

АО аудиторская фирма «БАЛТАУДИТ»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**ООО Специализированный застройщик «Твоя
Недвижимость»
2019 год**

Аудиторское заключение получено:

Руководитель Заказчика



(должность) (подпись) (Фамилия И.О.)



(Фамилия И.О.)

" 15 " 07 2020 г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО Специализированный застройщик «ТвН»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «ТвН» (ООО Специализированный застройщик «ТвН», ОГРН 1163926063685, адрес: 236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение III офис 5), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за 2019 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2019 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2019 год;
 - отчет о целевом использовании средств за 2019 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО Специализированный застройщик «ТвН» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО Специализированный застройщик «ТвН» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «ТвН» за 2018 год не проаудированы.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую



руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость» 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 руководство намеревается ликвидировать ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость».

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше 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 годовой бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 основой 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 ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость»;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость»;
- делаем вывод о правомерности применения руководством ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость» 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 ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость» 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 годовой 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 ООО Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;



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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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

АО аудиторская фирма «БАЛТАУДИТ»



Бутовецкий В.Б.

(Квалификационный аттестат № К 010441 выдан на основании решения ЦАЛАК Минфина РФ № 9 от 24.10.1994 в порядке обмена 26.01.2004 г. на неограниченный срок, ОРНЗ 29405004726)

Аудиторская организация:

АО аудиторская фирма «БАЛТАУДИТ»,

ОГРН 1023901013927,

236006, Российская Федерация, г. Калининград, Ленинский пр-т, дом 30, офис 502,

член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов»,

ОРНЗ 11603076311

«15» июля 2020 г.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	02269449		
Вид экономической деятельности	ИНН	3906987374		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	41.20		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 236029, Калининградская обл, Калининград г, Колхозная ул, д. № 4В, корп. III, оф. 5				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора АО АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "БАЛТАУДИТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	3903007122		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1023901013927		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	35 892	-	-
	в том числе:				
	машины и механизмы	1151	215	-	-
	капитальные вложения в незавершенное строительство	1152	29 233	-	-
	авансы выданные подрядчикам и поставщикам по строительству	1153	524	-	-
	проценты по целевым займам и кредитам	1154	642	-	-
	содержание застройщика	1155	3 444	-	-
	капитальные вложения в перспективное строительство	1156	1 834	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	35 892	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 424	-	-
	в том числе:				



авансы выданные поставщикам по административно-хозяйственной деятельности	1231	111	-	-
авансы выданные сотрудникам в подотчет	1232	-	-	-
задолженность покупателей по договорам долевого участия	1233	2 313	-	-
задолженность покупателей по договорам купли-продажи	1234	-	-	-
задолженность по налогам и сборам	1235	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5	-	3
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
в том числе:				
денежные средства на расчетном счете и в кассе	1261	-	-	-
Итого по разделу II	1200	2 429	-	11
БАЛАНС	1600	38 321	-	11



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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	(15)	(7)
	Итого по разделу III	1300	10	(5)	3
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	34 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	34 000	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	639	6	-
	в том числе:				
	проценты по займам и кредитам	1511	639	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 673	-	9
	в том числе:				
	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	1521	1 309	-	-
	задолженность перед покупателями по договорам долевого строительства	1522	-	-	-
	задолженность участников долевого строительства покупателей по договорам купли продажи	1523	2 313	-	-
	задолженность по налогам и сборам	1524	-	-	-
	задолженность перед сотрудниками	1525	27	-	-
	задолженность перед прочими контрагентами	1526	24	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 311	6	9
	БАЛАНС	1700	38 321	-	11



Руководитель
(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

7 апреля 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация		Форма по ОКУД		Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)		0710002		
Вид экономической деятельности		по ОКПО		31	12	2019
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН		02269449		
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКВЭД 2		3906987374		
/ Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС		41.20		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		12300	16	
				384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
	Прочие расходы	2350	-	(8)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	(8)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	(8)



Показатели	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	-	(8)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Кабанов Константин
Евгеньевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

7 апреля 2020 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды	
0710004	
31	12 2019
02269449	
3906987374	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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	-	-	-	(7)	3
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8)	(8)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8)	(8)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



дивиденды

3227

X

X

X

X



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 2018 г.	3200	10	-	-	-	(15)	(5)
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	-	15	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	10	-	-	-	-	10



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
		На 31 декабря 2017 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	3	(8)	(5)
Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	3	(8)	(5)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(7)	(8)	(15)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(7)	(8)	(15)
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	10	(5)	3



**Кабанов Константин
Евгеньевич**

(расшифровка подписи)

(подпись)

7 апреля 2020 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2019
02269449		
3906987374		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	8
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	-	8
Платежи - всего	4120	(33 752)	(17)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(30 091)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 254)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(2 407)	(17)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(33 752)	(9)
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	(250)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(250)	-
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	(250)	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	35 375	6
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	35 360	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	15	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	6
Платежи - всего	4320	(1 368)	-
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	(1 368)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	34 007	6
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5	(3)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	3
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

7 апреля 2020 г.



**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

Коды		
0710003		
2019	12	31
02269449		
3906987374		
41.20		
12300	16	
384		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

по ОКПО

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

по
ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью

/ Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	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	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель
_____ (подпись)

Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)



Расчет стоимости чистых активов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТВОЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	35 892	-	-
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	2 424	-	8
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5	-	3
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	38 321	-	11
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	34 000	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	639	6	-
Кредиторская задолженность	1520	3 673	-	9
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	38 311	6	9
Стоимость чистых активов	-	10	(5)	3

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



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная 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	
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.	-	-	-	-
	5190	за 2018г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2019г.	-	-	-	-
	5191	за 2018г.	-	-	-	-



Кабанов Константин
Евгеньевич
(расшифровка подписи)

Руководитель филиала
«ТНН» (подпись)
21 апреля 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		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	(35)	-	-	-	250	(35)
	5210	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	5201	за 2019г.	-	-	100	-	-	-	-	(14)	-	-	-	100	(14)
	5211	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2019г.	-	-	150	-	-	-	-	(21)	-	-	-	150	(21)
	5212	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.	-	51 491	(16 338)	-	35 153
	5250	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
2 этап							
1 этап	5241	за 2019г.	-	8 520	-	-	8 520
	5251	за 2018г.	-	-	-	-	-
3 этап	5242	за 2019г.	-	16 663	-	-	16 663
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2019г.	-	3 122	-	-	3 122
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-
комплекс жд участок 167	5244	за 2019г.	-	5 014	-	-	5 014
	5254	за 2018г.	-	-	-	-	-
Проект	5245	за 2019г.	-	1 834	-	-	1 834
	5255	за 2018г.	-	-	-	-	-
Комплекс 3жд ул. Яблонева 920	5246	за 2019г.	-	5 351	-	-	5 351
	5256	за 2018г.	-	-	-	-	-
общие затраты на комплекс жд по ул. Яблонева	5247	за 2019г.	-	10 737	-	-	10 737
	5257	за 2018г.	-	-	-	-	-
автомобиль Mazda 3	5248	за 2019г.	-	100	-	-	100
	5258	за 2018г.	-	-	-	-	-
помещение цельнопредвижное 3.00х2,45	5249	за 2019г.	-	50	-	-	50
	5259	за 2018г.	-	-	-	-	-
помещение цельнопредвижное 6.00х2,45		за 2019г.	-	100	-	-	100
		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:			
Аукцион	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
Аукцион	5271	-	-



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	-	-	-
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	-	-	-



Кабаиов Константин Евгеньевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7 апреля 2020 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура		первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2019г. за 2018г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2019г. за 2018г. за 2019г. за 2018г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	
в том числе:											
Финансовых вложений - итого	5306 5316 5300 5310	за 2019г. за 2018г. за 2019г. за 2018г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	



3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



**Кабанов Константин
Евгеньевич**

(расшифровка подписи)

(подпись)

7 апреля 2020 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2019г.	-	-	7 162	(7 162)	-	-	X	-	-
	5420	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	-	-	3 570	(3 570)	-	-	-	28	-
	5421	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	3 515	(3 515)	-	-	-	-	-
	5425	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	78	(78)	-	-	-	-	-
	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 залого

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залого по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



**Кабанов Константин
Евгеньевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

7 апреля 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						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2019г.	-	-	2 951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2018г.	8	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 951
Прочая	5511	за 2019г.	-	-	2 313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 313
Итого	5512	за 2019г.	-	-	524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	524
Итого	5513	за 2019г.	-	-	114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2018г.	8	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	114
Итого	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2019г.	-	-	2 951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2018г.	8	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 951



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		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																	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность													
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5571	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:																								
кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2018г.	-	-	-	-	-	34 060	-	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	6	4 974	643	6	4 974	643	(1 309)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5580	за 2018г.	9	1	5	9	1	5	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	-	1 332	-	-	1 332	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5581	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	-	(1)	1	9	(1)	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2018г.	-	(5)	5	9	(5)	5	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	6	1 300	642	6	1 300	642	(1 309)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018г.	-	6	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019г.	-	2 343	-	-	2 343	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2019г.	6	4 974	643	6	4 974	643	(1 309)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5570	за 2018г.	9	1	5	9	1	5	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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	-	-	-

Аудиторская фирма «БАЛТАУИТ»
ИНН 3903007122
Россия г. Калининград

ООО «ТРИУМФ»
ИНН 3906987374
Россия г. Калининград

Руководитель
Кабанов Константин Евгеньевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

11 апреля 2020г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	303	-
Расходы на оплату труда	5620	1 254	-
Отчисления на социальные нужды	5630	391	-
Амортизация	5640	35	-
Прочие затраты	5650	1 610	-
Итого по элементам	5660	3 593	-
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	3 593	-

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



Руководитель (подпись) _____
 Карачев Константин
 Евгеньевич
 (расшифровка подписи)

7 апреля 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:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель **Кабанов Константин Евгеньевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

7 апреля 2020 г.

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:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



**Кабанов Константин
Евгеньевич**
(расшифровка подписи)

(подпись)

7 апреля 2020 г.

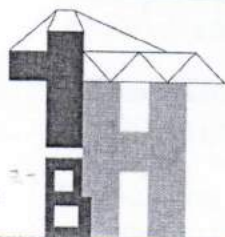
9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019г.		за 2018г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2019г.	5910	-	-	-	-
за 2018г.	5920	-	-	-	-
за 2019г.	5911	-	-	-	-
за 2018г.	5921	-	-	-	-



Руководитель
Кабанов Константин
Евгеньевич
(подпись)

(расшифровка подписи)



ООО Специализированный застройщик «ТвН»
 236029, г. Калининград, ул. Колхозная, д. 4В, помещение III, офис 5,
 тел. 8(4012)530-100, эл. адрес: ooo_tvn@mail.ru
 ОГРН 1163926063685 ИНН 3906987374 КПП 390601001
 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк отделение № 8626 г. Калининград
 р/счет № 40702810520000001182 кор/счет № 30101810100000000634 БИК 042748634
 Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Банк ДОМ.РФ»
 р/счет № 40702810104170001264 кор/счет № 30101810900000000855 БИК 0044030855

Пояснения (текстовая часть)

к годовому бухгалтерскому отчету за 2019 год

Общества с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик
 «Твоя Недвижимость»

Основные сведения об организации.

, юридический и фактический адрес: на отчетную дату 31.12.2019г и на дату утверждения отчетности:

Юридический адрес:

236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение III офис 5

Фактический адрес:

236029 г. Калининград ул. Колхозная д.4В помещение III офис 5

Дата государственной регистрации: «26» июня 2006 г.

ОГРН: 1163926063685 ИНН: 3906987374 КПП: 390601001

Зарегистрировано в ИФНС России № 9 по г. Калининграду 28 апреля 2016 года

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Численность работающих на конец отчетного периода составила 6 (шесть) человек. Основной вид деятельности

Органы управления Общества:

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

В 2019г. состав участников:

№	Участник общества	Доля участия в уставном капитале общества
1	Кабанова Мария Константиновна	100%

Руководство текущей деятельностью Общества - Генеральный директор Кабанов Константин Евгеньевич Вознаграждение генерального директора в 2018г. в виде оплаты труда составило 394 тыс. руб. Премий и дополнительных вознаграждений не выплачивалось

Структура организации – Основное предприятие, филиалы представительства и иные структурные подразделения не имеются.



Аффилированные лица – Кабанова Мария Константиновна

Аффилированные организации;

Индивидуальный предприниматель Кабанова Мария Константиновна ИНН 771886749114
ОГРНИП 319392600005830

Индивидуальный предприниматель Липай Наталия Александровна ИНН 390611692960
ОГРНИП 318392600050482.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2019 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

По состоянию на 31.12.2019 г. размер уставного капитала составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

с 9 августа 2019г. является членом Ассоциации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области». Регистрационный номер в реестре членов 941.

Статус общества:

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

Основной вид деятельности подготовка строительной площадки ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

18 июля 2019 получены разрешения на строительство 3 жилых домов в г. Светлогорске Калининградской области

1. Пояснения по существенным статьям баланса

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 № 115н, от 08.11.2010 № 142н по форме, утвержденной Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», с детализацией по статьям, определенных Обществом самостоятельно.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.



1.1 Основные средства

Учет основных средств в Обществе осуществляется в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности «Учет основных средств» (ПБУ 6/01) утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01 № 26н, (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.05.2002 № 45н, от 12.12.2005 № 147н, от 18.09.2006 № 116н, от 27.11.2006 № 156н, от 25.10.2010 № 132н, от 24.12.2010 № 186н, далее по тексту – ПБУ 6/01), Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина РФ от 13.10.2003 №91н (в ред. Приказов Минфина РФ от 27.11.2006 N 156н, от 25.10.2010 №132н, от 24.12.2010 № 186н).

Активы, предназначенные для использования в течение длительного времени, т.е. сроком службы свыше 12 месяцев, и стоимостью более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества в составе основных средств.

Активы, предназначенные для использования в течение длительного времени, т.е. сроком службы свыше 12 месяцев, и стоимостью менее 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества в составе материально-производственных запасов.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В случае наличия у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличается (на 5 процентов и более), каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей. При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных Обществом по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).



При формировании однородных групп объектов основных средств организация исходит из их назначения и формирует следующие группы:

Группа основных средств	Срок полезного использования в месяцах
Здания и сооружения	От 85 до 361
Доходные вложения	От 181 до 361
Производственное оборудование	От 37 до 180
Складское оборудование	От 121 до 240
Технологические системы	От 37 до 240
Оборудование входной группы	От 37 до 84
Сетевое оборудование и энергосистемы	От 25 до 120
Технические средства	От 61 до 120
Рекламное оборудование	От 61 до 120
Оргтехника офисная	От 25 до 84
Бытовая техника	От 37 до 84
Офисная мебель	От 61 до 84
Грузовой автотранспорт	От 61 до 84

Ожидаемый срок полезного использования основных средств, ранее бывших в эксплуатации, определяется путем вычитания из срока полезного использования, исчисленного для новых объектов основных средств, срока их фактической эксплуатации у прежнего собственника.

В случае если срок фактической эксплуатации объекта основных средств у предыдущего собственника уже достиг (или превышает) срок полезного использования, определённый Классификацией, он определяется Обществом самостоятельно с учетом требований техники безопасности.

По объектам основных средств, срок полезного использования которых Классификацией не определен, он устанавливается экспертной комиссией, состоящей из представителей соответствующих технических и вспомогательных служб Общества, в соответствии с техническими условиями и рекомендациями фирм-изготовителей и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

В составе основных средств:

- легковой автомобиль Mazda;
- строительные бытовки;
- капитальные вложения в строительство жилых зданий встроенными нежилыми помещениями



1.2 Финансовые вложения

Информация о структуре и движении финансовых вложений, а также по срокам обращения (краткосрочные/долгосрочные), ином использовании финансовых вложений отражены в разделе 3 «Финансовые вложения». В 2019г. Финансовые вложения не осуществлялись.

1.3 Денежные средства и денежные эквиваленты.

По состоянию на 31.12.2019г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет.
Денежных эквивалентов нет.

1.4 Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, а также по срокам обращения (краткосрочная/долгосрочная), величине резерва по сомнительным долгам, просроченной дебиторской и кредиторской задолженности отражена в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019г.

1.5 Кредиты и займы

Краткосрочных займов нет.

Долгосрочные займы получены от аффилированных лиц для финансирования строительства многоквартирных жилых домов.

Движение долгосрочных займов в 2019г.

	Остаток на 01.01.2019, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2019, тыс. руб.
Процентные краткосрочные займы				
Займ	-	34 060,00	60,00	34 000,00
Начисленные проценты	-	638,95	0,43	638,52
<i>в т. ч. с аффилированными лицами получено займов</i>				
Кабанова М.К.	-	60,00	60,00	-
ИП Кабанова М.К.	-	8 700,00	-	8 700,00
ИП Липай Н.А.	-	25 300,00	-	25 300,00
Итого	0	34 060,00	60,00	34 000,00

2. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя					Изменение за 2019- 2017 год	
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4-гр.2)	± % ((гр.4-гр.2) / гр.2)
	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19		
1	2	3	4	5	6	7	8
Актив							

1. Внеоборотные активы	-	-	35 892	-%	92,7%	+35 892	+100%
в том числе:							
основные средства	-	-	215	-%	0,5%	+215	+100%
Вложение в незавершенное строительство	-	-	35 677	-%	93,1%	+35 677	+100%
2. Оборотные, всего	11	-	2 429	100%	6,3%	2 429	+99,6%
в том числе:							
запасы	-	-	-	-%	-%	-	-%
дебиторская задолженность	8	-	2 424	72,7%	6,3%	+2 424	+99,7%
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3	-	5	27,3%	0,01%	+2	+40%
Пассив							
1. Собственный капитал	3	(5)	10	-50%	0,03%	7	233%
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	6	34 000	50%	88,7%	+34 000	+100 %
в том числе:							
заемные средства	-	-	34 000	%	88,7%	+34 000	+100%
целевые средства по договорам долевого участия	-	-	-	-%	-%	-	-%
3. Краткосрочные обязательства*, всего	9	-	4 311	%	11,3%	+4 305	99,8%



в том числе: проценты по займам и кредитам	-	-	639	%	1,7%	639	+100%
Кредиторская задолженность	9		3 673		9,6%	3 664	+99,75%
Валюта баланса	11	-	38 321	100%	100%	+38 321	+99,97%

Активы на 31 декабря 2019 г. характеризуются значительной долей 92,7% вне оборотных средств, состоящие из вложений в незавершенное строительство в размере 35 677 тыс. руб.

Капитальные вложения в жилой комплекс «Серебряный ключ», строительство ведется на земельном участке, кадастровый номер 39:17:000000:920. Жилой комплекс состоит из 3 жилых домов средней этажности комфорт класса.

Капитальные затраты в строительство:

- 1 жилой дом 16 663 тыс. руб., в т.ч.
Строительство – 13 314 тыс. руб.;
Содержание застройщика – 2 750 тыс. руб.;
Проценты по займам и кредитам - 546 тыс. руб.
Расходы на рекламу – 25 тыс. руб.
Услуги банка - 27 тыс. руб.
- 2 жилой дом 8 520 тыс. руб., в т.ч.
Строительство – 7 945 тыс. руб.
Содержание застройщика – 459 тыс. руб.
Проценты по займам и кредитам - 86 тыс. руб.
Расходы на рекламу – 25 тыс. руб.
Услуги банка – 4 тыс. руб.
- 3 жилой дом 3 122 тыс. руб., в т.ч.
Строительство – 2 882 тыс. руб.
Содержание застройщика – 202 тыс. руб.
Проценты по займам и кредитам - 9 тыс. руб.
Расходы на рекламу – 28 тыс. руб.
Услуги банка – 2 тыс. руб.

В 2019г. Общество ввело новый вид деятельности ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий» за два последних года оборотные активы организации значительно выросли на 35 892 тыс. руб.

Вложение в капитальное строительство ведется за счет заемных средств, что сказалось на росте долгосрочной кредиторской задолженности, размер долгосрочных обязательств на 31.12.2019 составил 34 000 тыс. руб.

На 31 декабря 2019г. значение собственного капитала составило 10 тыс. руб.



3. Финансовые показатели

3.1 Выручка от реализации.

В соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации» - выручка продажи от строительных объектов в виде жилых и нежилых помещений, продукции с длительным циклом изготовления, реализованной по договорам долевого участия в строительстве признается в бухгалтерском учете в дату передачи строительного объекта участнику долевого строительства после ввода жилого дома в эксплуатацию. Выручка по договорам купли-продажи построенных объектов признается в момент регистрации перехода права собственности на квартиру или нежилое помещение. Период сдачи строительных объектов в соответствии с Разрешениями на строительства 1, 2 и 3 жилых домов с встроенными нежилыми помещениями обозначен 2020-2021г.

В отчетном периоде значения выручки составляет:

за 2019г. в сумме 0 тыс. руб. в т. ч:

за 2018 год – 0 тыс. руб., в т. ч.:

3.2 Себестоимость продаж

В соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» себестоимость готовой продукции - жилых и нежилых помещений определяется в дату завершения строительства объекта капитального строительства. Затраты на капитальное строительство формируются в процессе строительства с учетом выполнения работ, оказания услуг, которые признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором расходы имели место, независимо от их фактической оплаты денежными средствами либо иной формы оплаты. Значения себестоимости в отчетный период составляет:

за 2019г. 0 тыс. руб. в т. ч:

за 2018г. 0 тыс. руб. в т. ч:

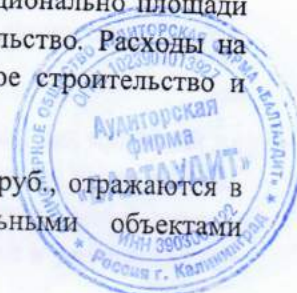
3.3 Расходы, связанные с реализацией.

Коммерческие расходы – расходы на продажу, рекламу в целом жилого комплекса, признаются в составе затрат на капитальное строительство и распределяются на каждый строительный объект, пропорционально площади объектов строительства. в 2019г. Расходы на продажу, рекламу строительного комплекса составили 78 тыс. руб.

Услуги агентов на продажу отражаются в составе затрат капитальное строительство, распределяются на тот строительный объект, который был реализован с помощью услуг агента. Услуг агентов по продаже недвижимости в 2019г. не было.

Управленческие (административные) расходы – содержание застройщика, в отчетном 2019 году составили 3 411 тыс. руб. Данные расходы распределяются пропорционально площади строительных объектов в том периоде в котором происходило строительство. Расходы на содержание застройщика отражаются в составе вложений в капитальное строительство и участвуют в формировании себестоимости строительства.

Проценты по целевым займам и кредитам в 2019 г. составили 642 тыс. руб., отражаются в составе капитальных вложений, распределяются между строительными объектами пропорционально площади.



Управленческие и коммерческие расходы, приходящиеся на объекты строительства, строящиеся за счет собственных средств и кредитных средств на проектное финансирование, признаются в виде вложений в незавершенное строительство с последующим признанием в себестоимости готовой продукции.

3.4 Прочие доходы.

В отчетном периоде

Прочих доходов в 2019г. не было.

3.5 Прочие расходы.

Прочие расходы в 2019г. составили 685,7 тыс. руб. в т. ч.:

- проценты по займам 642 тыс. руб.;
 - расходы на услуги банков 33 тыс. руб.;
- Прочие расходы отражаются прочих затрат в составе затрат на капитальное строительство

4. Налог на доходы.

С 2016г. Общество находится на упрощенной системе налогообложения с налогооблагаемой базой «Доходы минус расходы» по ставке 15%. Минимальный налог к уплате 1% от доходов предприятия.

Доходы и расходы общества для учета налогообложения, согласно Приказу Министерства Финансов РФ № 135 от 22.10.2012 отражены в «Книге учета доходов и расходов организаций и предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения». Признание доходов и расходов согласно учетной политики осуществляется в тот период в котором строительные объекты будут введены в эксплуатацию. Срок ввода строящихся объектов в 2021-2022г.

За 2019г. Доходы, подлежащие налогообложению, составили 0 тыс. руб., расходы – 0 тыс. руб. Налоговая база составила 0 руб.

5. Сведения об учетной политике организации.

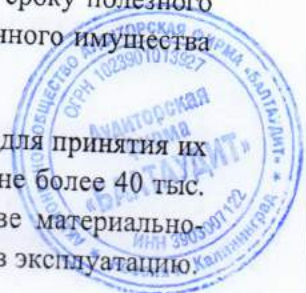
Учетная политика Общества утверждена Приказом № 30/12/УП от 30 декабря 2018 г.

Способы оценки объектов основных средств, полученных по договорам – по первоначальной стоимости приобретения. Срок полезного использования объектов основных средств, в соответствии с ПБУ 6/01 – определяется по классификатору амортизационных групп. Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования.

Приобретение основных средств, бывших в употреблении, определяется по сроку полезного использования, уменьшенным на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.

Общество не создает резерва на ремонт ОС.



Способы оценки нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства – по стоимости передачи.

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии по группам (видам) – по остаточной стоимости.

Способы оценки материально – производственных запасов по их группам (видам) – по стоимости приобретения.

Порядок признания выручки организации: - от получения вознаграждения «застройщика» ежемесячно; - от продажи квартир по цене продажи на дату реализации.

Затраты на продукцию (строительство объектов) учитываются на счете 08.33.1 «Строительство объектов основных средств» с аналитическим учетом по видам затрат по каждому строительному объекту. Вознаграждение застройщика по строящимся объектам долевого строительства формируется на счете 08.33.3

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов – ежемесячно. Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в дебет счета 20, «Основное производство».

Затраты, отраженные на счете 20 «основное производство», в период строительства списываются и признаются в составе 08 счета «Капитальное строительство» в качестве затрат «содержания застройщика», способ строительства – хозяйственный. Распределение затрат между строительными объектами происходит пропорционально площади строительных объектов в период их строительства.

Стоимость готовой продукции в бухгалтерском учете учитывается на счете 43 «готовая продукция» формируется исходя из фактических затрат – капитальных затрат на строительство. Распределенной согласно площади каждого жилого и нежилого помещения.

При выбытии финансовых вложений их оценка осуществляется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Резервы предстоящих расходов и платежей в 2019 году не создавались.

В отчетном периоде резерв на оплату отпусков не создавался.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.
- Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производились.



6. Движение денежных средств организации

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее – денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с положениями бухгалтерского учета, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся: депозиты организации «до востребования» в банках, ценные бумаги

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

- платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);
- поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);
- валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;
- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета и в кассу организации отражаются по дебету счетов 50, 51, 52, 58, 76, за вычетом сумм:

-косвенных налогов (вычитаем суммы НДС, кроме НДС с сумм возмещений и причитающихся комитентам, принципалам).

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.



Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

7. События после отчетной даты и риски деятельности предприятия.

23 января 2019г. с банком ДОМ.РФ заключен кредитный договор № 90-102/КЛ-19 на проектное финансирование 3 (трех) жилых домов с встроенными нежилыми помещениями ЖК «Серебряный ключ», срок ввода в эксплуатацию 2020-2022г. Сумма кредита 136 953 000 руб.

8. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя на отчетную дату 31 декабря			Изменение показателя (гр.4-гр.3)	Описание показателя и его нормативное значение
	2017	2018	2019		
1	2	3	4	5	6
Коэффициент покрытия инвестиций	0,27	-	0,88	0,88	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,7 и более стр. ф 1 (1300+1400)/1600
Коэффициент мобильности имущества	1	-	0,6	0,6	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. стр. ф 1 (1200/1600)

8. Условные факты, обязательства

По состоянию на отчетную дату условных обязательств Общество не имеет.

9. Информация о прекращении деятельности

Общество не планирует прекращение деятельности на краткосрочную перспективу.

10. Информация о связанных сторонах

Связанных сторон и контролируемых организаций у общества нет. Дочерних фирм не создавалось. Аффилированных лица, способные оказывать влияние на деятельность общества – Кабанова Мария Константиновна, Липай Наталия Александровна.

Задолженность Общества по займам, в т.ч.:

- Индивидуальным предпринимателем Липай Наталия Александровна на 31.12.2019г по долгосрочным обязательствам в виде займов, предоставленных на финансирование строительства жилых домов, составила 25 300 тыс. руб.



- Индивидуальным предпринимателем Кабанова Мария Константиновна на 31.12.2019г. по долгосрочным обязательствам в виде займов, предоставленных на финансирование строительства жилых домов, составила 8 700 тыс. руб.

11. Информация о существенных рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. С целью получения устойчивого финансового состояния организации проводятся мероприятия по управлению, разрабатываются новые направления деятельности, принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

11.1. Финансовые риски

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение стоимости строительных материалов;
- снижение рыночной стоимости строящегося жилья;

Основные риски в деятельности предприятия связаны прерыванием деятельности предприятия в качестве застройщика.

Кредитные риски

Задержка в возврате кредитов и займов по причине несвоевременного поступления денежных средств в связи с низкой скоростью продаж готовой продукции (квартир).

Налоговые риски

С 1 января 2012 года вступило в силу новое законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Правила трансфертного ценообразования обязывают налогоплательщиков подготовить документацию для контролируемых сделок и определяет новые принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Правила трансфертного ценообразования применяются преимущественно к сделкам в области внешней торговли между взаимозависимыми лицами, а также к сделкам в области внешней торговли между независимыми сторонами в случаях, установленных налоговым кодексом РФ. В дополнение, правила применяются к внутренним сделкам между взаимозависимыми лицами, если общая годовая сумма сделок между одними и теми же лицами превышает определенный уровень

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.



11.2 Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение правил таможенного контроля и пошлин, валютного регулирования;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

11.3 Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связаны с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области и зарегистрирован в качестве налогоплательщика там же.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

Генеральный директор

ООО Специализированный
Застройщик ТвН»



Кабанов К.Е



ПРОШУ, ПРОЧУМЕРОВАНО
49 (срок годности) листов
15 июля 2008 года



[Handwritten signature]

