Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности: Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	по ОКВЭД 2	64.99.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
236029, Калининградская обл, Калининград г, Богатырская ул, д. № 35, оф. 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "БРАНВЕН-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3906183140
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1073906033244

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	90	-	-
1.1	в том числе: Интернет-сайт		90	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	434 325	170 876	61 960
2.2	в том числе: Многоквартирный жилой дом по улице Куйбышева	1151	384 362	120 937	12 169
2.1	Земельный участок на ул.Куйбышева 39:15:132501:193	1152	49 791	49 791	49 791
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	434 415	170 876	61 960
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	9 779	13 438	16 055
4.1	в том числе: Строительные материалы, переданные в переработку генподрядчику	1211	9 766	13 425	16 055
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	29 602	28 156	3 843
	в том числе:				

5.1	Задолженность дольщиков по ДДУ	1231	22 544	23 338	-
5.1	Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1232	7 058	4 818	3 701
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	422	2 025	18
	Прочие оборотные активы	1260	134	11	-
	Итого по разделу II	1200	39 937	43 631	19 916
	БАЛАНС	1600	474 352	214 507	81 876

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	7 401	7 401	47 391
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 198)	(4 198)	(4 249)
	Итого по разделу III	1300	43 203	43 203	43 152
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	44 767	32 519	30 087
	в том числе:				
5.3	Кредит Сбербанка	1411	12 248	-	-
5.3	Займ участника	1412	32 519	32 519	30 087
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	234 436	70 440	-
	в том числе:				
5.3	Аванс по услугам застройщика	1451	2 630	2 709	-
5.3	Заключены ДДУ	1452	231 806	67 731	-
	Итого по разделу IV	1400	279 203	102 959	30 087
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3	-	-
	в том числе:				
5.3	Проценты по кредиту Сбербанка	1511	3	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	151 861	68 267	8 637
	в том числе:				
5.3	Поставщики и подрядчики	1521	150 752	68 184	8 474
5.3	Задолженность дольщикам по расторгнутым ДДУ	1523	1 038	-	-
5.3	Задолженность по налогам	1522	53	80	23
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	82	77	-
	в том числе:				
7	Резерв на оплату отпусков	1541	82	77	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	151 946	68 344	8 637
	БАЛАНС	1700	474 352	214 507	81 876

Руководитель _____ **Мешалкин Юрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"**	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний**	по ОКВЭД 2	64.99.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
8	Выручка	2110	11 232	7 196
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 232	7 196
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(10 490)	(6 765)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	742	431
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
11	Проценты к уплате	2330	(135)	-
8	Прочие доходы	2340	205	85
9	Прочие расходы	2350	(776)	(408)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	36	108
	Текущий налог на прибыль	2410	(36)	(57)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	51

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	51
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Мешалкин Юрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности: Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	по ОКВЭД 2	64.99.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	10	-	47 391	-	(4 249)	43 152
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	51	51
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	51	51
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
увеличение уставного капитала	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(39 990)	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Изменение уставного капитала за счет добавочного капитала	3245	39 990	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	40 000	-	7 401	-	(4 198)	43 203
За 2019 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	40 000	-	7 401	-	(4 198)	43 203

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	43 152	51	-	43 203
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	43 152	51	-	43 203
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(4 249)	51	-	(4 198)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(4 249)	51	-	(4 198)
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	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	43 203	43 203	43 152

Руководитель _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

14

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности: Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний	по ОКВЭД 2	64.99.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	169 443	47 177
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	75
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ	4114	169 328	47 102
прочие поступления	4119	115	-
Платежи - всего	4120	(183 184)	(47 504)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(175 772)	(45 155)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 448)	(1 010)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
госпошлины	4125	(240)	(203)
налог при применении УСНО	4126	(64)	(18)
платежи в Фонд защиты дольщиков	4127	(1 623)	(795)
налог на землю	4128	(150)	(112)
возврат денежных средств при расторжении ДДУ		(3 500)	-
прочие платежи	4129	(387)	(211)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 741)	(327)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(110)	(98)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(110)	(98)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(110)	(98)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 248	2 432
в том числе: получение кредитов и займов	4311	12 248	2 432
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, вескелей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации 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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12 248	2 432
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 603)	2 007
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 025	18
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	422	2 025
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Мешалкин Юрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2019 год (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 2019г.	-	-	90	-	-	-	-	-	-	90	-
	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Интернет-сайт group-zg.com	5101	за 2019г.	-	-	90	-	-	-	-	-	-	90	-
	5111	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2019г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	90	-	(90)	-
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе: Интернет-сайт group-zg.com	5181	за 2019г.	-	90	-	(90)	-
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 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	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	49 959	(20)	110	-	-	(86)	-	-	50 069	(106)
	5210	за 2018г.	49 791	-	168	-	-	(20)	-	-	49 959	(20)
в том числе: Рекламная конструкция	5201	за 2019г.	168	(20)	-	-	-	(82)	-	-	168	(102)
	5211	за 2018г.	-	-	168	-	-	(20)	-	-	168	(20)
Земельные участки	5202	за 2019г.	49 791	-	-	-	-	-	-	-	49 791	-
	5212	за 2018г.	49 791	-	-	-	-	-	-	-	49 791	-
Офисное оборудование	5203	за 2019г.	-	-	110	-	-	(4)	-	-	110	(4)
	5213	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2019г.	120 937	263 669	(134)	(110)	384 362
	5250	за 2018г.	12 169	108 936	-	(168)	120 937
в том числе:							
Многокварт. жилой дом со встроен. нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Куйбышева	5241	за 2019г.	120 937	263 559	(134)	-	384 362
	5251	за 2018г.	12 169	108 768	-	-	120 937
МФУ KYOCERA ECOSYS M3145dn	5242	за 2019г.	-	47	-	(47)	-
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
МФУ KonikaMinolta	5243	за 2019г.	-	63	-	(63)	-
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-
Рекламная конструкция	5244	за 2019г.	-	168	-	(168)	-
	5254	за 2018г.	-				

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
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	-	-

22

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 633	1 633	-
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 _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 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	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
Запасы - всего	5400	за 2019г.	13 438	-	93 059	(96 718)	-	-	X	9 779	-
	5420	за 2018г.	16 055	-	17 508	(20 125)	-	-	X	13 438	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	13 438	-	93 059	(96 718)	-	-	-	9 779	-
	5421	за 2018г.	16 055	-	17 508	(20 125)	-	-	-	13 438	-
Готовая продукция	5402	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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 _____ (подпись) Мешалкин Юрий Александрович (расшифровка подписи)

20 марта 2020 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 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	28 168	(12)	198 744	-	(197 298)	-	-	-	-	-	29 614	(12)
	5530	за 2018г.	3 843	-	80 625	-	(56 300)	-	-	-	-	-	28 168	(12)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	12	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	12	(12)
	5531	за 2018г.	12	-	82	-	(82)	-	-	-	-	-	12	(12)
Авансы выданные	5512	за 2019г.	4 818	-	30 210	-	(27 970)	-	-	-	-	-	7 058	-
	5532	за 2018г.	3 701	-	10 103	-	(8 986)	-	-	-	-	-	4 818	-
Прочая	5513	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2018г.	130	-	-	-	(130)	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	5514	за 2019г.	23 338	-	168 534	-	(169 328)	-	-	-	X	X	22 544	-
	5534	за 2018г.	-	-	70 440	-	(47 102)	-	-	-	X	X	23 338	-
Итого	5500	за 2019г.	28 168	(12)	198 744	-	(197 298)	-	-	X	X	X	29 614	(12)
	5520	за 2018г.	3 843	-	80 625	-	(56 300)	-	-	X	X	X	28 168	(12)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 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 краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	102 959	181 234	-	(4 990)	-	-	-	-	279 203
	5571	за 2018г.	30 087	72 872	-	-	-	-	-	-	102 959
в том числе: кредиты	5552	за 2019г.	-	12 248	-	-	-	-	-	-	12 248
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019г.	32 519	-	-	-	-	-	-	-	32 519
	5573	за 2018г.	30 087	2 432	-	-	-	-	-	-	32 519
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по ДДУ (включая аванс по услугам застройщика)	5555	за 2019г.	70 440	168 986	-	(4 990)	-	-	X	X	234 436
	5575	за 2018г.	-	70 440	-	-	-	-	X	X	70 440
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	68 267	94 242	3	(10 648)	-	-	-	-	151 864
	5580	за 2018г.	8 637	103 662	-	(44 032)	-	-	-	-	68 267
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	68 184	93 189	-	(10 621)	-	-	-	-	150 752
	5581	за 2018г.	8 474	103 474	-	(43 764)	-	-	-	-	68 184
авансы полученные	5562	за 2019г.	3	-	-	-	-	-	-	-	3
	5582	за 2018г.	10	-	-	(7)	-	-	-	-	3
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	80	-	-	(27)	-	-	-	-	53
	5583	за 2018г.	23	188	-	(131)	-	-	-	-	80
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	3	-	-	-	-	-	3
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019г.	-	15	-	-	-	-	-	-	15
	5586	за 2018г.	130	-	-	(130)	-	-	-	-	-
задолженность дольщикам по расторгнутым ДДУ	5567	за 2019г.	-	1 038	-	-	-	-	X	X	1 038
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2019г.	171 226	275 476	3	(15 638)	-	X	X	X	431 067
	5570	за 2018г.	38 724	176 534	-	(44 032)	-	X	X	X	171 226

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	122	336
Расходы на оплату труда	5620	1 112	776
Отчисления на социальные нужды	5630	336	234
Амортизация	5640	85	20
Прочие затраты	5650	8 835	5 399
Итого по элементам	5660	10 490	6 765
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	10 490	6 765

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

Руководитель _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 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	-	-	-	-	-
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	77	5	-	-	82

Руководитель _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

30

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
ПАО "Сбербанк России" договор ипотеки № 8626-2-100319-И от 12.09.19 (залог земельного участка)	5811	83 261	-	-
ПАО "Сбербанк России" договор залога имущественных прав № 8626-2-100319-ЗИП от 12.06.19	5812	384 810	-	-

Руководитель _____ Мешалкин Юрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖК УНИВЕРСИТЕТ»

236029, Калининградская область, г.Калининград, ул. Богатырская, д.35, офис 3
ОГРН 1123926058992 ИНН/КПП 3906275786/390601001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Университет».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «ЖК Университет».

Адрес (место нахождения) юридического лица:
236029, Калининградская обл., г.Калининград, ул.Богатырская, д.35, офис 3;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «ЖК Университет» образовано путем создания и зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области 20 сентября 2012г.

ОГРН: 1123926058992

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3906275786

Код причины постановки на учет (КПП): 390601001

Исполнительный орган общества - Генеральный директор Мешалкин Юрий Александрович.

Единственным участником ООО «ЖК Университет» с момента создания юридического лица является Мешалкин Юрий Александрович – 100% доли в уставном капитале;

Бенефициарным владельцем ООО «ЖК Университет» является Мешалкин Юрий Александрович.

ООО «ЖК Университет» является субъектом малого предпринимательства.

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «ЖК Университет» за 2019 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность ООО «ЖК Университет» (далее также – Общество) за 2019 год подготовлена исходя из предположения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения или потребность в ликвидации.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «ЖК Университет» по состоянию на 31.12.2019г. составляет 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей.

Основные виды деятельности

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «ЖК Университет»», является деятельность по выполнению функций заказчика-застройщика, осуществляющего операции, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Основным источником финансирования являются поступления от участников долевого строительства и привлеченные средства третьих лиц.

Основной объект строительства в отчетном периоде – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениям и подземной автостоянкой по ул.Куйбышева в г.Калининграде.

Срок окончания строительства - III квартал 2021г.

Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства (дольщикам) – не позднее 31.12.2021г.

Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый Город Строй» на основании Договора генерального подряда № 15-12/2017 от 15.12.2017г.

Разрешение на строительство от 13 сентября 2017г. № 39-RU39301000-108-2017, выдано Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» сроком действия до 13 сентября 2021г.

Деятельность Общества обусловлена наличием в собственности земельного участка площадью 4666 кв.м., кадастровый номер 39:15:132501:193, расположенный по адресу: Калининградская обл., г.Калининград, ул.Куйбышева.

Общество ведет хозяйственную деятельность только на территории г. Калининграда, Калининградской обл., Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных структурных подразделений.

Среднесписочная численность работников Общества по состоянию на 01 января 2020 года составила 5 человек, на 01 января 2019г. – 3 человека.

Органами управления ООО «ЖК Университет» являются:

- Общее собрание участников Общества.
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган Общества).

2. Учетная политика

Основные средства

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования. Срок полезного использования приобретенных основных средств определяемого комиссией, назначаемой приказом генерального директора, с учетом требований п. 20 ПБУ 6/01.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования приобретенных основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данных основных средств предыдущим собственником.

Обществом периодичностью 1 раз в пять лет производится переоценка основных средств по группе «Земельные участки».

Нематериальные активы (НМА)

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.
При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:
1) предполагаемый срок использования этого НМА Обществом. При этом, в частности, принимаются во внимание:
- моральное (коммерческое) устаревание, под которым понимается ситуация, когда появление более новых и совершенных НМА вынуждает Общество отказываться от применения старых, но еще пригодных к использованию объектов НМА;
- экономическая ситуация на рынке (в том числе предполагаемые действия реальных или потенциальных конкурентов);
- зависимость срока полезного использования данного НМА от срока полезного использования других активов организации;
2) срок действия прав Общества на данный НМА.

Амортизация по НМА начисляется линейным методом.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.
Переоценка НМА не производится.

Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Списание материально-производственных запасов в производство осуществляется по средней себестоимости.

Приобретение материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете на счете 10 «Материалы», без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ, оказанных услуг признается Обществом по методу начисления, то есть по мере выполнения работ, оказания услуг.

Основными доходами Общества признается вознаграждение застройщика, в размере, указанном в договоре долевого участия, заключенным с участниками долевого строительства, а также доход в виде экономии после ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

Поскольку достоверное определение финансового результата исполнения договоров долевого участия до окончания строительства и передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства (дольщикам) невозможно, с целью равномерности признания выручки от оказания услуг застройщика по отчетным периодам в процессе строительства, выручка по договорам долевого участия признается Обществом в отчете о финансовых результатах в величине равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению за счет средств участников долевого строительства (дольщиков). (п.23 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»).

Признание расходов

Учет затрат производственного процесса (строительство объекта – многоквартирного жилого дома) ведется с использованием счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» и отражается в бухгалтерском балансе в разделе I «Внеобротные активы» в составе строки «Основные средства».

Прочие расходы, возникающие в ходе хозяйственной деятельности Общества (расходы на содержание застройщика), учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». По окончании отчетного периода указанные расходы в качестве условно-постоянных списываются непосредственно в дебет счета 90 «Продажи» (метод «директ-костинг»).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Налоги и налогообложение

ООО «ЖК Университет» в 2019г. применяло упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы».

3. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденном приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н. Информация о стоимости чистых активов Общества приведена в разделе 3 отчета об изменении капитала за 2019г.
Уставный капитал ООО «ЖК Университет» оплачен полностью.

4. Информация о проведенной переоценки внеоборотных активов

В 2019г. и в 2018г. переоценка основных средств по группе «Земельные участки» не производилась, так как была проведена в 2017г.

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества по состоянию на 31.12.2019г.являются:

№ п/п	Наименование связанной стороны	Основание
1	Мешалкин Юрий Александрович (ИНН 421810293294)	Единственный участник Общества, а также лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (генеральный директор)
3	ООО «Специализированный застройщик «Зеленый Город Инвест» (ИНН 3906315975)	Участником юридического лица является Мешалкин Ю.А. (22% доли в уставном капитале). Генеральным директором юридического лица является Мешалкин Ю.А.
4	ООО «ЖК Резиденция» (ИНН 3906963567)	Участником юридического лица является Мешалкин Ю.А. (100% доли в уставном капитале). Генеральным директором юридического лица является Мешалкин Ю.А.
5	ООО «Рэдикс» (ИНН 3906261938)	Участником юридического лица является Мешалкин Ю.А. (1/2 доли в уставном капитале)
6	ООО «Лось» (ИНН 3922502820)	Участником юридического лица является Мешалкин Ю.А. (50% доли в уставном капитале). Генеральным директором юридического лица является Мешалкин Ю.А.
7	ООО «Специализированный застройщик «Новый дом» (ИНН 3906383090)	Участником юридического лица является Мешалкин Ю.А. (22% доли в уставном капитале). Генеральным директором юридического лица является Мешалкин Ю.А.

6. Информация о сделках, совершенных со связанными сторонами

(тыс.руб)

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2019 год			Данные за 2018 год		
		Объем операции		Сальдо на 31.12.2019	Объем операции		Сальдо на 31.12.2018
		Д-т	К-т		Д-т	К-т	
Мешалкин Юрий Александрович	Предоставление Обществу долгосрочного займа	-	-	32 519	-	2 432	32 519
Мешалкин Юрий Александрович (ИП)	Договор аренды офисного помещения	2 400	2 400	-	1 400	1 400	-

7. Вознаграждение основного управленческого персонала

За 2019г. вознаграждение генерального директора Общества в связи с исполнением должностных обязанностей по трудовому договору составило 474 тыс.руб., в т.ч. отчисления во внебюджетные фонды 110 тыс.руб.
За 2018г. вознаграждение генерального директора Общества в связи с исполнением должностных обязанностей по трудовому договору составило 430 тыс.руб., в т.ч. отчисления во внебюджетные фонды 100 тыс.руб.

8. Состав доходов

Доходами Общества от основной деятельности является вознаграждение застройщика, признаваемое в составе доходов на дату передачи объекта долевого строительства дольщику. В 2019г. передача квартир дольщикам не производилась. С целью равномерности признания выручки от оказания услуг застройщика по отчетным периодам в процессе строительства, выручка по договорам долевого участия признавалась Обществом в отчете о финансовых результатах в величине равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению за счет средств участников долевого строительства (дольщиков). (п.23 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»).

В 2019г. Обществом в составе доходов признано вознаграждение застройщика в сумме равной сумме понесенных в 2019г. расходов – 11 232 тыс.руб., которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению за счет средств участников долевого строительства, а именно:

№ п/п	Наименование расходов	Сумма, тыс.руб. 2019г	Сумма, тыс.руб. 2018г.	№ подпункта п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ
1	Оплата труда	1 112	776	17
2	Взносы во внебюджетные фонды	336	234	14
3	Обязательные отчисления в компенсационный фонд	1 623	795	15
4	Платежи, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия	116	72	11
5	Услуги банка	78	40	13
6	Уплата налогов (в т.ч. налог на землю)	317	319	14

7	Проценты по кредиту и плата за пользование лимитом по кредитной линии	135	-	10
8	Возврат признанной выручки при расторжении договора долевого участия	135	-	16
9	Иные расходы, всего	7 380	4 960	20
	в т.ч. - реклама	4 083	2 769	20
	- аренда офиса	2 400	1 439	20
ВСЕГО:		11 232	7 196	-

Прочие доходы:

(тыс.руб.)

Наименование доходов	2019г.	2018г.
Прочие доходы, всего:	205	85
в т.ч. – предоставление во временное пользование строительного ограждения для размещения рекламы	-	82
- возмещение судебных расходов	115	-
- НМА, выявленные в ходе инвентаризации	89	-

9. Состав расходов

Состав расходов по основной деятельности приведен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019г. и 2018г. в разделе 6. «Затраты на производство (расходы на продажу)».

Прочие расходы:

(тыс.руб.)

Наименование прочих расходов	2019г.	2018г.
Прочие расходы, всего:	911	408
в т.ч. – госпошлина, в т.ч. за регистрацию ДДУ	246	203
- налоги и сборы	150	131
- плата за пользование лимитом по кредитной линии	132	-
- проценты по кредиту	3	-
- возврат признанной выручки при расторжении договора долевого участия	135	
- услуги банка	78	40
- услуги нотариуса	102	-
- убыток прошлых лет	65	-
- резерв по сомнительным долгам	-	12
- прочие	-	22

10. Расчеты с участниками долевого строительства (дольщиками)

(тыс.руб.)

Показатели	по состоянию на 31.12.2019	по состоянию на 31.12.2018
Заключено ДДУ на общую сумму (за минусом расторгнутых ДДУ)	234 436	70 440
Расторгнуто ДДУ (справочно)	4 917	-
Оплачено дольщиками по ДДУ (включая оплаты по расторгнутым ДДУ)	216 430	47 102
Возвращено по расторгнутым ДДУ	3 500	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	22 544	23 338
Задолженность Общества по расторгнутым ДДУ	1 038	-

11. Кредиты и займы

В 2019г. Обществом заключен с ПАО «Сбербанк России» договор № 8626-2-100319 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 12.09.2019г. для финансирования затрат по строительству (созданию) многоквартирного жилого дома (в том числе жилых и нежилых помещений, машиномест, входящих в состав дома), расположенного по адресу: г.Калининград, ул.Куйбышева, на цели оплаты затрат по проектированию и согласованию проектной документации, строительно-монтажных работ (в т.ч. затрат на ведение технического и авторского надзоров, выполнение функций заказчика-застройщика и т.д.), на оплату труда, налогов и сборов, затрат на реализацию проекта, на срок по 12.01.2023г. с лимитом (с учетом Дополнительного соглашения № 2 к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8626-2-100319 от 12.09.2019):

Период действия лимита	Сумма лимита с учетом лимита предыдущего периода, тыс.руб.
с 12.09.2019 по 30.09.2019	16 000
с 01.10.2019 по 31.12.2019	72 000
с 01.01.2020 по 31.03.2020	130 000
с 01.04.2020 по 30.06.2020	204 000
с 01.07.2020 по 31.12.2020	239 461

По состоянию на 31.12.2019г. получено кредитных средств 12 248 тыс.руб. Возврат кредита не производился. Процентная ставка за пользование кредитом в 2019г. - 8,5% годовых, плата за пользование лимитом кредитной линии – 0,7% годовых от свободного остатка лимита. Проценты за пользование кредитом в 2019г. составили 3 тыс.руб., плата за пользование лимитом по кредитной линии составила 132 тыс.руб.

Участником Общества Мешалкиным Ю.А. Обществу предоставлены беспроцентные займы, задолженность по которым по состоянию на 31.12.2019г. составила 32 519 тыс.руб., на 31.12.2018г. – 32 519 тыс.руб. Срок погашения по всем займам – 30.09.2021г.

12. Резервы

В 2019 г. сомнительная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность по оценке Общества отсутствовала, в связи с чем дополнительный резерв (по сравнению с 2018г.) по сомнительным долгам не создавался. По результатам инвентаризации резерв по сомнительным долгам, созданный в 2018г., не изменился.
По состоянию на 31.12.2018г. создан резерв по сомнительной задолженности в сумме 12 тыс.руб., в том числе по задолженности покупателей – 12 тыс.руб.

13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2019г. Обществом признано оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков работникам в общей сумме 82 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2018г. признано оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков работникам в общей сумме 77 тыс.руб.

14. Обеспечение обязательств

На основании ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества - застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора – 04.06.2018г., у участников долевого строительства (залогодержателей) находятся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

В обеспечение обязательств по полученному кредиту (п.10 настоящих пояснений) Общество передало ПАО «Сбербанк России» все свои имущественные права (требования) по Договору генерального подряда № 15-12/2017 от 15.12.2017г. и разрешению на строительство № 39-RU39301000-108-2017 от 13.09.2017г., заключенному между Обществом и ООО «Зеленый Город Строй» (ИНН 3906316601). Залогом имущественных прав (требований) обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8626-2-100319 от 12.09.2019г. Залоговая стоимость имущественных прав (требований), исходя из оценочной стоимости с применением дисконта, составляет 384 810 тыс.руб.

Также Обществом в обеспечение обязательств по вышеуказанному Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии передан в залог ПАО «Сбербанк России» земельный участок общей площадью 4 666 кв.м., расположенный по адресу: г.Калининград, ул.Куйбышева, кадастровый номер 39:15:132501:193. Залоговая стоимость земельного участка, исходя из оценочной стоимости с применением дисконта, составляет 83 261 тыс.руб.

15. Корректировка сопоставимых данных в годовой бухгалтерской отчетности

На основании решения единственного участника Общества от 30.01.2018г. было произведено увеличение уставного капитала Общества до 40 000 000 руб. за счет направления средств добавочного капитала, образованного за счет переоценки внеоборотных активов, в сумме 39 990 000 руб.
Поскольку данная операция не является доходом (расходом) и не приводит к изменению общей суммы капитала, (одновременно с увеличением уставного капитала Общества произошло уменьшение добавочного капитала), были внесены корректировки в сопоставимые данные за 2018г. отчета о финансовых результатах за 2019г. и отчета об изменениях капитала за 2019г.:

(тыс.руб.)

Отчет о финансовых результатах							
Показатели	Код	Отчет о финансовых показателях за 2019г. За январь-декабрь 2018г.			Отчет о финансовых показателях за 2018г. За январь-декабрь 2018г.		
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-			(39 990)		
Совокупный финансовый результат периода	2500	51			(39 939)		
Отчет об изменениях капитала							
Показатели	Код 2019/2018	Отчет об изменениях капитала за 2019г.			Отчет об изменениях капитала за 2018г.		
		Уставный капитал за 2018г.	Добавочный капитал за 2018г.	Итого за 2018г.	Уставный капитал за 2018г.	Добавочный капитал за 2018г.	Итого за 2018г.
Увеличение уставного капитала – всего:	3210/3310	-	-	51	39 990	-	40 041
Увеличение уставного капитала	3217/3317	-	-	-	39 990	-	39 990
Уменьшение капитала - всего:	3220/3320	-	-	-	-	(39 990)	(39 990)
Переоценка имущества	3222/3322	x	-	-	x	(39 990)	(39 990)
Изменение добавочного капитала	3230/3330	x	(39 990)	x	x	-	x
Изменение уставного капитала за счет добавочного капитала	3245/3345	39 990	-	x	-	-	-

16. Информация о совершенных Обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, совершенные в 2019г.:

- заключение с ПАО «Сбербанк России» Договора № 8626-2-100319 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 12.09.2019г.;

- передача в залог ПАО «Сбербанк России» по Договору залога имущественных прав № 8626-2-100319-ЗИП от 12.09.2019г. имущественных прав (требований) по Договору генерального подряда № 15-12/2017 от 15.12.2017г. и разрешению на строительство № 39-RU39301000-108-2017 от 13.09.2017г, заключенному между Обществом и ООО «Зеленый Город Строй»;

- передача в залог ПАО «Сбербанк России» по Договору ипотеки № 8626-2-100319-И от 12.09.2019г. земельного участка общей площадью 4 666 кв.м., расположенного по адресу: г.Калининград, ул.Куйбышева, кадастровый номер 39:15:132501:193.

В 2018г. крупные сделки Обществом не совершались.

17. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, признанных фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности не было.

Генеральный директор Ю.А.Мешалкин

20 марта 2020 года

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 40 (Сорок) листов
генеральный директор ООО "БРАНВЕН-АУДИТ"
_____ Е.Б.Буракова