

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

Участникам Общества с
ограниченной
Ответственностью «КС-
Недвижимость»

Исполнительному органу
ООО «КС-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость» (ОГРН 1133926037475 от 11.10.2013, адрес: 236016, Калининградская область, город Калининград, улица Стекольная, дом 31-37а) (далее - ООО «КС-Недвижимость»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 г., отчета о финансовых результатах за 2018 г., отчета об изменениях капитала за 2018 г., отчета о движении денежных средств за 2018 г., а также пояснительной записки к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 г.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «КС-Недвижимость» по состоянию на 31 декабря 2018 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 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 ООО «КС-Недвижимость» 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

Руководство ООО «КС-Недвижимость» 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 ООО «КС-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 в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации руководство ООО «КС-Недвижимость» 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 ООО «КС-Недвижимость» ;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО «КС-Недвижимость» ;

- 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 ООО «КС-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 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 «КС-Недвижимость» 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 ООО «КС-Недвижимость» 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:



Л. Абрамова

Аудитор



Е. Млейник

Аудиторская организация: ООО "Ланд-Аудит"

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

ОГРН 1023900998582 от 01.11.2002г.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация "Содружество"

ОРНЗ 11606068102

29 апреля 2019 г.

**Бухгалтерский баланс
на 31 Декабря 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КС-Недвижимость"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью форма собственности Частная собственность
 Единица измерения: тыс руб
 Местонахождение (адрес) 236016, Калининградская обл, Калининград г, Стекольная ул, д. 31-37а

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

Коды		
0710001		
31	12	2018
42357905		
3906306681		
41.20		
65		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
	Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	11201	-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ	11202	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	-	-	-
	Оборудование к установке	11502	-	-	-
	Строительство объектов основных средств	11503	-	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11504	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	415238	226358	51675
	в том числе:				
	незавершенное строительство	11901	415238	226358	51675
	Итого по разделу I	1100	415238	226358	51675
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	640	3480	4273
	в том числе:				
	Материалы	12101	640	3480	4273
	Товары отгруженные	12102	-	-	-

Товары	12103	-	-	-
Готовая продукция	12104	-	-	-
Расходы на продажу	12105	-	-	-
Основное производство	12106	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
в том числе:				
НДС по приобретенным ценностям	12201	-	-	-
НДС по приобретенным ценностям, не принимаемый к НУ	12202	-	-	-
НДС по приобретенным ценностям, принимаемый к НУ	12203	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	47880	77421	29385
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	14040	16907	1961
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	12305	626	487	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	12306	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12307	(10)	(10)	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	33224	60037	27424
Резервы предстоящих расходов	12309	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	372	7619	-
в том числе:				
Акции	12401	-	-	-
Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
Предоставленные займы	12403	372	7619	-
Вклады по договору простого товарищества	12404	-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12405	-	-	-
Депозитные счета	12406	-	-	-
Депозитные счета (в валюте)	12407	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4565	13	-
в том числе:				
Касса организации	12501	-	-	-
Касса организации (в валюте)	12502	-	-	-
Расчетные счета	12503	4565	13	-
Валютные счета	12504	-	-	-
Аккредитивы	12505	-	-	-
Чековые книжки	12506	-	-	-
Прочие специальные счета	12507	-	-	-
Аккредитивы (в валюте)	12508	-	-	-
Прочие специальные счета (в валюте)	12509	-	-	-
Переводы в пути	12510	-	-	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
в том числе:				
НДС по авансам и переплатам	12601	-	-	-
Расходы будущих периодов	12602	-	-	-
Недостачи и потери от порчи ценностей	12603	-	-	-
Итого по разделу II	1200	53457	88532	33658
БАЛАНС	1600	468695	314890	85333

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7953)	(4357)	(1552)
	Итого по разделу III	1300	(7938)	(4342)	(1537)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы	14101	-	-	-
	Долгосрочные кредиты и займы (в валюте)	14102	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	421280	224723	36036
	в том числе:				
	перед дольщиками по строительству	14501	421280	224723	36036
	Итого по разделу IV	1400	421280	224723	36036
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	74	108	11287
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы	15101	-	-	11287
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам, не принимаемые к НУ	15102	74	108	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам, не принимаемые к НУ	15103	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам, принимаемые к НУ	15104	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам, принимаемые к НУ	15105	-	-	-
	Краткосрочные кредиты и займы (в валюте)	15106	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам (в валюте), не принимаемые к НУ	15107	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам (в валюте), не принимаемые к НУ	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам (в валюте), принимаемые к НУ	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам (в валюте), принимаемые к НУ	15110	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55280	94400	39547
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	54921	94051	39372

Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	15203	358	346	101
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1	-	3
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	3	9
Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	62
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15207	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
в том числе:				
Целевое финансирование	15301	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые года	15304	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	55353	94509	50834
БАЛАНС	1700	468695	314890	85333

Руководитель



Шкурко Валерий
Викторович
(расшифровка подписи)

22 Марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за период с 1 Января по 31 Декабря 2018 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "КС-Недвижимость"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма **Общество с ограниченной ответственностью**
Единица измерения: тыс руб

Коды		
0710002		
31	12	2018
по ОКПО		
42357905		
ИНН		
3906306681		
по ОКВЭД		
41.20		
65	16	
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(1899)	(1315)
	Управленческие расходы	2220	-	(260)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1899)	(1575)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:			
	Долевое участие в иностранных организациях	23101	-	-
	Долевое участие в российских организациях	23102	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	-	-
	Проценты по государственным ценным бумагам	23202	-	-
	Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	23203	-	-
	Проценты к уплате	2330	(80)	(108)
	Прочие доходы	2340	-	10
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	-
	Доходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23403	-	-
	Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансовых услуг	23404	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23405	-	-
	Доходы по активам, переданным в пользование	23406	-	-
	Доходы в виде восстановления резервов	23407	-	-
	Прочие операционные доходы	23408	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23409	-	-
	Прибыль прошлых лет	23410	-	-
	Возмещение убытков к получению	23411	-	-
	Курсовые разницы	23412	-	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23413	-	-
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23414	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23415	-	10
	Прочие расходы	2350	(764)	(582)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с участием в российских организациях	23501	-	-
	Расходы, связанные с участием в иностранных организациях	23502	-	-
	Расходы, связанные с реализацией основных средств			

нематериальных активов			
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23505	-	-
Расходы, связанный с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23506	-	-
Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23507	-	-
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23508	-	-
Отчисление в оценочные резервы	23509	-	-
Расходы на услуги банков	23510	(42)	(81)
Прочие операционные расходы	23511	-	-
Штрафы, пени, неустойки к получению	23512	-	-
Убыток прошлых лет	23513	-	-
Курсовые разницы	23514	-	-
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23515	-	-
Прочие внереализационные расходы	23516	(722)	(501)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2743)	(2255)
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	(853)	(550)
в том числе:			
Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	(851)	(548)
Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24602	(2)	(2)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(3596)	(2805)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3596)	(2805)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Шкурко Валерий
 (подпись) Викторovich
 (расшифровка подписи)

22 Марта 2019 г.



**Отчет об изменениях капитала
за 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КС-Недвижимость"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью форма собственности _____
 Единица измерения тыс руб

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

К О Д ы		
0710003		
31	12	2018
42357905		
3906306681		
41.20		
65	16	
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 2016 г.	3100	15	-	-	-	-	-
За 2017 г.						(1552)	(1537)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:						(2805)	(2805)
убыток	3221	X	X	X	X	(2805)	(2805)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3240	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2017 г.	3200	15	-	X	-	-	X
За 2018 г.						(4357)	(4342)
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	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:						(3596)	(3596)
убыток	3321	X	X	X	X	(3596)	(3596)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшения капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2018 г.	3300	15	-	X	-	(7953)	(7938)

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

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 Декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(1552)	(2805)	-	(4357)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1552)	(2805)	-	(4357)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1552)	(2805)	-	(4357)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1552)	(2805)	-	(4357)

3. Чистые активы

Форма 0710023 с.4

Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	(7938)	(4342)	(1537)

Руководитель



Шкурко Валерий Викторович

(подпись) (цифровая подпись)

22 Марта 2019 г.



**Отчет о движении денежных средств
за период с 1 Января по 31 Декабря 2018 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КС-Недвижимость"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно - правовая форма Общество с ограниченной ответственностью форма собственности Частная собственность
 Единица измерения тыс руб

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

КОДЫ		
0710004		
31	12	2018
42357905		
3906306681		
41.20		
65		16
384		

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2018 г. 1	За Январь - Декабрь 2017 г. 2
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего			
от дольщиков по договорам долевого участия в строительстве	4110	204787	
прочие поступления	4114	201791	124353
Платежи - всего	4119	2908	120541
в том числе:	4120	(207482)	3812
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(206326)	(107259)
в связи с оплатой труда работников	4122	(111)	(103887)
налога на прибыль организаций	4124	(877)	(115)
отчисления на социальные нужды	4125	(25)	(269)
прочие платежи	4129	(25)	(29)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(143)	(2959)
		(2695)	17094

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2018 г. ¹	За Январь - Декабрь 2017 г. ²
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего			
в том числе:	4310	17552	22485
получение кредитов и займов			
денежных вкладов собственников (участников)	4311	2853	18246
возврат ранее выданных займов	4312		10
Платежи - всего	4315	14699	4229
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг.	4320	(10305)	(39566)
возврат кредитов и займов			
предоставление займов	4323	(2853)	(27718)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4324	(7452)	(11848)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4300	7247	(17081)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4400	4552	13
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4450	13	
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4500	4565	13
	4490		

руководитель



22 Марта 2019 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "КС-Недвижимость"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Активы				
Нематериальные активы				
Результаты исследований и разработок	1110	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1120	-	-	-
Материальные поисковые активы	1130	-	-	-
Основные средства	1140	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1150	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1160	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1170	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1180	-	-	-
Запасы	1190	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1210	415238	226358	51675
Дебиторская задолженность *	1220	640	3480	4273
Финансовые вложения краткосрочные	1230	47880	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1240	372	77421	29385
Прочие оборотные активы	1250	4565	7619	-
ИТОГО активы	1260	-	13	-
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	-	468695	314890	85333
Отложенные налоговые обязательства	1410	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1420	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1450	421280	224723	36036
Кредиторская задолженность	1510	74	108	11287
Оценочные обязательства краткосрочные	1520	55280	94400	39547
Прочие обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
ИТОГО пассивы	1550	-	-	-
Стоимость чистых активов	-	476633	319232	86870
		-7938	-4342	-1537

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

Генеральный директор



Шкурко В.В.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому бухгалтерскому балансу за 2018 год
ООО «КС-Недвижимость»

1. Сведения о предприятии

- 1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «КС-Недвижимость».
- 1.2. Юридический адрес: 236016, г. Калининград, ул. Стекольная, д. 31-37А.
- 1.3. Фактический (почтовый) адрес: 236016, г. Калининград, ул. Стекольная, д. 31-37А.
- 1.4. Дата государственной регистрации: 11 октября 2013 года, основной государственный регистрационный № 1133926037475.
- 1.5. Уставный капитал предприятия составляет 15000 руб. Учредителями являются физические лица- граждане РФ. Состав учредителей:
 - Михайлин Владимир Васильевич – 33,4% уставного капитала в размере 5000 руб.,
 - Карамышев Сергей Михайлович – 33,3 % уставного капитала в размере 5000 руб.,
 - Шкурко Валерий Викторович – 33,3 % уставного капитала в размере 5000 руб.Доли в уставном капитале оплачены полностью.
- 1.6. Генеральным директором предприятия является Шкурко Валерий Викторович.
- 1.7. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- 1.8. Предприятие относится к субъектам малого предпринимательства, применяет упрощённую систему налогообложения с объектом налогообложения- доходы.
- 1.9. Организация подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

2. Основные элементы учётной политики предприятия

- 2.1. Учётная политика для целей бухгалтерского учёта.
 - 2.1.1. Бухгалтерский учёт в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.
 - 2.1.2. Общество использует стандартный план счетов и типовые формы документов.
 - 2.1.3. Бухгалтерский учёт на предприятии ведётся в полном объёме, в электронном виде, с применением бухгалтерской компьютерной программы «1С: Предприятие – Упрощённая система налогообложения, ред.1.3».
 - 2.1.4. При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.
 - 2.1.5. Предприятие не создаёт резервы по сомнительным долгам и предстоящим расходам и платежей.
 - 2.1.6. Изменений учётной политики для целей бухгалтерского учёта в 2018 году по сравнению с 2017 годом не предусмотрено.
- 2.2. Учётная политика для целей налогового учёта.
 - 2.2.1. Фирма определяет налоговую базу по Единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощённой системы налогообложения, по кассовому методу, т.е. по мере поступления денежных средств на расчётный счёт или в кассу или по мере погашения обязательства иным способом.
 - 2.2.2. Фирма не создаёт резервы по сомнительным долгам.
 - 2.2.3. Фирма не создаёт резервы предстоящих расходов и платежей.
 - 2.2.4. Изменений учётной политики для целей налогового учёта в 2018 г. по сравнению с 2017 г. не предусмотрено.

3. Финансово-хозяйственная деятельность фирмы

- 3.1. Характеристика деятельности предприятия за отчётный год.

3.1.1. Основным видом деятельности организации является производство общестроительных работ, а именно выполнение функций заказчика-застройщика при долевом строительстве жилых домов.

«Многоквартирные жилые дома по ул.Свердлова в г. Калининграде».

3.1.1.1. Объект «Многоквартирные жилые дома по ул.Свердлова в г. Калининграде». Начало строительства – 28 апреля 2016 года. Окончание строительства- 28 апреля 2019 года.

3.1.2 Прирост стоимости капитальных вложений в 2018 г. (счёт 08.3)

Объект	Тыс.руб.			
	Ост. на 01.01.2018	Прирост в 2018г.	Выбытие в 2018г.	Ост. на 01.01.2019
Ж/дома по ул.Свердлова в г.Калининграде	226358,4	188880,0	-	415238,4
Итого:	226358,4	188880,0	-	415238,4

3.1.3. Кредиторская задолженность по займам полученным (счёт 66)

Тыс.руб.			
Ост. на 01.01.2018	Погашено в 2018г.	Получено в 2018г.	Ост. на 01.01.2019
108,5	2967,4	2932,6	73,7

3.1.6. Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31.12.2018 составила 48252 тыс. руб., просроченная задолженность отсутствует.

3.1.7. Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31.12.2018 составила 476633 тыс. руб. в том числе задолженность перед дольщиками по строительству - 421280 тыс.руб.

3.1.8. Финансовый результат деятельности предприятия в 2018г.- убыток в сумме 3596 тыс. руб. Единый налог, уплачиваемый в связи с применением упрощённой системы налогообложения, равен 851,0 тыс.руб.

3.1.9. Социальные показатели.

№№ п/п	Показатель	За 2017 г.	За 2018 г.	Изменения
1	Среднесписочная численность работников, чел.	3	3	-
2	Затраты на оплату труда, тыс. руб.	125,1	124,2	-0,9
3	Сумма начисленных взносов в ПФР, тыс. руб.	25	24,8	-0,2

3.1.10. Сведения о собственном капитале предприятия

№№ п/п	Показатель	За 2017 г.	За 2018 г.	Изменения
1	Сумма чистых активов, тыс. руб.	-4342	-7938	-3596
2	Уставный капитал, тыс. руб.	15	15	-

Генеральный директор



В.В.Шкурко

Главный бухгалтер



В.И.Максимова

В настоящем отчете
прошито и пронумеровано

16 (Абсолютное)
листов

« 29 » августа 2019г

Л.А. Абрамова
(Абрамова Л.А.)