

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация АО СЗ " ЖСС КО №2"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) _____

236029, Калининградская обл

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2020
28732354		
3906369057		
71.12.2		
12267		16
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Жилкомсоюз Крон"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН

ОГРН/
ОГРНИП

7839370291

1079847106240

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.2	Основные средства	1150	11 541	81 802	21 239
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11 541	81 802	21 239
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	11 043	41	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	63 945	138	4 420
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	74 988	180	4 420
	БАЛАНС	1600	86 529	81 981	25 659

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	19 422	(326)	73
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		29 422	9 674	10 073
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	8 000	33 400	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	49 107	38 907	15 586
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	БАЛАНС	1700	57 107	72 307	15 586
			86 529	81 981	25 659

Руководитель

(подпись)

Оленин Игорь Вячеславович

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация АО СЗ " ЖСС КО №2"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
28732354		
3906369057		
71.12.2		
12267		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	31 265	-
	Себестоимость продаж	2120	(6 495)	(394)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	24 770	(394)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	24 770	(394)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	61	65
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(107)	(69)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 724	(398)
	Налог на прибыль	2410	(4 969)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 969)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	19 755	(398)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	19 755	(398)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель _____ **Оленин Игорь Вячеславович**

 (подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(399)	(399)
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	(399)	(399)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	X	-	-
	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10 000	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	(326)	9 674
в том числе:							
чистая прибыль							
переоценка имущества	3311	X	X	X	X	19 754	19 754
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	X	X	X	X	19 754	19 754
дополнительный выпуск акций	3313	X	X	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
	3316	-	-	-	X	-	X
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(6)	(6)
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	(6)	(6)
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	X	X	-	-
	3340	X	X	X	X	-	X

Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3345	-	-	-	-	-	-	-
	3300	10 000	-	-	-	-	19 422	29 422

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	10 073	(399)	-	9 674
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	10 073	(399)	-	9 674
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	73	(399)	-	(326)
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	73	(399)	-	(326)
после корректировок					
по другим статьям капитала					
До корректировок	3402	10 000	(399)	-	9 601
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	10 000	(399)	-	9 601
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	29 422	9 674	10 073



Руководитель _____
 (подпись) **Оленин Игорь Вячеславович**
 (расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация АО СЗ " ЖСС КО №2"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2020
28732354		
3906369057		
71.12.2		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	336 740	23 038
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	336 740	23 038
в том числе:		(247 533)	(60 720)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(169 932)	(58 607)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 288)	(365)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(22)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(74 313)	(1 726)
Денежные потоки от инвестиционных операций		89 207	(37 682)
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	23 600	33 400
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	23 600	33 400
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(49 000)	-
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	(49 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(25 400)	33 400
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	63 807	(4 282)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	138	4 420
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	63 945	138
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Оленин Игорь Вячеславович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

Расчет стоимости чистых активов

АО СЗ "ЖСС КО №2"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	11 541	81 802	21 239
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	11 043	41	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	63 945	138	4 420
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	86 529	81 981	25 659
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	8 000	33 400	-
Кредиторская задолженность	1520	49 107	38 907	15 586
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	57 107	72 307	15 586
Стоимость чистых активов	-	29 422	9 674	10 073

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

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 в том числе:	5240	за 2020 г.	81 802	174 583	(244 843)	-	11 541
	5250	за 2019 г.	21 239	71 238	(10 675)	-	81 802
Ж/дом по Левитана №2	5241	за 2020 г.	64 932	171 042	(235 973)	-	-
Ж/дом по Левитана №1	5251	за 2019 г.	8 263	56 669	-	-	-
Ж/дом по Левитана №5	5252	за 2020 г.	2 472	-	(2 472)	-	64 932
Ж/дом по Левитана №5	5243	за 2019 г.	444	2 028	-	-	-
Ж/дом по Левитана №4	5253	за 2020 г.	2 472	-	(1 042)	-	2 472
Ж/дом по Левитана №4	5244	за 2019 г.	444	2 028	-	-	1 431
Ж/дом по Левитана №6	5254	за 2020 г.	4 775	-	(2 125)	-	2 472
Ж/дом по Левитана №6	5245	за 2019 г.	733	4 042	-	-	2 650
Ж/дом по Левитана №1, №3	5255	за 2020 г.	7 150	-	(3 231)	-	4 775
Ж/дом по Левитана №1, №3	5246	за 2019 г.	968	6 182	-	-	3 919
Ж/дом по Левитана №1, №3	5256	за 2020 г.	-	3 303	-	-	7 150
Ж/дом по Левитана №1, №3	5247	за 2019 г.	-	-	-	-	3 303
Ж/дом по Левитана №1, №3	5257	за 2020 г.	10 386	238	-	-	-
Ж/дом по Левитана №1, №3	5248	за 2019 г.	289	(10 675)	-	-	238

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

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	
		за 2019 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	-	-	-
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  (подпись) **Олеин Игорь Вячеславович** (расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель Оленин Игорь Вячеславович
(подпись)
(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	2 558	280
Отчисления на социальные нужды	5630	730	85
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 207	33
Итого по элементам	5660	6 495	398
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	6 495	398



Руководитель Оленин Игорь Вячеславович
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

Акционерное Общество "Специализированный застройщик "Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 2"

236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 81, ИНН 3906369057, /390601001
р/с 407028101032170004470 в Филиале "Санкт-Петербургский" АО "Альфа-Банк" г. Санкт-Петербург

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

Акционерное общество "Специализированный застройщик" Жилищное и социальное строительство Калининградской области № 2" образовано в июне 2018 года. Уставной капитал организации 10 000 000 рублей.

Единственным учредителем организации является Фонд "Жилищное и социальное строительство Калининградской области" (аффилированное лицо) и обладает пакетом акций единолично в количестве 10000 (десять тысяч) штук, номиналом 1000 рублей за штуку.

Организация осуществляет деятельность в качестве заказчика-застройщика строительства жилых домов.

и осуществляет предпринимательскую деятельность для достижения цели, ради которой он создан. Такой деятельностью является реализация объектов строительства (квартир) физическим и юридическим лицам.

Данные операции с недвижимостью являются для Организации основным видом деятельности.

Вложения в строительство жилого квартала по ул Левитана на 31.12. 2020 года составили 11 541 тыс.рублей.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год получена чистая прибыль в сумме 19755 тыс. рублей. Прибыль возникла за счет получения экономии от строительства и ввода в эксплуатацию ж/д по ул. Левитана (2 по ГП)

Связанными сторонами для Общества является Фонд "Жилищное и социальное строительство Калининградской области" (100% доля в УК)

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2020 г.		
		Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2020 г., тыс. руб.
Фонд "ЖСС КО"	Договор процентного займа	49 000	до 31.12.2022, ставка 8 % годовых после возврата основного долга	8 000
	Договор долевого участия	121 036	После приема-передачи объектов в	144 012
	Инвестиционный договор	7 160	После приема-передачи объектов в	7 160

Годовая бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Генеральный директор



Оленин И.В.

17.03.2021