

**«УТВЕРЖДЕНО»**

решением годового общего собрания  
членов ЖСК «Ганза 4»  
Протокол № 10/06 от 06.06. 2021 г.  
-2021

Председатель собрания В. А. Аветисянц

Секретарь собрания 

## **ГODOVOЙ ОТЧЕТ**

**Жилищно-строительного кооператива**

**«Ганза 4»**

(за период 01.01.2020г.- 31.12.2020г.)



**Полное наименование ЖСК на русском языке:** Жилищно-строительный кооператив «ГАНЗА 4».

**Сокращенное наименование:** ЖСК «ГАНЗА 4».

**ИНН 3906351821 КПП 390601001 ОГРН 1173926008090**

**Счёт получателя:** 4070381047500 0099584

**Банк получателя:** Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ"

ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

**Кор. счёт:** 30101810927480000877

**БИК 042748877**

**ИНН/КПП банка 7831000027 / 783501001**

**Место нахождения ЖСК:** Россия, гор. Калининград, ул. Большая окружная, 3А офис 425

**Сайт кооператива** <http://ganza4.ru>

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общая информация о деятельности ЖСК «Ганза 4».
2. Отчет Правления ЖСК «Ганза 4».
3. Отчет о выполнении сметы доход и расходов ЖСК «Ганза 4» за 2020г.
4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2020 года.
5. Аудиторское заключение ООО «ЛАНД-АУДИТ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Ганза 4» за 2020 г.
6. Отчет, заключение ревизора Кооператива.

## **1. Общая информация о деятельности ЖСК «Ганза 4».**

18 марта 2017 года по адресу: г. Калининград, ул. Больничная, 44 состоялось собрание учредителей жилищно-строительного кооператива «Ганза 4».

На собрании присутствовали участники строительства, включенные в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений по делу о банкротстве застройщика ООО «Ганза-сервис» (ИНН 3906123977, А21-5739/2014).

( «Протокол №1 собрание учредителей ЖСК «Ганза 4».)

Участники строительства, присутствующие на собрании:

1. Аветисьянц Валерий Айкакович;
2. Аветисьянц Анжела Владимировна;
3. Евсеева Надежда Николаевна;
4. Цыганков Александр Олегович;
5. Кузнецов Сергей Владимирович;
6. Кретьева Екатерина Михайловна;
7. Балтрушайтис Роландас;
8. Ефишова Ольга Викторовна;
9. Семендяева Мила Васильевна;
10. Бессмертный Анатолий Викторович.

- **создали ЖСК «Ганза 4»** на основании Решения собрания участников строительства от 16.12.2016 участников строительства ООО «ГАНЗА-СЕРВИС», ИНН 3906123977, в целях применения норм статьи 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в рамках банкротного дела № А21- 5739/2014.

- **утвердили Устав ЖСК «Ганза 4»**

- **избрали членов Правления:**

1. Аветисьянца Валерия Айкаковича;
2. Аветисьянц Анжелу Владимировну;
3. Цыганкова Александра Олеговича;
4. Кузнецова Сергея Владимировича;
5. Балтрушайтиса Роландаса;
6. Ефишову Ольгу Викторовну;
7. Семендяеву Милу Васильевну;

- **избрали ревизора кооператива:** Кретьеву Екатерину Михайловну.

ЖСК создан в соответствии с положениями Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующими порядок погашения требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства, жилищно-строительному кооперативу.

**24 марта 2017 года ЖСК «Ганза 4» был зарегистрирован**, поставлен на учет в соответствии с налоговым кодексом РФ .

Участники строительства – физические лица, члены ЖСК, включены в общероссийский реестр пострадавших участников долевого строительства в качестве граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены и в Реестр пострадавших участников долевого строительства на территории Калининградской области.

Защита прав граждан – обманутых дольщиков, осуществляется на основании Закона Калининградской области от 15 февраля 2012 года № 87 "О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, иных

объектов недвижимости жилого назначения на территории Калининградской области" и иных нормативно-правовых актов, регулирующих предоставление мер поддержки обманутым дольщикам и ЖСК, созданным для целей завершения строительства Проблемных объектов - многоквартирных домов.

Основными целями деятельности ЖСК являются:

- Завершение строительства многоквартирных жилых домов, по адресу: г. Калининград, ул. А. Невского, дом 192 (дом № 1 по ГП и дом № 2 по ГП) и ввод их в эксплуатацию. Объект строительства является «Проблемным объектом», на основании Сводного перечня проблемных объектов на территории Калининградской области, утвержденного Приказом и.о. Министра строительства Калининградской области № 352-ОД от 27.12.2016 года.
  - Предоставление в них членам ЖСК жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.
- Достройка

Строительство домов происходит в рамках реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта ЖСК «Ганза 4» (недобросовестный застройщик ООО «Ганза-сервис» согласно утвержденному плану мероприятий ( Дорожная карта)

**Органами управления кооператива являются:**

- 1. Общее собрание членов Кооператива;**
- 2. Правление Кооператива;**
- 3. Председатель правления Кооператива.**

## **2.Отчет Правления ЖСК «Ганза 4» за 2020 год.**

1. За отчетный период были проведены 5 заседаний Правления Кооператива.  
Рассмотрены поступившие за период заявления граждан о приеме в члены ЖСК ( в том числе в соответствии со статьей 201.10 127-ФЗ О несостоятельности (банкротства) участников строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений и не отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства);
2. Были проведены подготовительные мероприятия к собраниям и проведены:
  - Годовое (за 2019 г.) отчетное собрания Кооператива в очной форме ( отсутствовал кворум)
  - Годовое ( за 2019 г.) отчетное собрание Кооператива в заочной форме в декабре 2020 г.
3. Правление Кооператива рассмотрели, утвердили и согласовали подписание Председателем Правления Дополнительного соглашения №3 Договора на выполнение функций технического заказчика от 29 января 2019 года и Инвестиционного договора о реализации инвестиционного проекта;
4. В рамках исполнения Договора на выполнение функций технического заказчика от 29 января 2019 года рассмотрели, утвердили и согласовали подписание Акта передачи выполненных работ за период 2019 год на сумму 6 560 247 рублей;
5. Для целей подписания договоров паенакопления, рассмотрели, утвердили и согласовали подписание Соглашение об оказании услуг с Адвокатским кабинетом Сорокина Ю.В ;



Согласно п. 10.12.3 Устава согласовали Председателю Правления принимать, оплачивать работы (услуги), подписывать Акты выполненных работ к Соглашению об оказании услуг с Адвокатским кабинетом Сорокина Ю.В. от «01» января 2020 года в пределах утвержденной на Общем собрании сметы расходов.

6. Рассмотрели, утвердили и согласовали подписание Акта передачи выполненных работ по объекту А. Невского, 192 от 08.07.2020 на общую сумму 30 138 818,62 рублей (по Договору технического заказчика от 29.01.2019 г. в сумме 8 778 837,32 рублей, по Инвестиционному договору от 25.03.2020 г. в сумме 21 359 981,30 рублей).

### 3. Отчет о доходах и расходах ЖСК «Ганза 4» с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.

1	2	3	4	5
Отчет по смете по доходу и расходу (по деньгам) ЖСК "ГАНЗА 4" за 2020г.				
№	Наименование показателей	СМЕТА	2020	отклонение (+/-)
	Остаток средств на начала периода на 01.01.2020г.	586659,12		
	Начисленная задолженность по всем взносам на 01.01.2020г.	2755172,12	1952930,60	802241,52
1	Вступительные взносы	50000,00		50000,00
2	Членские взносы	1170000,00	176618,97	993381,03
3	Иные взносы	30000,00	0,00	30000,00
4	Паевые взносы новых членов ЖСК	0,00	10097000,00	-10097000,00
5	Доплата за квартиру (согласно маршрутной карты) в том числе:	29172000,00	8234234,20	20937765,80
	Доплата Паевых взносов по юридическим лицам	10631893,00	4842114,00	5789779,00
	Возмещение задолженности перед застройщиком, установленной судом по делу А-21 5739/2014	18540107,00	3392120,00	15147987,00
6	прочие доходы (в т.ч. возмещаемые судебные расходы) в том числе:	350000,00	142248,82	207751,18
	Прочия реализация		100000,00	
	пеня		33519,82	
	возврат госпошлины		8729,00	
	<b>ИТОГО ДОХОДА</b>	<b>33527172,12</b>	<b>20603032,59</b>	<b>12924139,53</b>
		<b>РАСХОДЫ</b>		
1	Зароботная плата работников	384000,00	406690,40	-22690,40
2	Начисление на заработную плату	118656,00	116771,70	1884,30
3	Перечисление в Фонд ЖСК КО (согласно Дорожной карты)	29172000,00	7869244,20	21302755,80
4	Аренда конференц-зала	40000,00	0,00	40000,00
5	Хозяйственные расходы	200000,00	325595,68	-125595,68
	покупка камер, видеонаблюдения, компьютерной техники		303432,68	-303432,68
	Канцтовары		22163,00	-22163,00
6	Административные расходы	540000,00	92579,50	447420,50
	аренда помещения (вкл. коммунальные (4 месяца)	120000,00	0,00	120000,00
	государственные пошлины, судебные расходы	150000,00	25079,50	124920,50
	услуги мобильной связи, интернет	50000,00	15000,00	35000,00
	обслуживание веб-сайта, системы видеонаблюдения и т.д.	150000,00	32000,00	118000,00
	прочие административные расходы	70000,00	20500,00	49500,00
7	Прочие расходы	1150000,00	674050,00	475950,00
	Услуги юриста	900000,00	601100,00	298900,00
	Программное обеспечение (вкл. обслуживание)	50000,00	2000,00	48000,00
	Услуги банка	40000,00	25450,00	14550,00
	Расходы на проведение собрание	40000,00		40000,00
	Услуги аудитора(вкл. консультации)	120000,00	45500,00	74500,00
8	Резерв непредвиденных расходов 5% от сметы	100000,00	671,00	99329,00
	Налоги от реализации и прочие	100000,00	671,00	99329,00
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ</b>	<b>31704656,00</b>	<b>9485602,48</b>	<b>22219053,52</b>
	Остаток средств на конец периода на 01.01.2021г.	11704089,23		

### 4. О бухгалтерской (финансовой) отчетности по итогам 2020 года.

Ведение бухгалтерского отчета и сдача отчетности ЖСК «Ганза 4» возложена на Главного бухгалтера Кооператива - Евсееву Надежду Николаевну.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2020 год сформирована в соответствии с Федеральным законом "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ, правилами бухгалтерского учета и отчетности и предоставлена годовому общему собранию Кооператива на утверждение.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2020 г.

Организация <b>ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ГАНЗА 4"</b>	Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Потребительские кооперативы / Совместная частная и иностранная собственность</b>	ИНН	<b>12510396</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	<b>3906351821</b>		
Местонахождение (адрес) <b>236029, Калининградская обл, Калининград г, Большая Окружная ул, д. № 3А, оф. 425</b>	по ОКФС	<b>20100</b>	<b>34</b>	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "Ганд-Аудит"</b>	ИНН	<b>3906085070</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1023900998582</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	63 930	34 055	97 662
	в том числе:				
	незавершенное строительство		63 930	34 055	97 662
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	63 930	34 055	97 662
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	38	120	120
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	436	436	2 394
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 704	587	224
	Прочие оборотные активы	1260	38 693	3 579	-
	в том числе:				
	Членские взносы		1 730	2 755	-
	Паевые взносы		21 842	-	-
	Задолженность по инвестиц. договору		15 078	-	-
	Итого по разделу II	1200	50 872	4 722	2 738
	<b>БАЛАНС</b>	1600	114 801	38 777	100 400

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
	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	-	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	50 841	6 630	3
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	63 961	32 147	100 397
	в том числе:				
	Паевые взносы		59 438	27 495	-
	Членские взносы		4 523	4 652	-
	Итого по разделу V	1500	114 801	38 777	100 400
	<b>БАЛАНС</b>	1700	114 801	38 777	100 400

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Аветисьянц Валерий  
Айкакович**  
(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ГАНЗА 4"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Совместная частная и иностранная собственность  
Потребительские кооперативы  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2020
12510396		
3906351821		
41.20		
20100	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	134	20
	в том числе:			
	пеня		34	-
	Прочие расходы	2350	(82)	-
	в том числе:			
	себестоимость материалов		(82)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	52	20
	Налог на прибыль	2410	(4)	(1)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	48	19

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	48	19
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ТАНЗА 4"**

Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Потребительские кооперативы / Совместная частная и иностранная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12
по ОКПО	12510396	
ИНН	3906351821	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКФС / ОКФС	20100	34
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 2018 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
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	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	48	48
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	48	48
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(48)	(48)
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	(48)	(48)
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 2020 г.	3300	-	-	-	-	-	-

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

Организация **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ГАНЗА 4"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Потребительские кооперативы** / **Совместная частная и иностранная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
12510396		
3906351821		
41.20		
20100	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	20 603	2 146
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	20 603	2 146
Платежи - всего	4120	(9 486)	(1 783)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(523)	(503)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(8 963)	(1 280)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	11 117	363
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	-	-
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	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	11 117	363
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	587	224
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	11 704	587
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Аветисянц Валерий  
Айакович**  
(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация <b>ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ГАНЗА 4"</b>	Форма по ОКУД <b>0710003</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (год, месяц, число) <b>2020 12 31</b>
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО <b>12510396</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Совместная частная и иносранный собственность</b>	ИНН <b>3906351821</b>
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2 <b>41.20</b>
	по ОКОПФ / ОКФС <b>20100 34</b>
	по ОКЕИ <b>384</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	32 147	2 735
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	31 893	28 495
	Членские взносы	6215	1 154	1 980
	Целевые взносы	6220	-	320
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	18	-
	Прочие	6250	34	20
	Всего поступило средств	6200	33 099	30 815
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	(10)
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	(10)
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	(1 095)	(1 389)
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(523)	(502)
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	(571)
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	(572)	(316)
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(186)	-
	Прочие	6350	(4)	(4)
	Всего использовано средств	6300	(1 285)	(1 403)
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	63 961	32 147

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Аветисянц Валерий  
Айкакович**  
(расшифровка подписи)

18 марта 2021 г.



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к балансу 2020г.**

Жилищно-Строительный Кооператив «Ганза 4», ИНН 39063151821; ОГРН 1173926008090;  
Председатель правления Аветисянц Валерий Айкакович .

ЖСК «ГАНЗА 4» в 2020 году коммерческой деятельностью не занималась.

Прочие доходы, в 2020 году составили 47 604 рубля 67 копеек из них: пени от судебных  
высказаний составили 33 519 рублей 82 копейки, так же Подрядчикам (Застройщика) были  
переданы материалы на сумму 100 000 рублей себестоимость которых составила 81910 рублей  
5 копеек, где прибыль составила 18 089 рублей 85 копеек.

Была возвращена Госпошлина в сумме 8 729 рублей по суду.

Поступили Взносы от членов ЖСК в сумме 17 068 663 рубля 77 копеек, из них: паевые  
взносы 14 939 114 рублей 20 копеек и членские взносы 2 129 549 рублей 57 копеек.  
Так же поступила от членов кооператива задолженность перед застройщиком, установленной  
судом по делу А-21 5739/2014 в сумме 3 392 120 рублей.

В 2020 году ЖСК были произведены расходы на сумму 9 485 602 рубля 48 копеек, из них:  
были перечислены Застройщику на завершение строительства и ввод в эксплуатацию объекта  
паевые взносы в сумме 4 838 566 рублей 65 копеек и задолженность перед застройщиком,  
установленной судом по делу А-21 5739/2014 в сумме 3 030 677 рублей 55 копеек, остальная  
сумма 1 616 160 рублей 48 копеек была израсходована на нужды кооператива.

Составил

Главный бухгалтер



Евсеева Н.Н.

**5. Аудиторское заключение ООО «ЛАНД-АУДИТ» по бухгалтерской  
(финансовой) отчетности ЖСК «Ганза 4».**

Аудиторская проверка была проведена аудиторской организацией ООО "Ланд-Аудит"  
(ОГРН 1023900998582) члена Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация  
"Содружество"(ОРНЗ 11606068102)



**Аудиторское Заключение**  
**независимой аудиторской компании ООО "ЛАНД-АУДИТ"**  
**по результатам аудиторской проверки достоверности**  
**бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Членам Жилищно-  
строительного кооператива  
«Ганза 4»

Исполнительному органу  
Жилищно-строительного  
кооператива «Ганза 4»

**Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Жилищно-строительного кооператива «Ганза 4» (ОГРН 1173926008090 от 24.03.2017, адрес: 236029, Калининградская область, город Калининград, улица Большая Окружная, дом 3 а, ОФИС 425) (далее - ЖСК «Ганза 4»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 г., отчета о финансовых результатах за 2020 г., Отчета о движении капитала за 2020 г., отчета о движении денежных средств за 2020 г., Отчета о целевом использовании средств за 2020 г., Пояснительной записки к годовой бухгалтерской отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ЖСК «Ганза 4» по состоянию на 31 декабря 2020 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2020 г. в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе "Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ЖСК «Ганза 4» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики, установленные в Российской Федерации.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



## Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Мы определили, что отсутствуют ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в настоящем заключении.

## Ответственность руководства аудируемого лица

Председатель Правления ЖСК «Ганза 4» несет ответственность за составление и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и за систему внутреннего контроля, необходимую для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ЖСК «Ганза 4» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации руководство ЖСК «Ганза 4» в установленном порядке приняло решение о ликвидации общества либо приостановлении его деятельности.

## Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего настоящее мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут

включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля ЖСК «Ганза 4» - оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ЖСК «Ганза 4»

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности ЖСК «Ганза 4» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что ЖСК «Ганза 4» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством ЖСК «Ганза 4», доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор ООО "Ланд-Аудит",  
руководитель аудиторской проверки:

Аудитор

Аудиторская организация: ООО "Ланд-Аудит"

Адрес аудиторской организации: 236022, г. Калининград, Пл. Победы 10, ТЦ "Сити - Кlover", офис, 505г, 505 д

ОГРН 1023900998582 от 01.11.2002г.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация "Содружество"»

ОРНЗ 11606068102

11 мая 2021 г.



Л. Абрамова

О. Есипенко

## 6. Отчет, заключение ревизора Кооператива.



**ОТЧЕТ РЕВИЗОРА  
ЖСК «ГАНЗА 4»**

Ревизор ЖСК – Кретова Екатерина Михайловна произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года.

Ревизия проводилась с 22 февраля 2021 года по 11 мая 2021 года.

Для проведения ревизии были предоставлены следующие документы:

- учредительные документы;
- протоколы заседаний Правления;
- протоколы общих собраний пайщиков;
- договоры, акты выполненных работ (оказанных услуг);
- налоговая отчетность (бухгалтерская отчетность, расчеты по страховым взносам);
- первичная бухгалтерская документация, ОСВ в развернутом виде по субсчетам, карточки по счетам, выписки банка;
- учет начислений и оплаты взносов в разрезе пайщиков;
- штатное расписание, приказы по персоналу, трудовой договор;
- приказы по хозяйственной деятельности;
- смета доходов и расходов, отчет по ее исполнению;
- выписки из ЕГРП;
- аудиторское заключение по результатам аудиторской проверки достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017, 2018, 2019, 2020 г.г.

**Общие сведения**

Полное наименование: Жилищно-строительный кооператив «ГАНЗА 4».

Сокращенное наименование: ЖСК «ГАНЗА 4».

Местонахождение – 236029, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Большая Окружная, д. 3а, офис 425.

Жилищно-строительный кооператив «ГАНЗА 4» создан решением очередного собрания участников строительства ООО «Ганза-сервис» (протокол от 16 декабря 2016 года) в процедуре банкротства застройщика, согласно ст. 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 110 ЖК РФ и Закона Калининградской области № 87 от 15.02.2012 года «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Калининградской области» в целях завершения строительства признанного проблемным многоквартирного дома.

24 марта 2017 года произведена государственная регистрация Жилищно-строительного кооператива «ГАНЗА 4» ОГРН 1173926008090, ИНН 3906351821.

Основной вид экономической деятельности – 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

ЖСК «ГАНЗА 4» в 2018 году переданы права ООО «Ганза-Сервис» на многоквартирные дома (№1 и №2 по ГП), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131007:54.

Разрешение на строительство № 39-RU39301000-480-2019 от 20 декабря 2019 года.

Извещение №б/н о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства от 08.03.2020. Начало строительства, реконструкции: апрель 2020 года. Окончание строительства, реконструкции: апрель 2023 года.



Общее руководство деятельностью ЖСК «ГАНЗА 4» осуществляет Правление, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов-пайщиков ЖСК.

Состав Правления: Аветисянц А.В., Аветисянц В.А., Балтрушайтис Р., Ефишова О.В., Кузнецов С.В., Семдяева М.В., Цыганков А.О.

Единоличным исполнительным органом ЖСК «ГАНЗА 4» является Председатель правления, который непосредственно руководит работой Правления Кооператива и в целом деятельностью ЖСК.

Председателем правления избран Аветисянц В.А. на заседании Правления.

Бухгалтерский и налоговый учет ведет Евсева Н.Н.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ЖСК руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, иных законодательных актов РФ и уставом ЖСК.

Деятельность ЖСК ведется в соответствии с Уставом. Все решения принимаются Правлением коллегиально с составлением протокола собрания членов Правления.

ЖСК «ГАНЗА 4» с 2019 года применяет Упрощенную систему налогообложения (Доходы).

Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется через программу 1С: Предприятие 8.3.

Движение безналичных денежных средств осуществляется с использованием расчетных счетов 40703810475000099584, 40703810875000000050 открытых в Ф-Л «ЕВРОПЕЙСКИЙ» ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

Количество членов ЖСК «ГАНЗА 4» на 31.01.2021 – 163, в т.ч. физические лица – 157, юридические лица – 6.

**Фактические поступления ЖСК в 2020 году составили:**

Членские взносы – 176 618,97 руб.

Паевые взносы – 1 952 930,60 руб.

Паевые взносы новых членов ЖСК – 10 097 000,00

Доплата за квартиру (согласно маршрутной карты) – 8 234 234,20 руб.

Прочие доходы (в т.ч. возмещаемые судебные расходы, ГП и пени) – 142 248,82 руб.

**Всего поступило 20 603 032,59 руб.**

**Фактические расходы ЖСК в 2020 году составили:**

Заработная плата – 406 690,40 руб.

Начисление на заработную плату – 116 771,70 руб.

Перечисление в Фонд ЖСК КО (согласно Дорожной карты) – 7 869 244,20 руб.

Аренда конференц-зала – 0,00 руб.

Хозяйственные расходы – 325 595,68 руб.

Административные расходы – 92 579,50 руб.

Прочие расходы – 674 050,00 руб.

Резерв непредвиденных расходов – 671,00 руб.

**Всего израсходовано 9 485 602,48 руб.**

**По данным бухгалтерского учета на 31 декабря 2020 года:**

- задолженность членов-пайщиков перед ЖСК составила: 1 729 622,55 руб.;

**Остатки денежных средств на 31 декабря 2020 года на расчетных счетах составили:**  
11 704 089,23 руб.

**Заключение:**

Расходование денежных средств производилось в пределах сметы на 2020 год (расходы составили 9 485 602,48 рубля, что на 70% меньше суммы заявленной в плановой смете). Расходы ЖСК «ГАНЗА 4» были сокращены за счет снижения расходов: по аренде конференц-зала, аренде помещения под офис, судебным расходам, обслуживанию веб-сайта, услуг мобильной связи и интернета, юридических.

Нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

Все расходы подтверждены соответствующими документами. Документы оформлены верно.

Налоговая отчетность, отчеты в фонды сдавались своевременно. Расхождений в указанной отчетности и представленных первичных документах не обнаружено.

Начисление и отчисление налогов и страховых взносов в государственные (и налоговые) органы производилось своевременно и в необходимом объеме, что подтверждается предъявленными документами (платежные поручение с отметками банка об исполнении).

В ходе проверки были выявлены задолженности по взносам. Правление ЖСК «ГАНЗА 4» принимает меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

**Из анализа показателей деятельности ЖСК «ГАНЗА 4» следует признать финансово-хозяйственную деятельность Правления ЖСК, в проверяемом периоде с оценкой «отлично».**

**По результатам проверки Правлению даны рекомендации.**

Ревизор ЖСК  
Кретьова Е.М.

