |
|           | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг                                           |      | -                           | 12                          |
|           | Результаты инвентаризации                                                                                   |      | -                           | 20                          |
|           | Иная операционная деятельность                                                                              |      | 119                         | -                           |
|           | Курсовые разницы                                                                                            |      | -                           | -                           |
|           | Прочие расходы                                                                                              | 2350 | (10 714)                    | (55 603)                    |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Операции с инструментами финансового рынка                                                                  |      | -                           | -                           |
|           | Сдача имущества в аренду или субаренду                                                                      |      | (129)                       | (1 008)                     |
|           | Реализация и ликвидация внеоборотных активов                                                                |      | -                           | -                           |
|           | Расходы от снижения стоимости активов                                                                       |      | -                           | -                           |
|           | Отчисления в оценочные резервы                                                                              |      | -                           | -                           |
|           | Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг                                           |      | -                           | (12)                        |
|           | Результаты инвентаризации                                                                                   |      | -                           | -                           |
|           | Иная операционная деятельность                                                                              |      | (1 194)                     | (2 694)                     |
|           | Курсовые разницы                                                                                            |      | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения                                          | 2300 | (37 982)                    | (31 466)                    |
|           | Налог на прибыль организаций                                                                                | 2410 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль организаций                                                                        | 2411 | -                           | -                           |
|           | отложенный налог на прибыль организаций                                                                     | 2412 | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) | 2420 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                |      |                             |                             |
|           | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности                                                               |      | -                           | -                           |
|           | Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности                                                   |      | -                           | -                           |
|           | Прочее                                                                                                      | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                                                                     | 2400 | (37 982)                    | (31 466)                    |

| Пояснения | Наименование показателя                                                                                                                            | Код  | За январь - июнь<br>2025 г. | За январь - июнь<br>2024 г. |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                 | 2510 | -                           | -                           |
|           | в том числе:                                                                                                                                       |      |                             |                             |
|           | Прирост стоимости основных средств                                                                                                                 |      | -                           | -                           |
|           | Прирост стоимости нематериальных активов                                                                                                           |      | -                           | -                           |
|           | Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)                                                                                 | 2520 | -                           | -                           |
|           | Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) | 2530 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат                                                                                                                    | 2500 | (37 982)                    | (31 466)                    |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                       | 2900 |                             |                             |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.                                                                                                  | 2910 |                             |                             |

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Кузьмичев Олег Иванович

(расшифровка подписи)

30 июля 2025 г.

