

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

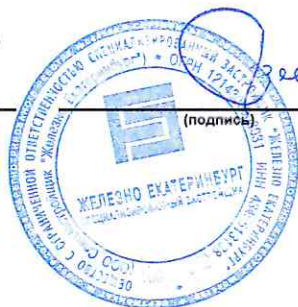
		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"	ИНН	71213343		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	4345513138		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	620014, Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Сакко и Ванцетти, д. 47, помещ. 21				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО АКК "Бизнес-информ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	4347023040		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1024301318359		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	46	51	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	61 517	16 127	-
	в том числе:				
	основные средства	1151	19 839	833	-
	арендованное имущество	1152	41 678	15 294	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	437 953	427 259
	в том числе:				
	паи	1171	-	383 509	383 126
	предоставленные займы	1172	-	54 444	44 133
	Отложенные налоговые активы	1180	28 886	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	90 449	454 131	427 259
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	628 879	42 857	149
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	120 313	274	-
	затраты в незавершенном производстве	1212	487 734	42 583	149
	товары для перепродажи	1213	20 832	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 948	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	853 168	50 079	4 040
	в том числе:				
	задолженность эскроу-агента по исполнению обязательств	1231	625 101	-	-
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1232	50 531	-	-
	авансы выданные	1233	169 188	42 911	2 250
	прочая задолженность	1234	8 348	7 168	1 790
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	168	22	238
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 484 163	92 958	4 427
	БАЛАНС	1600	1 574 612	547 089	431 686

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	(573 612)	(55 501)	475
	Итого по разделу III	1300	(573 602)	(55 491)	485
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 381 501	166 010	370 137
	в том числе:				
	кредиты	1411	1 333 699	152 202	370 000
	проценты	1412	47 802	13 808	137
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1 705	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	727 443	13 378	-
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1451	673 194	13 378	-
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	19 425	-	-
	расчеты по арендным обязательствам	1453	34 824	13 378	-
	Итого по разделу IV	1400	2 108 944	181 093	370 137
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	408 209	60 944
	в том числе:				
	кредиты и займы	1511	-	359 647	59 750
	проценты	1512	-	48 562	1 194
	Кредиторская задолженность	1520	35 976	13 208	120
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	19 330	10 215	2
	задолженность по налогам и сборам	1522	963	143	118
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1523	9 419	-	-
	расчеты с прочими кредиторами	1524	4 445	301	-
	расчеты по арендным обязательствам	1525	1 819	2 549	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 294	70	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	39 270	421 487	61 064
	БАЛАНС	1700	1 574 612	547 089	431 686

Генеральный директор ООО
УК "Железно" по договору
управления от 23.06.2022 г.

25 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

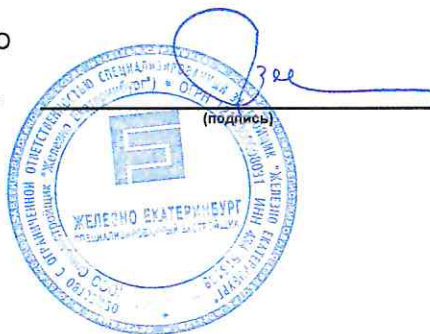
		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"	ИНН	4345513138		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 642	-
	в том числе:			
	от услуг бронирования	2111	1 642	-
	Себестоимость продаж	2120	(16)	-
	в том числе:			
	от услуг бронирования	2121	(16)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 626	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(90 655)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(89 029)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	643	5 377
	Проценты к уплате	2330	(57 687)	(58 875)
	Прочие доходы	2340	7 034	1 470
	Прочие расходы	2350	(10 436)	(2 244)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(149 475)	(54 272)
	Налог на прибыль	2410	34 413	(1 704)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	34 413	(1 704)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(115 062)	(55 976)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	(403 049)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(518 111)	(55 976)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО
УК "Железно" по договору
управления от 23.06.2022 г.

25 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

ООО Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"

Расчет нормативов оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика
на 31 декабря 2023 г.

Размер собственных денежных средств застройщика (РСДСЗ) = 0,00

РСДСЗ= Чистые активы застройщика / Планируемая стоимость строительства (создания) объекта недвижимости, указанная в проектной декларации (далее - проектная стоимость строительства) по состоянию на дату получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве

РСДСЗ= - 573 602 / 2 931 985

Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

тыс.руб.

	Чистые активы застройщика		-573 602
1	капитал и резервы	стр 1300	-573 602
2	задолженность по вкладам в уставный капитал		0
3	доходы будущих периодов		0

Генеральный директор управляющей организации ООО УК "Железно" по договору управления б/н от 23.06.2022 г.



Захаров Ю. А.

**III. Сведения
о нормативах оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика¹⁹**

1	Норматив обеспеченности обязательств ²⁰ (Н ¹)	-
2	Норматив целевого использования средств ²⁰ (Н ²)	-
3	Норматив безубыточности ²⁰	-
4	Размер собственных денежных средств застройщика ²¹	0,00

¹⁹ Указываются значения, установленные Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 5 статьи 23 Закона о долевом строительстве.

²⁰ Указывается застройщиками, получившими разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

²¹ Указывается застройщиками, получившими разрешение на строительство после 1 июля 2018 года.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2023
ИНН		
4345513138		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
по ОК07Ф / ОКФС		
12300		
16		
по ОКЕИ		
384		

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности подрядчика

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 2021 г.	3100	10	-	-	-	475	485
<u>За 2022 г.</u>							
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(55 976)	(55 976)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(55 976)	(55 976)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2022 г.	3200	10	-	-	-	(55 501)	(55 491)
За 2023 г.							
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(518 111)	(518 111)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(115 062)	(115 062)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(403 049)	(403 049)
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 2023 г.	3300	10	-	-	-	(573 612)	(573 602)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	485	(5 889)	-	(5 404)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(50 087)	-	(50 087)
после корректировок	3500	485	(55 976)	-	(55 491)
В том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	475	(5 889)	-	(5 414)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(50 087)	-	(50 087)
после корректировок	3501	475	(55 976)	-	(55 501)
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(573 602)	(55 491)	485

Генеральный директор ООО УК "Железно" по
договору управления от 23.06.2022 г.

25 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

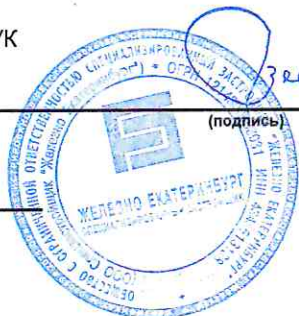
**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный		ИНН	4345513138		
Организация <u>застройщик "Железно Екатеринбург"</u>		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКЕИ	12300	16	
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		по ОКОПФ / ОКФС	384		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>					
Единица измерения: в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 661	10
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 664	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	280	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	717	10
Платежи - всего	4120	(791 356)	(69 000)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(582 787)	(63 055)
в связи с оплатой труда работников	4122	(37 520)	(471)
процентов по долговым обязательствам	4123	(104 309)	-
налога на прибыль организаций	4124	(118)	(119)
прочие платежи	4129	(66 622)	(5 355)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(788 695)	(68 990)
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(19 341)	(11 224)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(19 161)	(914)
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	(180)	(10 310)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(19 341)	(11 224)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 276 843	82 099
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 276 843	82 099
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(468 661)	(2 101)
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	4322	-	(383)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(454 993)	-
арендные платежи	4324	(13 668)	(1 718)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	808 182	79 998
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	146	(216)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	22	238
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	168	22
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК
"Железно" по договору
управления от 23.06.2022 г.



25 марта 2024 г.

Захаров Юрий Анатольевич

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

РАЗДЕЛ 1 «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

1.1. Информация об обществе

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Екатеринбург» (ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург», далее Общество) создано и зарегистрировано в качестве юридического лица 17 сентября 2021 года.

Юридический адрес Общества: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 47, помещение 21. Общество фактически находится по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, д. 47, помещение 21.

В соответствии с Федеральным Законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Кировской области Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1214300008031.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 23 человек.

Исполнительными органами являются:

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Железно» (ООО УК «Железно»), в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора от 23 июня 2022 г. (Лист записи единого государственного реестра юридических лиц от 04.07.2022 г. за ГРН № 2224300144220).

- директор Завьялов Иван Вячеславович (Лист записи единого государственного реестра юридических лиц от 02.02.2023 г. за ГРН № 22234300021020).

В 2023 году основными видами деятельности Общества является: осуществление функций заказчика-застройщика.

19 октября 2022 г. на внеочередном общем собрании участников Общества было принято решение о начале процедуры реорганизации ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» путем присоединения к нему ООО «Красная горка» в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о присоединении.

В результате реорганизации все права и обязанности ООО «Красная горка» перешли к ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» согласно Листа записи единого государственного реестра юридических лиц от 16.02.2023 г. за ГРН № 2224300032855.

Уставный капитал ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» в связи с присоединением не изменился, участники и размеры их долей в уставном капитале также останутся неизменными.

По передаточному акту от 15.02.2023 г. ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» перешли права и обязанности, в составе которых находятся внеоборотные активы в сумме 81981 тыс. руб., оборотные активы в сумме 1 626 тыс. руб., нераспределенная прибыль в сумме 40 909 тыс. руб., долгосрочные обязательства в сумме 42 181 тыс. руб., краткосрочные обязательства в сумме 517 тыс. руб.

РАЗДЕЛ 2 «ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВУЮЩИМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА И ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ»

2.1. Основа составления.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с учетной политикой организации.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.3. Нематериальные активы (НМА). При отнесении объектов в состав нематериальных активов организация руководствуется критериями, перечисленными в п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/007), утвержденного Приказом Минфина России от 27 декабря 2007 года №153н.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии НМА к учету. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования производится линейным методом.

Данные о наличии и движении приобретения НМА приведены в таблице № 1.1 Приложения № 1 к Пояснениям.

Данные о наличии и движении по незаконченным операциям по приобретению НМА приведены в таблице № 1.2 Приложения № 1 к Пояснениям.

2.4. Основные средства.

В составе основных средств отражены офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь, машины и оборудование, арендованные коммерческие помещения, арендованные земельные участки для производства строительной деятельности, другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Переоценка основных средств Общества не производилась, основные средства не консервировались.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода использования объектов.

При инвентаризации внеоборотных активов признаки обесценения не выявлены, резерв по обесценению принято решение не создавать.

Решение об изменении элементов амортизации не принималось.

Данные о наличии и движении основных средств представлены в таблице 2.1 Приложения № 1 к пояснениям.

Данные о полученных в аренду основных средств представлены в таблице 2.2 Приложения № 1 к пояснениям.

Данные о наличии и движении незаконченных операций по приобретению основных средств отражены в таблице 6.1 Приложения № 1 к пояснениям. Незаконченные операции по приобретению основных средств на 31.12.2023 г. отсутствуют.

2.5. Материально-производственные запасы.

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

При отпуске сырья в производство и ином выбытии материально-производственные запасы оцениваются по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО).

Незавершенное производство и готовая продукция оценены в сумме прямых затрат (материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация, прочие затраты).

По статье «Запасы» строка 1210 бухгалтерского баланса отражена информация о запасах Общества: сырье и материалы для нужд строительства, так же управленческих и перепродажи, затраты в незавершенном производстве, товары для перепродажи.

Стоимость материалов, приобретенных для строительства жилых домов и инфраструктуры, включены в данные строки 1211 Баланса.

Авансы, уплаченные поставщикам в части приобретения товарно-материальных ценностей, для строительства объектов жилой недвижимости включены в данные строки 12321 Баланса.

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры включены в данные строки 1212 Баланса в сумме 487 494 тыс. руб., в том числе затраты на страхование строительного-монтажных рисков на сумму 240 тыс. руб.

Данные представлены в таблице:

	Тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Незавершенное производство	487 734	42 583	149
Затраты по проектированию, строительству объектов жилищной инфраструктуры, в т. ч.:	487 494	42 583	149
Комплекс жилых домов "Лес" в г. Екатеринбурге	487 494	42 583	149
Незавершенные строительные-монтажные работы	240	-	-

Строительство объектов жилого фонда производится на основании разрешений на строительство, выдаваемых уполномоченными органами государственной власти. Выдача

разрешений на строительство осуществляется при наличии проектной документации, в состав которой входят, в том числе, технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также при наличии документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется с учетом нормативов градостроительного проектирования, статей 45, 48, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В рамках подготовки документации по планировке территории осуществляется разработка проекта планировки территории, предусматривающего зоны размещения объектов, в том числе коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Соответственно, данные расходы связаны с деятельностью по строительству и реализацией объектов жилого фонда, и включаются в стоимость 1 м² жилья.

В зависимости от источников финансирования строительства объектов жилой недвижимости с элементами инженерной инфраструктуры, затраты на ее создание включаются в стоимость строительства и учитываются:

- при заключении договоров долевого участия – в момент передачи объекта недвижимости долевым владельцам;
- при заключении договоров купли-продажи – в момент регистрации объекта недвижимости покупателем.

В ходе инвентаризации стоимость материально-производственных запасов подтверждена, принято решение резерв под обесценение не создавать.

Данные о наличии и движении запасов отражено в таблице 3.1 Приложения № 1 к пояснениям.

Изменения сравнительных показателей за 2022 г. связаны с сопоставимым предоставлением данных.

2.6. Дебиторская задолженность.

В дебиторскую задолженность включены авансы, выданные поставщикам и подрядчикам при строительстве жилых объектов, задолженность эскроу-агента по исполнению обязательств, задолженность по договорам участия в долевом строительстве, прочая задолженность.

В ходе инвентаризации на 31.12.2023 г. выявлены сомнительные долги, начислен резерв по сомнительным долгам в размере 954 тыс. руб., включенной в строку 12321 баланса.

Задолженность, которая признана сомнительной или просроченной, учтена в балансе за минусом резерва по сомнительным долгам. Резерв отнесен на увеличение прочих расходов.

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности отражены в таблице 4.1 Приложения 1 к пояснениям.

2.7. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

Денежными эквивалентами признаются депозитные вклады в банках до востребования и оставшимся сроком погашения на отчетную дату не свыше 30 дней после отчетной даты, а также средства на аккредитивных счетах.

	Тыс. руб.		
	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	168	22	238
Средства на расчетных счетах	168	22	238

2.8 Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в Отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (лицензии на использование программного обеспечения, страховые

премии, страховые полисы и другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Такие расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Остаточная стоимость страховых полисов отражены по строке 12322 Прочая задолженность.

2.9. Кредиты и займы полученные.

В 2023 году кредитные средства привлекались на строительство жилых домов и пополнение оборотных средств.

Информация о наличии и движении кредитов и займов отражена в составе кредиторской задолженности в таблице 4.2 Приложения № 1 к пояснениям.

В 2023 году начислено процентов по кредитам и займам 89 741 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 33 439 тыс. руб., в составе прочих расходов в сумме 56 302 тыс. руб.

Согласно ПБУ 15/2008 организация относит к инвестиционным активам объекты незавершенного производства и незавершенного строительства с длительным циклом производства. А также руководствуясь пп. 10 ч. 1 ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, начисленные проценты по целевым кредитам учитывает в стоимости объекта строительства.

По состоянию на 31.12.2023 г. в обеспечение обязательств перед кредиторами застройщиком переданы в залог имущественные права на площади строящегося объекта на сумму 2 297 524 тыс. руб., имущество 284 958 тыс. руб.

Общество использует схему финансирования долевого строительства многоквартирных домов через эскроу-счета согласно ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит.

По состоянию на 31.12.2023 года сумма денежных средств, внесённых участниками долевого строительства на счета эскроу по объектам долевого строительства, представлены ниже:

Средства на счетах эскроу	Тыс. руб. На 31.12.2023
Дом №1 (1 этап) Группа многоквартирных жилых домов в ЖК "Лес" в г. Екатеринбург	313 565
Дом №2. Группа многоквартирных жилых домов в ЖК "Лес" в г. Екатеринбург	128 159
Дом №3. Группа многоквартирных жилых домов в ЖК "Лес" в г. Екатеринбург	183 376

2.10. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность по исполнению обязательств по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу отражена как долгосрочная по строке 1451 баланса и составила 673 194 тыс. руб.

Кредиторская задолженность по договорам долевого участия в долевом строительстве отражена как краткосрочная по строке 1523 баланса и составила 9 419 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в таблице 4.2 Приложения № 1 к пояснениям.

2.11 Информация по деятельности заказчика-застройщика по состоянию на 31 декабря 2023 года:

- обязательства дольщиков по внесению денежных средств составляют 50 532 тыс. руб.;

- просроченные обязательства дольщиков по внесению денежных средств в установленный срок – отсутствуют;

- обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию - отсутствуют;

- обязательства застройщика перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства - отсутствуют;

- задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства отражена в п.2.9 настоящих Пояснений;

- активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом отражены в п.2.9 настоящих Пояснений;

- задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир – отсутствует.

2.12 Признание доходов.

Выручка от продажи услуг признавалась по мере предъявления расчетных документов. Отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по деятельности застройщика определяется, согласно учетной политике, исходя из цены договора (полной стоимости объекта долевого строительства) и на дату подписания долевым участником акта приема-передачи. В 2023 г. данная выручка отсутствовала.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

Тыс. руб.

Доходы	2023 год	2022 год
Услуги по бронированию объектов продажи	1 642	-

2.13 Расходы организации.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг.

Обычным видом деятельности для организации является осуществление функций заказчика-застройщика, оказание услуг по бронированию. Расходы по деятельности осуществления функций заказчика-застройщика признаются в момент передачи покупателям объекта недвижимости (помещения) по актам приема-передачи.

Расходы по деятельности оказания услуг по бронированию определяются исходя из калькуляции прямых расходов. В 2023 г. в себестоимости отражены расходы по бронированию объектов продажи в сумме 16 тыс. руб.

Управленческие расходы признаются расходами отчетного периода и включают в себя:

- аренду офиса
- ремонт и содержание арендованного имущества
- расходы на программное обеспечение, обслуживание
- услуги по управлению организацией
- рекламные и маркетинговые услуги
- ФОТ административно-хозяйственного персонала и страховые взносы

-прочие расходы АХД.

Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы".

Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице 5.1 Приложения № 1 к пояснениям.

2.14. В составе прочих доходов (расходов) Общества учитываются:

- доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары;
- доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- безвозмездная передача имущества в благотворительных целях.

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2023 год		2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары	35	165	0	5
Доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости	945	910	0	0
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	0	372	0	43
Прочие доходы (расходы)	6 055	8 759	1 470	2 170
Начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения	0	228	0	25
Штрафы и иные санкции	787	0	0	1
ИТОГО по видам доходов (расходов)	7 035	10 434	1 470	2 244

2.15. Капитал и резервы. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2023 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 10 тыс. руб.

2.16. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2023 года величина непокрытого убытка составила 573 612 тыс. руб., на 31.12.2022 года величина нераспределенной прибыли составила 55 501 тыс. руб.

Изменения сравнительных показателей за 2022 г. связаны с сопоставимым предоставлением данных.

2.17. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета за 2023 год Общество получило убыток по данным декларации по налогу на прибыль в сумме 143 395 тыс. руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена в таблице:

тыс. руб.

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы	28 886	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	1 705	-

Показатель условного дохода по налогу на прибыль составляет (строка 2300 «Отчета о финансовых результатах» за 2023 г. * 20%):
 149 475 тыс. руб. * 20% = 29 895 тыс. руб.
 Показатель постоянного налогового дохода равен 695 тыс. руб.

Для определения временных разниц применяется балансовый метод. Сумма налога определяется по данным бухгалтерского учета и соответствует данным налоговой декларации. Показатели ОНО и ОНА отражены свернуто.

Задолженность Общества перед бюджетом по налогам и сборам отражена в показателях бухгалтерского баланса:

- по строке 1522 «Расчеты по налогам и сборам» в сумме 963 тыс. руб., в т.ч. задолженность по НДС при исполнении обязанностей налогового агента в сумме 326 тыс. руб., налог на добавленную стоимость в сумме 15 тыс. руб., страховые взносы в сумме 619 тыс. руб., по обязательному социальному страхованию 7 тыс. руб., переплата по единому налоговому счету 5 тыс. руб.

2.18. Оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2023 г. сформированы и отражены в составе строки 1540 Оценочные обязательства, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты:

	Остаток на 01.01.2023	Сформировано	Использовано, восстановлено	Остаток на 31.12.2023
Оценочные обязательства (строка 1540)	71	5 767	(2 544)	3 294
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	71	1 878	(211)	1 738
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	0	3 889	(2 333)	1 556

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, организация создает оценочные обязательства по оплате отпусков, выплате полугодового вознаграждения.

Оценочное обязательство по оплате отпусков рассчитывается нормативным методом по каждому работнику организации (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно. Оценочное обязательство по выплате полугодового вознаграждения отпусков рассчитывается по каждому работнику организации (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежеквартально. Величина резервов на доходы сотрудников включает и страховые взносы, что дает наиболее достоверную оценку обязательства в целом по организации.

2.19. Информация об учетной политике и ее изменениях.

Положение об учетной политике составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена приказом № 10 от 30.12.2022 г.

С 01.01.2024 года будет применяться ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». Последствия начала применения будут отражены альтернативным методом. Сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

2.20. Информация об участии в совместной деятельности, подлежащая отражению в настоящих пояснениях, отсутствует.

2.21. Информация по прекращаемой деятельности.

На дату подписания отчетности у организации отсутствуют решения о прекращении деятельности, а также планы о прекращаемой деятельности на 2024 год.

2.22. Информация о непрерывности деятельности.

В 2023 году геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не оказали существенного негативного влияния на структуру баланса, финансовые результаты деятельности, движение денежных средств.

Общество оценивает возможное влияние в обозримом периоде на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества указанных событий как негативное.

Общество не может оценить конкретную величину такого негативного влияния. Общество считает, что данное негативное влияние не указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительное сомнение в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Частичная мобилизация в России не повлияла на финансовое положение Общества, на время доставки заказов и сроков выполнения контрактов. Ключевые сотрудники Общества не попадают под условия мобилизации.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. У Общества существует возможность замены импортных материалов и комплектующих российскими. Общество проводит политику рассредоточения заказов между подрядчиками, с целью снятия риска нарушения сроков выполнения заказов. Общество планирует освоение новых земельных участков под жилищное строительство в 2024 – 2025 году и получение разрешений на строительство в 2024 г. В декабре 2023 г. Обществом получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома площадью 12 932 м².

В 2023 году у организации сформирован отрицательный денежный поток от операций по текущей деятельности. Отрицательное сальдо денежных потоков по текущим операциям связано с особенностью деятельности организаций, занимающихся жилищным строительством в рамках 214-ФЗ. В современных условиях финансирование операционной деятельности компании осуществляется в основном за счет привлечения банковского проектного финансирования, а также за счет привлечения займов других компаний группы для подтверждения собственного участия в проектах.

Поступления по операционной деятельности проводятся только после ввода дома в эксплуатацию при раскрытии счетов эскроу. При этом необходимо отметить, что часть средств участников долевого строительства списывается в счет расчетов по проектному

кредиту минуя расчетный счет застройщика в безакцептном порядке и не отражается в отчете о движении денежных средств.

В дальнейшем при увеличении объема ввода домов и достижении плановой доли рынка часть оплат по операционной деятельности будет осуществляться за счет собственных средств организации, полученных после раскрытия счетов эскроу, что позволит сократить отрицательный денежный поток от операций по текущей деятельности.

Рыночный риск, кредитный, риск ликвидности организация оценивает, как низкий, т.к. величина чистых активов достаточна для покрытия финансовых расходов, валютные операции отсутствуют.

Правительство РФ продолжает осуществлять политику стимулирования спроса на жилье, действует программа «льготная ипотека», «ипотека для IT-специалистов», расширили список заемщиков, которые могут претендовать на кредит по программе «семейная ипотека», выдаются субсидии на покрытие ипотеки семьям с тремя и более детьми.

Руководство организации уверено в способности организации погашать свои обязательства и продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания БО за 2023 год.

2.23. Информация о связанных сторонах.

Исполнительными органами являются:

- ООО УК «Железно», в лице директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 23 июня 2022 г.
- директор Завьялов Иван Вячеславович (ИНН 666101787171).

В 2023 г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (1 чел.) составили 4 415 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 574 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 677 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 4 тыс. руб., осуществлено страхование ДМС на сумму 10 тыс. руб.

Договоры гражданско-правового характера с основным управленческим персоналом не заключались. Выплаты долгосрочного характера (вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) не осуществлялись.

Бенефициары – ООО «Железно Финанс» (ИНН 4345513145), Ястребов Александр Владимирович (ИНН 502403439415).

Перечень связанных организаций, физических лиц указана в Приложении № 2 к данным пояснениям.

В 2023 году имелись операции со связанными сторонами:

Тыс. руб.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2023 г.		Данные за 2022 г.	
		Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г. (Дебет / (Кредит))	Объем операции (обороты свернуто)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г. (Дебет / (Кредит))	Объем операции (обороты свернуто)
ООО УК «Железно» (поставщик)					
(поставщик)	Договор оказания услуг	-	500	(500)	(500)

(поставщик)	Продажа товаров	-	15	(15)	(15)
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(поставщик)	Аренда	-	3	(3)	(3)
ООО «Философт»					
(поставщик)	Оказание услуг	(696)	(696)	-	-
ООО Спецзастройщик «Железно»					
(покупатель)	Покупка помещений	18 415	18 415	-	-
ООО Спецзастройщик «Железно Киров»					
(поставщик)	Оказание услуг	(48)	(48)	(96)	(96)
(поставщик)	Продажа материала	(10)	(10)	-	-
ООО «ЖЕЛЕЗНО ФИНАНС»					
(заемщик)	Предоставление займов	(657 754)	(583 107)	(74 647)	(74 647)
	Проценты по займам	(32 437)	(22 456)	(9 981)	(9 981)

Расчеты осуществлялись безналично. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Величина долгосрочной задолженности по расчетам со связанными сторонами приведена в п 2.10 настоящих пояснений. Иная задолженность по данным расчетам является краткосрочной.

2.24. Государственная помощь.

В 2023 году у организации отсутствует государственная помощь на текущую деятельность и вложения во внеоборотные активы.

2.25. Условные факты хозяйственной жизни.

По состоянию на 31.12.2023 г. существуют неурегулированные судебные споры, где Общество является ответчиком, в общей сумме 215 тыс. руб. с Администрацией г. Екатеринбурга. Вероятность выбытия активов признана низкой.

2.26. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.

Генеральный директор ООО УК «Железно» _____ Ю. А. Захаров
на основании договора управления от 23 июня 2022 г.

25 марта 2024 г.

