Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"**	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **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, Богатырская ул, д. № 35, оф. 3

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

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	66	78	90
1.1	в том числе: Интернет-сайт	1111	66	78	90
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	115	632 331	434 325
2.2	в том числе: Многоквартирный жилой дом по ул.Куйбышева	1152	-	582 399	384 362
2.1	Земельный участок на ул.Куйбышева 39:15:132501:193	1151	-	49 791	49 791
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	181	632 409	434 415
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	66 986	7 380	9 779
4.1	в том числе: Строительные материалы, переданные в переработку генподрядчику	1211	-	7 362	9 766
4.2	Нежилые помещения и машиноместа	1212	66 901	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	43 467	44 454	29 602
	в том числе:				

5.1	Задолженность дольщиков по ДДУ	1231	42 534	15 428	22 544
5.1	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1232	343	28 894	7 058
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	121 161	88 120	422
	в том числе: Средства на расчетном счете	1251	1 161	18 120	422
	Депозит	1252	120 000	70 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	16	69	134
	Итого по разделу II	1200	231 630	140 023	39 937
	БАЛАНС	1600	231 811	772 432	474 352

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	7 401	7 401
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	133 641	(4 198)	(4 198)
	Итого по разделу III	1300	173 641	43 203	43 203
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	-	40 224	44 767
	в том числе:				
5.3	Кредит Сбербанка	1411	-	7 705	12 248
5.3	Займ участника	1412	-	32 519	32 519
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	-	-	234 436
	в том числе:				
5.3	Аванс по услугам застройщика	1451	-	-	2 630
5.3	Заключены ДДУ	1452	-	-	231 806
	Итого по разделу IV	1400	-	40 224	279 203
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	32 519	20	3
	в том числе:				
5.3	Проценты по кредиту Сбербанка	1511	-	20	3
5.3	Займ участника	1512	32 519	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	25 542	70 980	151 861
	в том числе:				
5.3	Поставщики и подрядчики	1521	17 692	70 902	150 752
5.3	Задолженность дольщикам по растогнутым договорам	1523	-	-	1 038
5.3	Задолженность по налогам	1522	7 847	49	53
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	109	87	82
	в том числе:				
7	Резерв на оплату отпусков	1541	109	87	82
	Прочие обязательства	1550	-	617 918	-
	в том числе:				
5.3	Аванс по услугам застройщика	1551	-	2 679	-
5.3	Заключены ДДУ	1552	-	615 239	-
	Итого по разделу V	1500	58 170	689 005	151 946
	БАЛАНС	1700	231 811	772 432	474 352

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

30 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"**	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	151 189	19 037
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	151 189	19 037
	в том числе: экономия застройщика	2101	133 554	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(14 115)	(16 115)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	137 074	2 922
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 209	131
	Проценты к уплате	2330	(46)	(1 591)
	Прочие доходы	2340	13	1 702
	в том числе: доходы от реализации прочего имущества (материалы)	2341	-	1 677
	Прочие расходы	2350	(995)	(3 085)
	в том числе: расходы, связанные с реализацией прочего имущества (материалов)		-	(1 679)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	138 255	79
	Налог на прибыль	2410	(7 817)	(79)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(7 817)	(79)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	130 438	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	7 401	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	137 839	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Мешалкин Юрий Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"**	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	40 000	-	7 401	-	(4 198)	43 203
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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 2020 г.	3200	40 000	-	7 401	-	(4 198)	43 203
За 2021 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	137 839	137 839
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	130 438	130 438
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	7 401	7 401
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	-	-	(7 401)	-	-	(7 401)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(7 401)	X	-	(7 401)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	40 000	-	-	-	133 641	173 641

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	43 203	-	-	43 203
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	43 203	-	-	43 203
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(4 198)	-	-	(4 198)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(4 198)	-	-	(4 198)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	173 641	43 203	43 203

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

30 марта 2022 г.

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Университет"**	по ОКПО	10775469		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	3906275786		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	251 363	390 598
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	-	-
поступления по ДДУ	4114	249 590	390 598
прочие поступления	4119	1 773	-
Платежи - всего	4120	(210 533)	(298 247)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(200 476)	(287 380)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 836)	(1 625)
процентов по долговым обязательствам	4123	(92)	(1 563)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
госпошлины	4125	(687)	(307)
налог при применении УСНО	4126	(77)	(82)
платежи в Фонд защиты дольщиков	4127	(3 121)	(5 058)
налог на землю	4128	(238)	(150)
возврат денежных средств при расторжении ДДУ		(3 872)	(1 038)
прочие платежи	4129	(134)	(1 044)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	40 830	92 351
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	(84)	(109)
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(84)	(109)
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	(84)	(109)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	103 232
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	103 232
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(7 705)	(107 776)
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	(7 705)	(107 776)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(7 705)	(4 544)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	33 041	87 698
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	88 120	422
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	121 161	88 120
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

30 марта 2022 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "ЖК Университет" за 2021 год (тыс. руб.)

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные	5100	за 2021г.	90	(12)	-	-	-	(12)	-	-	-	90	(24)
активы - всего	5110	за 2020г.	90	-	-	-	-	(12)	-	-	-	90	(12)
в том числе: Интернет-сайт group-zg.com	5101	за 2021г.	90	(12)	-	-	-	(12)	-	-	-	90	(24)
	5111	за 2020г.	90	-	-	-	-	(12)	-	-	-	90	(12)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и	5160	за 2021г.	-	-	-	-	-
разработкам - всего	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению	5180	за 2021г.	-	-	-	-	-
нематериальных активов - всего	5190	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

30 марта 2022 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	50 178	(246)	84	(49 959)	168	(110)	-	-	-	303	(188)
	5210	за 2020г.	50 069	(106)	109	-	-	(140)	-	-	-	50 178	(246)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	219	(78)	84	-	-	(110)	-	-	-	303	(188)
	5211	за 2020г.	110	(4)	109	-	-	(74)	-	-	-	219	(78)
Реклмная конструкция	5202	за 2021г.	168	(168)	-	(168)	168	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2020г.	168	(102)	-	-	-	(66)	-	-	-	168	(168)
Земельные участки	5203	за 2021г.	49 791	-	-	(49 791)	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2020г.	49 791	-	-	-	-	-	-	-	-	49 791	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2021г.	582 399	84	(582 399)	(84)	-
	5250	за 2020г.	384 362	198 271	(124)	(109)	582 399
в том числе: Внешний SSD Startbuy 512GB	5241	за 2021г.	-	5	-	(5)	-
	5251	за 2020г.	-	-	-	-	-
Компьютер в сборе	5242	за 2021г.	-	66	-	(66)	-
	5252	за 2020г.	-	-	-	-	-
Смартфон Samsung Calaxy A12	5243	за 2021г.	-	13	-	(13)	-
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Компьютер Intel Penntium Gold G5420	5244	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2020г.	-	44	-	(44)	-
МФУ EPSON L1455(принтер/сканер/копир/факс)	5245	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2020г.	-	65	-	(65)	-
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул.Куйбышева	5246	за 2021г.	582 399	-	(582 399)	-	-
	5256	за 2020г.	384 362	198 162	-	-	582 399

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 633	1 633	1 633
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

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

30 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

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

30 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	7 380	-	7 380	299 084	(239 478)	-	-	X	66 986	-	66 986
	5420	за 2020г.	9 779	-	9 779	62 397	(64 796)	-	-	X	7 380	-	7 380
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	7 380	-	7 380	40 562	(47 857)	-	-	-	84	-	84
	5421	за 2020г.	9 779	-	9 779	62 397	(64 796)	-	-	-	7 380	-	7 380
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	66 901	-	-	-	-	66 901	-	66 901
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	191 621	(191 621)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

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

30 марта 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	44 454	-	311 203	567	(312 124)	-	-	-	-	-	44 100	(633)
	5530	за 2020г.	29 614	(12)	455 097	131	(440 377)	-	(12)	-	-	-	44 454	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	12	(12)	-	-	-	-	(12)	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	28 894	-	20 232	-	(48 150)	-	-	-	-	-	976	(633)
	5532	за 2020г.	7 058	-	71 615	-	(49 779)	-	-	-	-	-	28 894	-
Прочая	5513	за 2021г.	132	-	23	567	(132)	-	-	-	-	-	590	-
	5533	за 2020г.	-	-	-	131	-	-	-	-	-	-	132	-
Задолженность дольщиков по ДДУ	5514	за 2021г.	15 428	-	290 948	-	(263 842)	-	-	-	X	X	42 534	-
	5534	за 2020г.	22 544	-	383 482	-	(390 598)	-	-	-	X	X	15 428	-
Итого	5500	за 2021г.	44 454	-	311 203	567	(312 124)	-	-	X	-	-	44 100	(633)
	5520	за 2020г.	29 614	(12)	455 097	131	(440 377)	-	(12)	X	-	-	44 454	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	40 224	-	-	(7 705)	-	(32 519)	-	-	-
	5571	за 2020г.	279 203	486 714	-	(107 776)	-	(617 918)	-	-	40 224
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	7 705	-	-	(7 705)	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	12 248	103 232	-	(107 776)	-	-	-	-	7 705
займы	5553	за 2021г.	32 519	-	-	-	-	(32 519)	-	-	-
	5573	за 2020г.	32 519	-	-	-	-	-	-	-	32 519
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по ДДУ (включая аванс по услугам застройщика)	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	234 436	383 482	-	-	-	(617 918)	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	688 918	457 735	46	(1 121 154)	(3)	32 519	-	-	58 061
	5580	за 2020г.	151 864	189 495	444	(270 803)	-	617 918	-	-	688 918
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	70 902	176 795	-	(230 005)	-	-	-	-	17 692
	5581	за 2020г.	150 752	189 484	-	(269 334)	-	-	-	-	70 902
авансы полученные	5562	за 2021г.	3	-	-	-	(3)	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	3	-	-	-	-	-	-	-	3
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	49	8 113	-	(315)	-	-	-	-	7 847
	5583	за 2020г.	53	-	-	(4)	-	-	-	-	49
кредиты	5564	за 2021г.	20	-	46	(66)	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	3	-	444	(427)	-	-	-	-	20
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	32 519	-	-	32 519
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	26	3	-	(26)	-	-	-	-	3
	5586	за 2020г.	15	11	-	-	-	-	-	-	26
Обязательства по ДДУ (включая аванс по услугам застройщика)	5567	за 2021г.	617 918	272 824	-	(890 742)	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	617 918	X	X	617 918
Задолженность дольщикам по расторгнутым договорам	5568	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5588	за 2020г.	1 038	-	-	1 038	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	729 142	457 735	46	(1 128 859)	(3)	X	-	-	58 061
	5570	за 2020г.	431 067	676 209	444	(378 579)	-	X	-	-	729 142

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

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

30 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	450	137
Расходы на оплату труда	5620	1 488	1 286
Отчисления на социальные нужды	5630	369	343
Амортизация	5640	121	153
Прочие затраты	5650	11 687	14 196
Итого по элементам	5660	14 115	16 115
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	14 115	16 115

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

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

30 марта 2022 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	87	22	-	-	109
в том числе: Резерв на оплату отпусков	5701	87	22	-	-	109

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

30 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	461 163	468 071
в том числе: ПАО "Сбербанк России" договор ипотеки №8626-2-100319-И от 12.09.2019 (залог земельного участка)	5811	-	83 261	83 261
ПАО "Сбербанк России" договор залога имущественных прав № 8626-2-100319-ЗИП от 12.09.2019	5812	-	377 902	384 810

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

30 марта 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖК УНИВЕРСИТЕТ»

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

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Университет».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «ЖК Университет».

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

Сведения об образовании юридического лица:

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

ОГРН: 1123926058992

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3906275786

Код причины постановки на учет (КПП): 390601001

Исполнительный орган общества - Генеральный директор Мешалкин Юрий Александрович.

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

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

ООО «ЖК Университет» является субъектом малого предпринимательства и включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства с 01.08.2016г..

Годовая бухгалтерская отчетность ООО «ЖК Университет» за 2021 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность ООО «ЖК Университет» (далее также – Общество) за 2021 год подготовлена исходя из предположения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения или потребность в ликвидации.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО «ЖК Университет» в отчетном году не изменялся и по состоянию на 31.12.2021г. составляет 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей.

Основные виды деятельности

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

Вид деятельности Общества не относится к отраслям российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Основным источником финансирования являются поступления от участников долевого строительства и привлеченные средства третьих лиц.

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

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

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

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

Срок окончания строительства - III квартал 2021г.

Разрешение на ввод в эксплуатацию от 12 октября 2021 года № 39-RU39301000-108-2017 выдано Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

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

По состоянию на 31.12.2021 года все объекты долевого строительства переданы участникам долевого строительства по актам приема-передачи.

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

Общество не имеет обособленных структурных подразделений.

Среднесписочная численность работников Общества по состоянию на 01 января 2022 года составила 5 человек, на 01 января 2021г. – 6 человек.

Органами управления ООО «ЖК Университет» являются:

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

2. Учетная политика

Основные средства

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

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

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

Нематериальные активы (НМА)

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

Амортизация по НМА начисляется линейным методом.

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

Материально-производственные запасы

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

Списание материально-производственных запасов в производство осуществляется по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способом ФИФО).

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

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ5/2019 «Запасы» отражаются в бухгалтерской отчетности перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Затраты на строительство многоквартирного жилого дома по договорам участия в долевом строительстве, объекты долевого строительства в котором в дальнейшем переданы участникам долевого строительства, в бухгалтерской отчетности за 2021 год отражены в составе оборотных активов по статье «Запасы» бухгалтерского баланса как «Затраты в незавершенном производстве» (раздел 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год – далее Пояснения). До 2021 года указанные затраты отражались в составе внеоборотных активов по статье «Основные средства» бухгалтерского баланса как «Незавершенные капитальные вложения» (раздел 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» Пояснений).

Помещения в многоквартирном жилом доме, на которые не были заключены договоры участия в долевом строительстве, оприходованы на баланс Общества как готовая продукция.

Признание доходов

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

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

Экономия застройщика рассчитывается по правилам бухгалтерского учета как разница между суммой заключенных договоров участия в долевом строительстве и суммой фактических затрат на строительство многоквартирного жилого дома.

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

Признание расходов

Учет затрат производственного процесса (строительство объекта – многоквартирного жилого дома) ведется с использованием счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» и отражается в бухгалтерском балансе в разделе I «Внеобротные активы» в составе строки «Основные средства» до 01.01.2021 года. С 01.01.2021 года – в разделе II «Оборотные активы» в составе строки «Запасы».

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

Распределение фактических затрат на строительство между объектами, на которые заключены договоры участия в долевом строительстве, и на которые такие договоры не заключены, производятся пропорционально фактической общей площади с холодными помещениями с учетом коэффициента.

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

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

Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств (ОДДС)

В качестве денежных эквивалентов Обществом квалифицируются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости:
- депозитные вклады до востребования;
- депозитные вклады, размещенные на срок не более 3-х месяцев.

Для целей составления ОДДС денежными потоками не являются:
- платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты;
- поступление денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);

- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи Общества и поступления в Общество, 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 Общества на его другой счет.

Налоги и налогообложение

ООО «ЖК Университет» в 2021г. применяло упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «Доходы».

3. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденном приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н. Информация о стоимости чистых активов Общества приведена в разделе 3 отчета об изменении капитала за 2021г.
Уставный капитал ООО «ЖК Университет» оплачен полностью.

4. Информация о проведенной переоценке внеоборотных активов

В 2021г. и в 2020г. переоценка основных средств по группе «Земельные участки» не производилась, так как была проведена в 2017г. В связи с окончанием строительства и передачей в 2021 году всех объектов долевого строительства дольщикам, земельный участок, на котором осуществлялось строительство, с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме, поступил в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Сумма переоценки, учтенная в составе добавочного капитала, списана на нераспределенную прибыль.

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества по состоянию на 31.12.2021г.являются:

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

6. Информация о сделках, совершенных со связанными сторонами

(тыс.руб)

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2021 год			Данные за 2020 год		
		Объем операции		Сальдо на 31.12.2021	Объем операции		Сальдо на 31.12.2020
		Д-т	К-т		Д-т	К-т	
Мешалкин Юрий Александрович	Предоставление Обществу долгосрочного займа	-	-	32 519	-	-	32 519
Мешалкин Юрий Александрович (ИП)	Договор аренды офисного помещения	2 400	2 400	-	2 400	2 400	-

7. Вознаграждение основного управленческого персонала

За 2021г. вознаграждение генерального директора Общества в связи с исполнением должностных обязанностей по трудовому договору составило 490 тыс.руб., в т.ч. отчисления во внебюджетные фонды 85 тыс.руб.
За 2020г. вознаграждение генерального директора Общества в связи с исполнением должностных обязанностей по трудовому договору составило 425 тыс.руб., в т.ч. отчисления во внебюджетные фонды 82 тыс.руб.

8. Состав доходов

Доходами Общества от основной деятельности является вознаграждение застройщика, признаваемое в составе доходов на дату передачи объекта долевого строительства дольщику, а также сумма экономия застройщика. В IV квартале 2021г. все объекты долевого строительства переданы дольщикам. С целью равномерности признания выручки от оказания услуг застройщика по отчетным периодам в процессе строительства, выручка по договорам долевого участия признавалась Обществом в отчете о финансовых результатах в величине равной сумме понесенных расходов, которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению за счет средств участников долевого строительства (дольщиков). (п.23 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда»).

В 2021г. Обществом в составе доходов признано вознаграждение застройщика в сумме равной сумме понесенных в 2021г. расходов – 17 635 тыс.руб., которые в этот отчетный период считаются возможными к возмещению за счет средств участников долевого строительства, а также экономия застройщика в сумме 133 554 тыс.руб.

Прочие доходы:

(тыс.руб.)

Наименование доходов	2021г.	2020г.
Прочие доходы, всего:	2 222	1 833
в т.ч. – доходы, связанные с реализацией прочего имущества (материалов)	-	1 677
- проценты по депозиту	2 209	131
- прочие	13	25

9. Состав расходов

Состав расходов по основной деятельности приведен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021г. и 2020г. в разделе 6. «Затраты на производство (расходы на продажу)».

Прочие расходы:

(тыс.руб.)

Наименование прочих расходов	2021г.	2020г.
Прочие расходы, всего:	1 041	4 676
в т.ч. – расходы, связанные с реализацией прочего имущества (материалов)	-	1 679
- госпошлина, в т.ч. за регистрацию ДДУ	109	308
- налоги и сборы	3	150
- плата за пользование лимитом по кредитной линии	-	1 147
- проценты по кредиту	46	444
- возврат признанной выручки при расторжении договора долевого участия	149	40
- услуги банка	55	892
- госпошлины прочие	24	-
- курсовые разницы по договорам в у.е.	19	-
- резерв по сомнительным долгам	633	-
- прочие	3	16

10. Кредиты и займы

В 2019г. Обществом заключен с ПАО «Сбербанк России» договор № 8626-2-100319 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 12.09.2019г. для финансирования затрат по строительству (созданию) многоквартирного жилого дома (в том числе жилых и нежилых помещений, машиномест, входящих в состав дома), расположенного по адресу: г.Калининград, ул.Куйбышева, на цели оплаты затрат по проектированию и согласованию проектной документации, строительно-монтажных работ (в т.ч. затрат на ведение технического и авторского надзоров, выполнение функций заказчика-застройщика и т.д.), на оплату труда, налогов и сборов, затрат на реализацию проекта, на срок по 12.01.2023г. с лимитом (с учетом Дополнительного соглашения № 3 от 20.01.2020г. к Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8626-2-100319 от 12.09.2019):

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

В 2020г. получено кредитных средств 103 232 тыс.руб., в 2021г. – кредитные средства не получались. Возвращено кредитных средств в 2020г. 107 776 тыс.руб., в 2021г. – 7 705 тыс.руб.. По состоянию на 31.12.2021г. кредит возвращен полностью, задолженность по кредиту отсутствует.

Процентная ставка за пользование кредитом - 8,5% годовых, плата за пользование лимитом кредитной линии – 0,7% годовых от свободного остатка лимита. Проценты за пользование кредитом в 2020г. составили 444 тыс.руб., в 2021г. - 46 тыс.руб., плата за пользование лимитом по кредитной линии в 2020г. составила 1 147 тыс.руб., в 2021г. - отсутствовала.

Участником Общества Мешалкиным Ю.А. Обществу предоставлены беспроцентные займы, задолженность по которым по состоянию на 31.12.2021г. составила 32 519 тыс.руб., на 31.12.2020г. – 32 519 тыс.руб. Срок погашения по всем займам – 31.03.2022г.

11. Депозиты

В течение 2021 года свободные денежные средства размещались Обществом на депозитах. По состоянию на 31.12.2021 года действуют два депозита: на 100 млн.руб. (Договор банковского вклада

(депозита) № 8626737601.ПУ00 от 01.12.2021г. с ПАО «Сбербанк», срок вклада (депозита) – 40 (сорок) дней, процентная ставка – 5,98 % годовых) и 20 млн.руб. (Договор банковского вклада (депозита) № 8626737657.ПУ00 от 01.12.2021г. с ПАО «Сбербанк», срок вклада (депозита) – 40 (сорок) дней, процентная ставка – 4,62 % годовых)

12. Резервы

В 2021г. сформирован резерв по сомнительной задолженности в сумме 633 тыс.руб. по авансу, перечисленному поставщику ООО «Стройпласт» по договору поставки №OFR/403 от 28.10.2019г. Иная сомнительная и нереальная к взысканию дебиторская задолженность по оценке Общества в 2021г. отсутствовала.

13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2021г. Обществом признано оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков работникам в общей сумме 109 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2020г. признано оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков работникам в общей сумме 87 тыс.руб.

14. Обеспечение обязательств

На основании ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества - застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора – 04.06.2018г., у участников долевого строительства (залогодержателей) находятся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом. С момента передачи объекта долевого строительства дольщикам право залога, возникшее на вышеуказанном основании, не распространяется на данный объект долевого строительства. А залог земельного участка прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенном (созданным) на данном земельном участке.

В обеспечение обязательств по полученному кредиту (п.10 настоящих пояснений) Общество передало ПАО «Сбербанк России» все свои имущественные права (требования) по Договору генерального подряда № 15-12/2017 от 15.12.2017г. и разрешению на строительство № 39-RU39301000-108-2017 от 13.09.2017г., заключенному между Обществом и ООО «Зеленый Город Строй» (ИНН 3906316601). Залогом имущественных прав (требований) обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8626-2-100319 от 12.09.2019г. Залоговая стоимость имущественных прав (требований) по состоянию на 31.12.2020г., исходя из оценочной стоимости с применением дисконта, составляет 377 902 тыс.руб.

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

В связи с полным и своевременным исполнением обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8626-2-100319 от 12.09.2019г. в 2021 году все залоговые обязательства Общества прекращены.

15. Информация о совершенных Обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, в 2020-2021г.г. не совершались.

16. COVID-19

Руководство Общества пристально следит за развитием ситуации, связанной с COVID-19 (коронавирус), и принимает все необходимые меры для обеспечения непрерывности бизнеса. По мнению Руководства Общества, принимая во внимание суть бизнес-процессов, политику государства в сфере ипотечного кредитования и регион деятельности Общества, COVID-19 не оказал и не окажет в будущем существенного влияния на финансовые показатели Общества. Основным приоритетом Руководства является безопасность своих сотрудников, клиентов и населения в регионе присутствия. Общество в 2020-2021г.г. понесло расходы по ситуации с COVID-19, в основном связанные со средствами индивидуальной защиты персонала на местах, ответственного за поддержание бизнес-процессов. Общество следует официальным рекомендациям и продолжает концентрироваться на управлении деятельностью в быстро изменяющихся условиях.

17. События после отчетной даты

Россия 24 февраля 2022 года начала специальную военную операцию по демилитаризации и денацификации Украины. В ответ западные страны ввели против России множественные санкции, последствия которых привели к изменению валютного законодательства и курсов валют, изменениям, связанным с производственными цепочками, логистикой и продажами, повышением ключевой ставки Банка России до 20%.

Однако, указанные изменения не привели к последствиям, оказывавшим негативное воздействие на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности, в связи с тем, что у Общества отсутствуют обязательства, выраженные в иностранной валюте, Общество и его поставщики и подрядчики не связаны с валютными рисками, многоквартирный жилой дом полностью достроен, все объекты долевого строительства переданы дольщикам, неисполненные обязательства Общества отсутствуют.

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, исходя из сложившихся условий, и у него отсутствуют намерения или потребность в ликвидации.

Генеральный директор Ю.А.Мешалкин

30 марта 2022 года