



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участнику общества с ограниченной  
ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Железно Ульяновск»**

### **Мнение**

*Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Ульяновск» (ОГРН 1197325007901), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.*

*По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Ульяновск» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.*

### **Основание для выражения мнения**

*Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.*

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на п. 2.23 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, где раскрыты условия и события, в которых организация вела свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

#### **Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

#### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, ответственным за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор  
ООО «АКК «Бизнес-информ»  
ОРНЗ 21706022204



Агаев Азиз Ага Алигушат Оглы

Руководитель аудита,  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 21906075431

Чулкова Ольга Юрьевна

Аудиторская организация  
ООО «АКК «Бизнес-информ», ОГРН 1024301318359,  
610020, Кировская обл, г. Киров, ул.Преображенская, 40  
член СРО ААС, ОРНЗ 11606064783.

17 апреля 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	Коды 0710001
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"	по ОКПО	39344224		7325165417
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			71.12.2
Вид экономической деятельности	по			12300
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	16		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 432071, Ульяновская обл, Ульяновск г, Радищева ул, д. № 32А, пом. 1				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО АКК "Бизнес-информ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	4347023040		ОГРН/ОГРНИП
		1024301318359		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п. 2.3 т. 1.1 прил.1	Нематериальные активы	1110	209	239	230
	в том числе:				
т.1.2	приобретение (создание)	1111	-	-	144
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 2.4 т.2.1, т. 2.2 прил.1	Основные средства	1150	45 430	13 237	7 289
	в том числе:				
	основные средства	1151	23 736	13 237	7 289
	права пользования активами	1152	21 694	-	-
п. 2.5	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 120	-	3 933
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 864	10 977	1257
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>54 623</b>	<b>24 543</b>	<b>12 709</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п. 2.6 т. 3.1 прил.1	Запасы	1210	4 922 018	2 961 443	1 669 317
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	1 040 789	1 041 697	202 929
	незавершенное производство	1212	3 826 960	1 901 956	1 466 388
	готовая продукция	1213	54 269	9 227	-
	товары	1214	-	8 563	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	176	632	1014
п. 2.8 т. 4.1 прил.1	Дебиторская задолженность	1230	2 812 860	2 897 660	1 834 805
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданным	1231	347 458	440 874	123 892
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	1232	2 286 072	2 200 246	1 655 262
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1233	77 783	148 148	54 468
	прочая дебиторская задолженность	1234	101 547	103 922	1 183
	расчеты по налогам и сборам	1235	-	4 470	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п. 2.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 577 645	1 500 106	735
	Прочие оборотные активы	1260	25	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>9 312 724</b>	<b>7 359 841</b>	<b>3 505 871</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>9 367 347</b>	<b>7 384 384</b>	<b>3 518 580</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п 2.16	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	-	-	-
п 2.17	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(123 736)	(91 728)	407
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(123 726)</b>	<b>(91 718)</b>	<b>417</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п 2.10 т. 5.1 прил.1	Заемные средства	1410	3 087 881	2 736 025	888 644
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	116 501	855 644	148 492
	в том числе:				
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1451	102 544	855 644	148 492
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	13 957	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 204 382</b>	<b>3 591 669</b>	<b>1 037 136</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п 2.10 т. 5.1 прил.1	Заемные средства	1510	1 923 555	1 530 220	839 812
п 2.11 т. 5.1 прил.1	Кредиторская задолженность	1520	4 337 429	2 340 938	1 637 065
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	151 830	583 245	69 563
п. 2.18	расчеты по налогам и сборам	1522	7 296	2 604	4072
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1523	4 153 308	1 749 946	1 561 228
	прочая кредиторская задолженность	1524	24 995	5 083	2 202
	расчеты с покупателями и заказчиками	1525	-	60	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п 2.19	Оценочные обязательства	1540	25 707	13 275	4 150
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>6 286 691</b>	<b>3 884 433</b>	<b>2 481 027</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>9 367 347</b>	<b>7 384 384</b>	<b>3 518 580</b>

Генеральный директор ООО УК «Железно»  
На основании договора  
управления от 22 апреля 2019

(подпись)

Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)



29.03.2023

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"	31	12	2022
Организация		по ОКПО	39344224		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7325165417		
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п 2.12	Выручка	2110	1 531 259	1 640 749
	в том числе			
	от реализации построенных объектов недвижимости	2111	1 516 892	1 605 265
	от реализации услуг бронирования	2112	2 600	4 175
п 2.13 табл. 6.1	Себестоимость продаж	2120	(1 333 016)	(1 554 680)
	в том числе			
	построенных объектов недвижимости	2121	(1 322 477)	(1 515 055)
	услуг бронирования	2122	(26)	(42)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	198 243	86 069
	Коммерческие расходы	2210	(7 802)	(3 657)
	Управленческие расходы	2220	(194 240)	(176 922)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 799)	(94 510)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п 2.14	Проценты к получению	2320	1106	555
	Проценты к уплате	2330	(1 919)	-
п 2.14	Прочие доходы	2340	42 790	37 621
	в том числе			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2341	3 631	12 619
	от штрафных санкций по условиям хозяйственных договоров	2342	1 107	11 740
п 2.14	Прочие расходы	2350	(56 330)	(45 521)
	в том числе			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2351	(2 405)	(10 989)
	создание резерва по сомнительным долгам	2352	(17 145)	(9 733)
п 2.17	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(18 152)	(101 855)
	Налог на прибыль	2410	(9 333)	9 719
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 220)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(6 113)	9 719
	Прочее	2460	-	-
п 2.16	Чистая прибыль (убыток)	2400	(27 485)	(92 136)

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	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(4 522)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
п 2.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	(32 007)	(92 136)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО  
УК «Железно»



(подпись)



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

На основании договора  
управления от 22 апреля 2019 г

29.03.2023

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
39344224	
7325165417	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск" форма по ОКУД 0710004  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) 31 12 2022  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН 7325165417 по ОКПО 39344224  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью ОКВЭД 2 71.12.2  
 Ответственность Частная собственность по ОКПФ / ОКФС 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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10				407	417
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(92 136)	(92 136)
в том числе:							
убыток	3221	X	X		X		
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 2021 г. за 2022 г.	3200	10	-	-	-	(91 729)	(91 719)
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	-	-	-	-	(32 007)	(32 007)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(27 485)	(27 485)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(4 522)	(4 522)
уменьшение номинальной стоимости	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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(123 736)	(123 726)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(123 726)	(91 718)	417

Генеральный директор ООО УК «Железно»

На основании договора управления от 22 апреля 2019 г



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"</b>		39344224		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7325165417		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	769 109	828 267
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	715 442	769 143
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	256	161
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	53 411	58 963
Платежи - всего	4120	(3 745 214)	(2 853 411)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 457 799)	(2 639 236)
в связи с оплатой труда работников	4122	(147 094)	(102 358)
процентов по долговым обязательствам	4123	(90 898)	(67 779)
налога на прибыль организаций	4124	(487)	(6 336)
прочие платежи	4129	(48 936)	(37 702)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 976 105)	(2 025 144)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 119	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	50	-
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	1 069	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(15 873)	(10 892)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(15 873)	(10 892)
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(14 754)	(10 892)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 755 457	5 804 223
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 755 457	5 804 223
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	(2 687 059)	(2 268 816)
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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 674 386)	(2 254 451)
арендные платежи	4324	(12 673)	(14 365)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 068 398	3 535 407
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	77 539	1 499 371
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 500 106	735
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 577 645	1 500 106
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК «Железно»  
На основании договора управления от 22 апреля 2019 г

  
(подпись)

Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)



29 марта 2023 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

## РАЗДЕЛ 1 «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

### 1.1. Информация об обществе

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Ульяновск» (ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск», далее Общество) создано и зарегистрировано в качестве юридического лица 19 апреля 2019 года.

Юридический адрес Общества: 432071, Ульяновская обл, Ульяновск г, Радищева ул, дом 32А, помещение 1.

Общество фактически находится по адресу: 432071, Ульяновская обл, Ульяновск г, Радищева ул, дом 32А, помещение 1.

В соответствии с Федеральным Законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Ульяновск Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1197325007901

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 117 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 22 апреля 2019г.

- директор Перминов Юрий Александрович

В 2022 году основными видами деятельности Общества является: осуществление функций заказчика-застройщика.

## 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.

По строке баланса 1110 в составе нематериальных активов по состоянию на 31.12.2022 года отражены:

тыс. руб.

Нематериальные активы	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Первоначальная стоимость товарных знаков, в том числе</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>90</b>
ТЗ "Ultragrad Ультрасовременный город"	90	90	90
ТЗ " Centropolis Инновационный город"	120	120	-
ТЗ " ULA Город активных"	60	60	-
<b>Амортизация товарных знаков, в том числе:</b>	<b>(61)</b>	<b>(31)</b>	<b>(4)</b>
ТЗ "Ultragrad Ультрасовременный город"	(24)	(15)	(4)
ТЗ " Centropolis Инновационный город"	(25)	(11)	-
ТЗ " ULA Город активных"	(12)	(5)	-
<b>Незаконченные операции по созданию товарных знаков</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144</b>
ТЗ "Ultragrad Ультрасовременный город"	-	-	-
ТЗ " Centropolis Инновационный город"	-	-	102
ТЗ " ULA Город активных"	-	-	42

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

### 2.4. Основные средства.

В составе основных средств отражены коммерческие помещения, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и другие 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 производится, основные средства не консервировались.

В состав основных средств включаются приобретенные объекты первоначальной стоимостью свыше 100 тыс.руб. за единицу, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, используемые для производства.

Ликвидационная стоимость случае наличия значительной доли металла в составе ОС, определяется исходя из веса доли металла и текущей цены металлолома.

По группе ОС «офисное оборудование» (машины вычислительные электронные цифровые, печатающие устройства) ликвидационная стоимость оценивается исходя из экспертного мнения специалистов как ожидаемая к поступлению стоимость от выбытия актива, но не менее 2500 руб.

По группе ОС «офисное оборудование» (серверное оборудование) ликвидационная стоимость оценивается исходя из экспертного мнения специалистов как ожидаемая к поступлению стоимость от выбытия актива, но не менее 2% от первоначальной стоимости актива.

По группам ОС «машины и оборудование», «производственный и хозяйственный инвентарь», по которым не существенна в составе доля металлолома и не вошедшим в другие группировки объектам ликвидационная стоимость оценивается исходя из экспертного мнения специалистов как ожидаемая к поступлению стоимость от выбытия актива в размере, но не менее 1% от первоначальной стоимости актива.

По группе ОС «здания, сооружения» «мебель» ликвидационная стоимость признается равной нулю, так как ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объектов не является существенной.

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом с даты ввода объекта в эксплуатацию. 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.

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

Затраты по незавершенным капитальным вложениям отражены в таблице 2.2 Приложение № 1 к пояснениям.

Данные о переданных в аренду основных средствах представлены в таблице 2.3 Приложения № 1 к пояснениям.

#### 2.5. Доходные вложения в материальные ценности.

В составе доходных вложений в материальные ценности учтены основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение или пользование с целью получения дохода.

Амортизация начисляется линейным способом с даты ввода объекта в эксплуатацию. Переоценка не предусмотрена.

Остаточная стоимость доходных вложений в материальные ценности отражена по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности».

тыс. руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Доходные вложения в материальные ценности, в т. ч.:</b>	<b>4 203</b>	-	<b>3 933</b>
Земельные участки (ППА)	11	-	3 933
Офисные помещения	4 192	-	-
<b>Амортизация, в т. ч.:</b>	<b>(83)</b>	-	-
Земельные участки (ППА)	(1)	-	-
Офисные помещения	(82)	-	-

#### 2.6. 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).

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.



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 1231 Баланса.

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры включены в данные строки 1212 Баланса в сумме 3 826 073 тыс. руб., кроме того, в этой строке баланса отражены затраты на страхование строительно-монтажных рисков на сумму 887 тыс. руб.

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов, учтенные организацией в качестве застройщика представлены в таблице:

	тыс. руб.		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Затраты по строительству жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры:</b>	<b>3 826 073</b>	<b>1 900 914</b>	<b>1 466 269</b>
Комплекс жилых домов Засвияжском р-не г.Ульяновска ЖК ULTRAGRAD	849 922	797 512	726 960
Комплекс жилых домов в Засвияжском р-не г.Ульяновска ЖК Юго-запад-2	82 591	45 210	20 983
Комплекс жилых домов в Заволжском р-не г.Ульяновска ЖК Центральный CENTROPOLIS	1 239 412	343 057	592 210
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г.Ульяновска ЖК ULA, 7 квартал	1 079 559	370 997	81 606
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г.Ульяновска ЖК Волжские кварталы	554 919	344 138	44 510
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г. Ульяновска "Centropolis-2"	462	-	-
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г. Ульяновска "Риверсайд"	4 993	-	-
Комплекс жилых домов в Засвияжском р-не г.Ульяновска (мкр. УКСМ)	14 215	-	-

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 м<sup>2</sup> 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 участникам;

-при заключении договоров купли-продажи – в момент регистрации объекта недвижимости покупателем.

В ходе инвентаризации стоимость материальных ценностей подтверждена, признаки обесценения не выявлены, принято решение резерв под обесценение не создавать.

Наличие и движение запасов отражено в таблице 3.1 Приложение № 1 к пояснениям.

#### 2.7. Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в Отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (лицензии на использование программного обеспечения, страховые премии и другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Такие расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Остаточная стоимость лицензий на использование программного обеспечения отражена по строке 1260 Прочие оборотные активы.

#### 2.8. Дебиторская задолженность.

В дебиторскую задолженность включены авансы, выданные подрядчикам и поставщикам при строительстве жилых объектов, задолженностью эскроу агента по исполнению обязательств депонента, задолженностью долещиков по договорам долевого участия в строительстве.

Данные о наличии дебиторской задолженности отражены в таблице 4.1 Приложение № 1 к пояснениям.

В ходе инвентаризации на 31.12.2022 выявлены сомнительные долги и просроченная дебиторская задолженность, создан резерв по сомнительным долгам в размере 31 138 тыс. руб. в том числе по дебиторской задолженности, включенной в- строку 1231 баланса.

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

#### 2.9. 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 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	1 577 645	1 500 106	735
Средства на расчетных счетах	30 416	51 143	523
Денежные эквиваленты	1 547 229	1 448 963	212

#### 2.10. Кредиты и займы полученные.

В 2022 году кредитные средства привлекались для пополнения оборотных средств, на строительство жилых домов.

Информация о наличии и движении кредитов и займов отражена в таблице 5.1 Приложение № 1 к пояснениям.

Задолженность по кредитам и займам с учетом процентов представлена ниже:

тыс.руб.

Кредиторы	Форма представления	Дата погашения	Сумма задолженности		
			на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Долгосрочные кредиты и займы (строка 1410)</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>3 087 881</b>	<b>2 736 025</b>	<b>888 644</b>
АЛЬФА-БАНК АО	Невозобновляемая кредитная линия № НКЛ-04GB6L	01.07.2023 - 01.04.2024	38 311	17 527	-
АЛЬФА-БАНК АО	Невозобновляемая кредитная линия № НКЛ-04HC4L	01.10.2023 - 01.04.2024	58 841	20 064	-
Железно Финанс ООО	Договор цессии (дог. № 7)	30.06.2024	232 533	212 466	-
Железно Финанс ООО	Договор цессии (дог. № 27)	31.12.2023	-	81 659	-
Железно Финанс ООО	Договор цессии (дог. № 29)	31.12.2023	-	17 645	-
Железно Финанс ООО	Договор цессии (дог. № 9)	31.12.2024	290	69 149	-
Железно Финанс ООО	Договор займа №14-Фин	31.12.2025	101 387	-	-
Железно Финанс ООО	Договор займа №16-Фин	31.12.2025	118 818	-	-
Железно Финанс ООО	Договор займа №17-Фин	31.12.2025	22 091	-	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 50	31.12.2025	22 763	20 666	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 51	31.12.2025	1 624	1 464	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 52	31.12.2025	51 643	46 439	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 28	31.12.2023	-	29 087	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 30	31.12.2023	-	72 098	21 904
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 31	31.12.2023	-	95 465	65 889
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 32	31.12.2023	-	31 591	4 895
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 33	31.12.2023	-	18 182	2 430
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 35	31.12.2024	99 303	89 692	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 36	31.12.2024	21 640	15 896	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 37	31.12.2024	5 843	5 276	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 42	31.12.2025	2 996	2 706	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 44	30.06.2024	-	96 963	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 56	30.06.2025	140	25 561	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 57	30.06.2025	13 034	12 031	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 58	30.06.2025	15 536	14 343	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 1	31.12.2022	-	-	128 534
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 18	31.12.2022	-	-	44 992

КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 2	31.12.2022	-	-	117 598
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 27	31.12.2023	-	-	10 439
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 28	31.12.2023	-	-	4 382
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 29	31.12.2023	-	-	2 848
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 3	31.12.2022	-	-	112 248
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 4	31.12.2022	-	-	40 310
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 7	30.06.2024	-	-	157 262
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа 9	31.12.2024	-	-	63 542
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Доп.согл. к Договору займа 7	31.12.2024	-	-	13 811
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 890	25.09.2022 - 31.01.2023	-	5 357	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 891	25.09.2022 - 28.02.2023	-	19 692	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 918	25.12.2022 - 31.03.2023	-	70 759	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 939	25.12.2022 - 31.05.2023	-	40 614	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 940	25.03.2023 - 31.08.2023	-	631 512	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 941	25.12.2022 - 31.05.2023	-	48 099	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 974	25.12.2022 - 31.03.2023	-	9 409	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 975	25.02.2023 - 30.06.2023	-	545 506	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 976	25.06.2023 - 30.09.2023	-	369 107	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B005CT	25.01.2024 - 25.09.2024	640 351	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B00BMMMF	25.01.2024 - 25.06.2024	369 056	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B002V5	25.01.2024 - 25.05.2024	776 781	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 506	25.06.2021- 31.03.2022	-	-	4 839
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 507	25.12.2021- 30.09.2022	-	-	64 588
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 508	25.06.2021- 31.03.2022	-	-	1 336
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 509	25.12.2021- 30.09.2022	-	-	26 797
Хлынов КБ АО	Невозобновляемая кредитная линия №321-2022Ю00	14.10.2024 - 09.07.2027	302 110	-	-
Хлынов КБ АО	Невозобновляемая кредитная линия №687-2022Ю00	28.10.2024 - 24.12.2027	192 790	-	-
<b>Краткосрочные кредиты и займы (строка 1510)</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>1 923 555</b>	<b>1 530 220</b>	<b>839 811</b>
АЛЬФА-БАНК АО	Невозобновляемая кредитная линия № НКЛ-04GB6L	01.07.2023 - 01.04.2024	142 089	-	-

АЛЬФА-БАНК АО	Невозобновляемая кредитная линия № НКЛ-04НС4L	01.10.2023 - 01.04.2024	183 806	-	-
Железно Финанс ООО	Договор цессии (дог. № 27)	31.12.2023	89 951	-	-
Железно Финанс ООО	Договор цессии (дог. № 29)	31.12.2023	19 474	-	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 1	31.12.2022	-	4 569	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 18	31.12.2022	-	56 320	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 2	31.12.2022	-	4 912	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 3	31.12.2022	-	126	-
КЛЕВЕР Девелопмент ООО	Договор займа № 4	31.12.2022	-	782	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B0091E	25.09.2023	62 505	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B009WZ	25.06.2023	64 103	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 890	25.09.2022 - 31.01.2023	-	355 874	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 891	25.09.2022 - 28.02.2023	-	383 143	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 918	25.12.2022 - 31.03.2023	-	424 875	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 939	25.12.2022 - 31.05.2023	-	94 779	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 941	25.12.2022 - 31.05.2023	-	131 225	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 940	25.03.2023 - 31.08.2023	652 428	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 974	25.12.2022 - 31.03.2023	-	73 615	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 975	25.02.2023 - 30.06.2023	568 038	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B008Z8	25.03.2023	138 247	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 506	25.06.2021 - 31.03.2022	-	-	276 672
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 507	25.12.2021 - 30.09.2022	-	-	153 504
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 508	25.06.2021 - 31.03.2022	-	-	308 663
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 509	25.12.2021 - 30.09.2022	-	-	100 972
Хлынов КБ АО	Невозобновляемая кредитная линия №321-2022Ю00	14.10.2024 - 09.07.2027	2 643	-	-
Хлынов КБ АО	Невозобновляемая кредитная линия №687-2022Ю00	28.10.2024 - 24.12.2027	271	-	-

В 2022 году начислено процентов по кредитам и займам 201 488 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 191 455 тыс. руб, стоимость приобретенных земельных участков в сумме 8 114 тыс. руб., в прочие расходы отнесено 1 919 тыс. руб.

Согласно ПБУ 15/2008 организация относит к инвестиционным активам объекты незавершенного производства, незавершенного строительства с длительным циклом

производства, земельные участки. А также руководствуясь пп. 10 ч. 1 ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ, начисленные проценты по целевым кредитам учитывает в стоимости объекта строительства.

По состоянию на 31.12.2022 года в обеспечение обязательств перед кредиторами застройщиком передано в залог следующее имущество:

Кредитор	Объект залога	Кадастровый номер	Договор	тыс.руб. Сумма
АЛЬФА-БАНК АО	Право аренды земельного участка	73:24:021001:12848	04GB6Z001 от 19.10.2021	2 000
АЛЬФА-БАНК АО	Право аренды земельного участка	73:24:021001:12847	04HC4Z001 от 19.10.2021	3 250
АЛЬФА-БАНК АО	Право аренды земельного участка	73:24:000000:2867	07K44Z001 от 23.12.2022	11 500
Сбербанк России	Земельный участок	73:19:073201:11815	ДИ02_420B002V5 от 09.06.2022	29 184
Сбербанк России	Право аренды земельного участка	73:24:021001:12849	ДИ02_420B005CQ от 08.07.2022	12 416
Сбербанк России	Право аренды земельного участка	73:24:021011:3114	ДИ02_420B005CT от 08.07.2022	58 556
Сбербанк России	Право аренды земельного участка	73:24:021001:12863	ДИ-939/2 от 19.05.2021	14 963
Сбербанк России	Земельный участок	73:19:073201:11814	ДИ-975/2 ОТ 23.07.2021	33 556
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:19:073201:11818	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	19 140
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:19:073201:11819	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	23 520
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:19:073201:11821	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	9 660
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:61	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	16 260
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:68	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	16 320
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:2134	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	14 760
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:2136	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	15 660
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:2137	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	10 620
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:42	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	15 180
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:49	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	23 580
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:51	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	16 140
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:50	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	20 040
Хлынов КБ АО	Земельный участок	73:24:021011:2135	321-2022Ю00-2 от 14.07.2022	12 840
	<b>Итого</b>			<b>379 145</b>

имущественные права:

Кредитор	Объект залога	Количество объектов	Договор залога	тыс.руб. Залоговая стоимость
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	256	Д301_420B002V5 от 08.06.2022	892 710
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	103	Д301_420B005CQ от 01.07.2022	424 897
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	153	Д301_420B005CT от 01.07.2022	707 220

Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	195	Д301_420B00BMMMF от 11.11.2022	435 764
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	381	ДЗ-940/1 от 19.05.2021	988 498
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	256	ДЗ-975/1 от 23.07.2021	782 692
	ИТОГО			4 231 781

Общество использует схему финансирования долевого строительства многоквартирных домов через эскроу-счета согласно ст. 15.4, Федерального закона от 30.12.2004 N 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 31.12.2022 года сумма денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу по объектам долевого строительства, составила: Многоквартирный жилой дом №1 (2 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла) – 984 508 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №1 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад) – 19 844 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №4 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад) – 291 356 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №2 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад) – 173 514 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №3 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска – 62 850 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №4 (1 этап\_секции 7\_8\_9\_10) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска – 25 328 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №5 в ЖК "ULTRAggrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска – 675 702 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №6 в ЖК "ULTRAggrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска – 52 970 тыс. руб.

#### 2.11. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность по исполнению обязательств по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу делится на долгосрочную, отраженную по строке 1451 баланса, и краткосрочную, отраженную по строке 1523 баланса, в зависимости от наступления срока ввода дома в эксплуатацию и условий договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма таких долгосрочных обязательств составила 102 544 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

Многоквартирный жилой дом №4 (1 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска, Многоквартирный жилой дом №6 в ЖК "ULTRAggrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма таких краткосрочных обязательств составила 4 153 308 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

Многоквартирный жилой дом №1 (1 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)

Многоквартирный жилой дом №1 (2 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)

Многоквартирный жилой дом №1 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)

Многоквартирный жилой дом №2 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)  
Многоквартирный жилой дом №3 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)  
Многоквартирный жилой дом №4 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)  
Многоквартирный жилой дом №5 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)  
Многоквартирный жилой дом №2 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска  
Многоквартирный жилой дом №3 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска  
Многоквартирный жилой дом №4 в ЖК "ULTRAggrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска  
Многоквартирный жилой дом №5 в ЖК "ULTRAggrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска  
Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в таблице 5.1 в Приложении № 1 к пояснениям.

#### 2.12. Информация по деятельности застройщика

По состоянию на 31 декабря 2022 года:

-обязательства участников договора по внесению денежных средств составляют 77 783 тыс.руб. с учетом резерва по сомнительным долгам.

-обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию – 4 125 439 тыс.руб.;

-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.2.10 настоящих Пояснений;

-активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом отражены в п.2.10 настоящих Пояснений;

-задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир 7 713 тыс. руб, на не внесенные в срок платежи в сумме 7 713 тыс. руб. создан резерв по сомнительным долгам.

#### 2.13. Признание доходов.

*Выручка от реализации построенных объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве* включает выручку от реализации жилых и коммерческих помещений в многоквартирных домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом (и/или иной объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома передать объект долевого строительства (помещение, входящее в состав дома) участнику долевого строительства (далее – покупатель), а покупатель обязуется уплатить единовременно или в рассрочку обусловленную договором цену на счет эскроу и принять объект долевого строительства. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.



Выручка признается согласно учетной политике, исходя из цены договора (полной стоимости объекта долевого строительства) на дату подписания долевым актом приема-передачи помещения.

Выручка от реализации объектов недвижимости после получения права собственности признается на основании договоров купли-продажи, в рамках которых Общество выполняет обязанность к исполнению и передает покупателю контроль над активом в момент передачи права собственности на актив.

Выручка от продажи услуг признавалась по мере предъявления расчетных документов.

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

Доходы	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>1 531 259</b>	<b>1 640 749</b>
Выручка от реализации построенных объектов недвижимости	1 516 893	1 605 265
- по договорам участия в долевом строительстве	1 429 738	1 592 867
- по договорам купли-продажи	87 155	12 398
Покупные товары (квартиры 41 счет)	11 721	31 300
Услуги по бронированию объектов продажи	2600	4175
Выручка прочие услуги	45	9

#### 2.14. 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.

Себестоимость по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
<b>Себестоимость, в том числе:</b>	<b>1 333 016</b>	<b>1 554 680</b>
Себестоимость построенных объектов недвижимости	1 322 433	1 524 345
- по договорам участия в долевом строительстве	1 261 157	1 517 397
- по договорам купли-продажи	61 276	6 948
Себестоимость покупных товаров (квартиры 41 счет)	10 513	30 293
Себестоимость услуг по бронированию объектов продажи	26	42
Себестоимость услуг аренды	44	-

Коммерческие расходы признаются расходами отчетного периода и включаются в себя:

- расходы на содержание помещений, введенных в эксплуатацию
- налог на имущество с такой недвижимостью.

Расходы, учтенные на счете 44 " Коммерческие расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу".

Управленческие расходы признаются расходами отчетного периода и включаются в себя:

- аренду офиса

- ремонт и содержание арендованного имущества
- расходы на программное обеспечение, обслуживание
- услуги управления 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 6.1 Приложение № 1 к пояснениям.

2.15. 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;
- безвозмездная передача имущества в благотворительных целях;
- формирование (восстановление) резерва по сомнительным долгам;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- проценты к получению (уплате) по неснижаемому остатку денежных средств, по депозитам

тыс.руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары	3 637	2 405	12 619	10 989
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	1 107	3 637	11 740	57
Субсидия в целях возмещения затрат	25 357	-	9 499	-
Формирование/ погашение резервов по сомнительным долгам	753	17 145	1 276	9733
Суммы списанной кредиторской задолженности	-	-	1 544	-
Прочие	1 600	1 306	463	783
Проценты к получению (уплате) за пользование денежными средствами,	1 106	1 919	555	-
Списание резервов предстоящих расходов	8 562	-	480	-
Стоимость подарков, не учитываемые в целях налогообложения	-	1 919	-	2 571
Безвозмездная передача имущества (работ, услуг) в том числе в благотворительных целях	-	21 019	-	2 530
Доходы (расходы), связанные с прощением долга	-	-	-	17 177
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	3 464	-	973
Списание НДС на прочие расходы (регламентное)	-	1 056	-	384
Штрафы, перечисляемые в бюджет	-	266	-	100
Расходы не учитываемые в целях налогообложения	-	653	-	224

Доходы (расходы) от продажи основных средств	1 774	1 011	-	-
Подарочные сертификаты	-	1164		
Материальная помощь в связи с мобилизацией	-	173		
Проценты по договорам аренды (дисконтирование, без НДС)	-	1 112		
<b>ИТОГО по видам доходов (расходов)</b>	<b>43 896</b>	<b>58 249</b>	<b>38 176</b>	<b>45 521</b>

#### 2.16. Капитал и резервы. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2022г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 10 тыс.руб.

#### 2.17. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2022г. величина непокрытого убытка составила 123 736 тыс.руб.

#### 2.18. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета за 2022 год Общество получило прибыль в сумме 32 199 тыс.руб., сумма убытка (части убытка за 2021г.) уменьшающего налоговую базу отчетного периода составила 16 099 тыс.руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена ниже:

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Отложенные налоговые активы	4 864	10 977	1 257
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-

По бухгалтерскому учету убыток до налогообложения составил 18 152 тыс.руб.

Показатель условного дохода по налогу на прибыль составляет:

$(18152 \text{ тыс.руб.} * 20\%) = 3630 \text{ тыс.руб.}$

Постоянный налоговый расход в 2022 году составил 12963 тыс. руб. Временные разницы - 6 113 тыс. руб. Для определения временных разниц применяется балансовый метод. Сумма налога определяется по данным бухгалтерского учета и соответствует данным налоговой декларации.

Задолженность Общества перед бюджетом по налогам и сборам отражена в показателях бухгалтерского баланса по строке 1522 Кредиторская задолженность в сумме 7 296 тыс.руб.

#### 2.19. Оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2022 г. сформированы и отражены в составе строки 1540 Оценочные обязательства, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты, в сумме 25 707 тыс. руб.

	Остаток на 01.01.2022	Сформировано	Использовано, восстановлено	Остаток на 31.12.2022
<b>Оценочные обязательства (строка 1540)</b>	<b>13 275</b>	<b>57 943</b>	<b>(45 511)</b>	<b>25 707</b>
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	5 078	9 822	(8 376)	6 524

Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	3 126	10 411	(10 667)	2 871
Резерв на не выполненные работы летнего периода	862	18 147	(16 373)	2 637
Резерв под гарантийный ремонт	4 209	19 563	(10 095)	13 675

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, по расходам на предстоящие летние работы и на гарантийные ремонты, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

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.

Величина оценочного обязательства по гарантийному ремонту в 2022 г. определена организацией на основе оценочного суждения, ввиду отсутствия имеющихся фактов хозяйственной жизни организации. В 2023г. величину резерва планируется определять на основании исполнения аналогичных обязательств в предшествующем году.

Величина оценочного обязательства на предстоящие работы летнего периода определяется на основе оценочного суждения.

## 2.20. 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 2022 год утверждена приказом № 175 от 31.12.2021 г.

С 01.01.2022 года применяется ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Последствия начала применения ФСБУ 25/2018 отражены ретроспективно (альтернативным способом), на конец 2021 года, без пересчета сравнительных показателей баланса. В связи с переходом на ФСБУ на 14 365 тыс. руб. были скорректированы показатели строк 4120 и 4320 отчета о движении денежных средств за 2021 г.

В 2022 году организацией арендованы помещения и земельные участки. При применении стандарта отражены активы и обязательства по аренде в размере 34 831 тыс.руб., проценты по аренде составили 1 112 тыс. руб.

Ставка дисконтирования определяется согласно данным из статистического бюллетеня Банка России за месяц наиболее близкий к дате признания обязательства из имеющихся данных.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается, исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Договоры аренды, заключенные на неопределённый срок, экспертным мнением оцениваются как заключенные на 24 месяца как наиболее вероятный срок сохранения арендных отношений, в том числе учитывая опыт прошлых лет.

Договора аренды, заключенные на определенный срок с условием пролонгации тех же арендных отношений, экспертным мнением оцениваются как заключенные с намерением перезаключить договор на тот же срок как наиболее вероятный срок сохранения арендных отношений, в том числе учитывая опыт прошлых лет.

Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, отсутствуют.

Организацией переданы в аренду сооружения, помещения. Сумма арендной платы составила 258 тыс. руб.

Деятельность признана организацией операционной арендой, поскольку к арендатору не перешли экономические выгоды и риски, и также не является основным видом деятельности организации.

С 01.01.2022 года применяется ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Последствия начала применения отражены 01.01.2022 г. альтернативным методом. При переходе уменьшение стоимости основных средств отнесено на нераспределенную прибыль в размере 4 522 тыс. руб. Сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

С 01.01.2022 года применяется ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Стандарт применен перспективно. Сравнительные показатели не пересчитывались.

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

2.22. Информация по прекращаемой деятельности.

На дату подписания отчетности у организации отсутствуют решения о прекращении деятельности, а также планы о прекращаемой деятельности на 2023 год.

2.23. Информация о непрерывности деятельности.

В 2022 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 с целью жилищного строительства в 2023 - 2024 году.

В 2022 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. Отрицательный денежный поток от текущих операций составил 2 976 105 тыс. руб., а положительный денежный поток от финансовых операций составил 3 068 398 тыс. руб.

Так же в декабре 2022г. введены в эксплуатацию следующие объекты:

- мжд. №5 в ЖК "ULTRAGrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска
- мжд. №2 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска
- мжд. №3 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска
- мжд. №1 (1 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)
- мжд. №1 (2 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)
- мжд. №2 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)
- мжд. №3 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)
- мжд. №4 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)

Из них только по объектам: дом №2 в ЖК "CENTROPOLIS" и дом №1 ЖК «Улла» раскрытие счетов эскроу произошло в 2022г., что повлияло на увеличение отрицательного денежного потока по текущей деятельности. По остальным объектам раскрытие счетов эскроу осуществлено в 2023г., в том числе погашены обязательства перед банком, после чего получен остаток средств на расчетный счет застройщика на сумму 314 359 тыс.руб. по статье поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг.

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 без акцептном порядке и не отражается в отчете о движении денежных средств.

В дальнейшем при увеличении объема ввода домов 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.

В 2022 году получен убыток в размере 27 485 тыс. руб., отрицательные чистые активы составили 123 726 тыс. руб.

Убыток от основной деятельности в 2022 году получен в связи с незначительным объемом передачи помещений долевымщикам.

В декабре 2022года получено разрешение на ввод, но передача помещений в эксплуатацию будет осуществляться в 1 квартале 2023г. по следующим объектам:

мжд. №5 в ЖК "ULTRAgard" в Засвияжском районе г.Ульяновска  
мжд. №2 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска  
мжд. №3 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска  
мжд. №1 (1 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)  
мжд. №1 (2 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)  
мжд. №2 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)  
мжд. №3 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)  
мжд. №4 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)

Кроме того, принимаемые в текущих периодах расходы по АХД, формируемые на счете 26, согласно ФСБУ 5/2019 и учетной политики списываются напрямую на себестоимость, а не распределяются между объектами строительства на 08 счете, то есть не компенсировались доходами при незначительном объеме введенных квадратных метров, но компенсируются объемами вводов в будущих периодах.

По прогнозным оценкам передача помещений по перечисленным выше объектам и объектам, которые планируется ввести в эксплуатацию в 2023г. позволит получить Обществу положительный финансовый результат по итогам 2023 года, что позволит снизить отрицательную величину чистых активов. По прогнозной оценке Общество планирует получить положительные чистые активы по итогу 2 квартала 2023г.

Общество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом, сотрудниками и кредиторами. Общество способно погашать свои обязательства. Краткосрочные активы превышают краткосрочные обязательства на отчетную дату 3 026 033 тыс.руб.

Перечисленные факторы свидетельствуют об отсутствии существенной неопределённости в способности организации непрерывно продолжать свою деятельность.

Кроме того, 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.

По нашему мнению, при отсутствии каких-либо обстоятельств, влекущих сокращение деятельности в будущем, общество вправе применять допущение о непрерывности деятельности при составлении бухгалтерской отчетности. С учетом текущих оценок деятельности организации настоящая годовая бухгалтерская отчетность составлена исходя из предпосылки непрерывности деятельности.

Руководство организации уверено в способности организации погашать свои обязательства и продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания БО за 2022 год.

#### 2.24. События после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2022 года в бухгалтерском балансе отражена задолженность перед бюджетом по налогам и сборам свернуто в итоговой сумме в связи с вступлением в силу с 01.01.2023г. изменений в законодательство и переходом на единый налоговый счет.

#### 2.25. Информация о связанных сторонах.

В отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами.

Исполнительными органами являются:

- ООО УК «Железно», в лице директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 22 апреля 2019г.

- директор Перминов Юрий Александрович.

Решением единственного участника Общества от 23.04.2020г. утвержден новый устав, избран новый директор Общества Перминов Юрий Александрович сроком на три года. Лист записи единого государственного реестра юридических лиц от 12.09.2022 г. за ГРН № 2227301083293.

В 2022 г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (1 чел.) составили 4231 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 550 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 653 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 7,3 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 предусмотрены.

Бенефициары – Гозман Константин Маркович (ИНН 434541339197), Захаров Юрий Анатольевич (ИНН 183109235850).

Перечень связанных сторон, причина связанности – общий бенефициар, контроль одного и того же лица:

Наименование организации	Комментарий
Общество с ограниченной ответственностью «АТЭКС»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.
Некоммерческое партнерство «Коттеджный поселок «Айлэнд»	Аффилированное лицо Группа лиц
БФКО «Восстановление Спасского собора города Кирова»	Аффилированное лицо Группа лиц
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно ЗНАК"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Железно»	Аффилированное лицо
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Контролирующее лицо – Захаров Ю.А. (до 23.11.2022)
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Пермь"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью "Железно Ижевск Апартаменты"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.
Общество с ограниченной ответственностью «Железно Финанс», материнская организация	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Смарт Билдинг»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.
Товарищество собственников жилья "М. Гвардии, 90"	Аффилированное лицо Группа лиц
Общество с ограниченной ответственностью «Клевер Девелопмент»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Майский»	Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 20.09.2022
Общество с ограниченной ответственностью «Пермский мясокомбинат»	Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 08.04.2022.
Общество с ограниченной ответственностью «Курчумское»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Шварихинский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.



Общество с ограниченной ответственностью «Куменский ОПУ»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Балобановское»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «ТД «Живи вкусно»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Кировская молочная компания»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью МЦ «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. до 16.08.2022
Общество с ограниченной ответственностью МК «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Дороници Лесремстрой»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «АПХ «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «ТД АПХ «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество Агрокомбинат племзавод «Красногорский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «Кировский мясокомбинат»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «Агрофирма «Немский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «Агрофирма «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «АКТИОН-АГРО»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
ООО «Красная горка»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 16.02.2023
ООО «Завод технических фабрикатов»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
ООО «Философт»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.

В 2022 году имелись операции со связанными сторонами:

тыс.руб.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022 г.		Данные за 2021 г.	
		Сальдо расчетов на 31.12.2022 г. (Дебет/(Кредит))	Объем операции	Сальдо расчетов на 31.12.2021 г.	Объем операции
ООО «Эталон-Недвижимость» (Дата прекращения деятельности: 27.08.2021г.)					
(покупатель)	Поставка материалов	-	-	-	(393)
ООО УК Железно					
(поставщик)	Договор управления	(4 001)	(4 401)	399	17 311
(поставщик)	Поставка материалов	-	-	-	-
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(поставщик)	Поставка материалов	-	-	-	192

(заимодавец)	Предоставление займов	-	-	(606 619)	116 782
	Проценты по займам	-	-	(37 550)	30 132
	Невыясненный платеж	140	140	-	-
ООО Спецзастройщик «Железно»					
(поставщик)	Поставка материалов	882	323	559	607
(подрядчик)	Консультационные услуги	-	-	-	4992
(арендатор)	Аренда земельного участка	-	-	-	(10)
(арендодатель)	Субаренда земельных участков	(5 382)	(5 330)	(52)	(52)
(поставщик)	перевыставление	-	(18)	18	18
ООО Спецзастройщик «Железно Киров»					
(клиент)	Поставка материалов	-	-	-	-
ООО «АТЭКС»					
	Поставка материалов	1 500	(334)	1 834	1 834
АО Агрофирма "Дороничи"					
(поставщик)	Земельные участки	-	494 900	(494 900)	(494 900)
ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»					
(поставщик)	Поставка материалов	(2 511)	(2 511)	-	-
ООО «Философт»					
(поставщик)	Договор оказания услуг	(2 119)	(2 119)	-	-

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 2.11 настоящих пояснений. Иная задолженность по данным расчетам является краткосрочной.

#### 2.26. Государственная помощь.

В 2022 году между ООО «Специализированный застройщик Железно Ульяновск» и МУП «город Ульяновск» подписано соглашение № 10-2022-057880 от 22.06.2022 г. о предоставлении субсидии из бюджета муниципального образования «город Ульяновск». Обществу была выделена субсидия на возмещение понесенных затрат, связанных с реализацией мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в целях реализации проектов по развитию территорий в целях достижения результатов регионального проекта «Жилье». Субсидия отражена в прочих доходах.

#### 2.27. Условные факты хозяйственной жизни

По состоянию на текущую дату существует не урегулированный судебный спор с ООО «Аврора» о расторжении договора долевого участия, где общество является истцом и вероятность выигрыша оценивается, как высокая. Вероятная сумма потерь составляет до 7 713 тыс. руб.

2.28. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.  
Совместная деятельность не осуществлялась.

Генеральный директор УК «Железно».....  
на основании договора управления от 22 апреля 2019 г.

29 марта 2022 г.



Ю.А.Захаров

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	270	(31)	-	-	-	(30)	-	-	-	270	(61)
	5110	за 2021г.	90	(4)	180	-	-	(27)	-	-	-	270	(31)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2022г.	270	(31)	-	-	-	(30)	-	-	-	270	(61)
	5111	за 2021г.	90	(4)	180	-	-	(27)	-	-	-	270	(31)

**1.2 Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	Изменения за период		На конец периода
					списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	144	36	-	(180)	-
в том числе:							
ТЗ " ULA Город активных"	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	42	18	-	(60)	-
	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
ТЗ " Centropolis Инновационный город"	5192	за 2021г.	102	18	-	(120)	-

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переход на ФСБУ/2020		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	20 183	(6 856)	22 993	(4 366)	2 650	(6 346)	-	(6 359)	3 837	30 451	(6 715)
	5210	за 2021г.	9 713	(2 425)	10 470	-	-	(4 431)	-	-	-	20 183	(6 856)
в том числе:													
	Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	1 533	(387)	2 301	-	-	(944)	-	269	3 302	(1 062)
	5211	за 2021г.	609	(111)	925	-	-	(276)	-	-	1 533	(387)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2022г.	3 374	(727)	126	(1 054)	126	(521)	-	(669)	225	1 651	(897)
	5212	за 2021г.	1 380	(220)	1 993	-	-	(507)	-	-	-	3 374	(727)
Транспортные средства	5203	за 2022г.	1 906	(1 288)	-	(1 906)	1 823	(535)	-	-	-	-	-
	5213	за 2021г.	1 906	(670)	-	-	-	(616)	-	-	-	1 906	(1 288)
Офисное оборудование	5204	за 2022г.	5 656	(3 059)	4 606	(1 406)	701	(1 769)	-	(5 182)	2 889	3 674	(1 238)
	5214	за 2021г.	3 245	(957)	2 411	-	-	(2 102)	-	-	-	5 656	(3 059)
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	7 714	(1 395)	12 885	-	-	(2 534)	-	(1 976)	454	18 623	(3 475)
	5215	за 2021г.	2 573	(467)	5 141	-	-	(928)	-	-	-	7 714	(1 395)
Земельные участки	5206	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5207	за 2022г.	-	-	3 201	-	-	(43)	-	-	-	3 201	(43)
	5217	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	4 202	-	-	(82)	-	-	-	4 202	(82)
	5230	за 2021г.	3 933	-	-	(3 933)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	Земельные участки	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	3 933	-	-	(3 933)	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5222	за 2022г.	-	-	4 202	-	-	(82)	-	-	-	4 202	(82)
	5232	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**2.2 Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	22 993	-	-
	5250	за 2021г.	-	10 470	-	-
в том числе:						
Транспортные средства		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	-	1 993	-	-
Офисное оборудование		за 2022г.	-	4 606	-	-
		за 2021г.	-	2 411	-	-
Другие виды основных средств		за 2022г.	-	12 885	-	-
		за 2021г.	-	5 141	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)		за 2022г.	-	2 301	-	-
		за 2021г.	-	925	-	-
Здания		за 2022г.	-	3 201	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-
						принято к учету в качестве основных средств или увеличена СТОИМОСТЬ
						(22 993)
						(10 470)
						(1 993)
						(4 606)
						(2 411)
						(12 885)
						(5 141)
						(2 301)
						(925)
						(3 201)

**2.3. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	4202	-	3933
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	31434	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость		величина резерва под снижение стоимости		балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			за 2021г.	за 2022г.	за 2021г.	за 2022г.			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г.	1 669 317	2 961 443	-	2 961 443	6 141 619	(4 181 044)	-	-	-	X	4 922 018	-	4 922 018
	5420	за 2021г.	1 669 317	1 669 317	-	1 669 317	5 420 562	(4 128 436)	-	-	-	X	2 961 443	-	2 961 443
в том числе:															
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	1 041 697	1 041 697	-	1 041 697	1 402 946	( 1403 854)	-	-	-	1 040 789	-	1 040 789
Готовая продукция	5421	за 2021г.	202 929	202 929	-	202 929	1 793 677	(954 909)	-	-	-	-	1 041 697	-	1 041 697
	5402	за 2021г.	9 227	9 227	-	9 227	1 353 054	(1 308 012)	-	-	-	-	54 269	-	54 269
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	1 523 835	(1 514 608)	-	-	-	-	9 227	-	9 227
	5423	за 2021г.	8 563	8 563	-	8 563	1 972	(10 535)	-	-	-	-	0	-	0
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	38 856	(30 293)	-	-	-	-	8 563	-	8 563
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	1 900 914	1 900 914	-	1 900 914	3 383 027	(1 457 868)	-	-	-	-	3 826 073	-	3 826 073
	5425	за 2021г.	1 466 269	1 466 269	-	1 466 269	2 062 521	(1 627 876)	-	-	-	-	1 900 914	-	1 900 914
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе	5507	за 2021г.	1042	1042	-	1 042	620	(775)	-	-	-	-	887	-	887
	5527	за 2021г.	119	119	-	119	1 673	(750)	-	-	-	-	1 042	-	1 042

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	2 200 546	-	81 951	-	(2 201 450)	-	-	(2 749)	-	-	-	78 298	-
	5521	за 2021г.	126 550	-	2 077 865	-	-	-	-	(3 869)	-	-	-	2 200 546	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
задолженность эгроу агента по исполнению обязательств	5503	за 2022г.	2 197 797	-	81 951	-	(2 201 450)	-	-	-	-	-	-	78 298	-
	5523	за 2021г.	119 932	-	2 077 865	-	-	-	-	-	-	-	-	2 197 797	-
задолженность по договорам участия в долевом строительстве	5504	за 2022г.	2 749	-	-	-	-	-	-	(2 749)	-	-	-	0	-
	5524	за 2021г.	6 618	-	-	-	-	-	-	(3 869)	-	-	-	2 749	-
5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	711 861	(14 747)	9 110 916	-	(7 059 826)	-	2 749	-	-	-	2 765 700	(31 138)	
	5530	за 2021г.	1 714 543	(6 288)	9 946 659	-	(10 953 210)	-	3 869	-	-	-	711 861	(14 747)	
в том числе: задолженность эгроу агента по исполнению обязательств	5511	за 2022г.	2 449	-	3 059 160	-	(853 835)	-	-	-	-	-	2 207 774	-	
	5531	за 2021г.	1 535 330	-	510 507	-	(2 043 388)	-	-	-	-	-	2 449	-	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	449 240	(8 366)	1 477 568	-	(1 567 291)	-	-	-	-	-	359 517	(12 059)	
	5532	за 2021г.	130 180	(6 288)	1 465 610	-	(1 146 550)	-	-	-	-	-	449 240	(8 366)	
Прочая	5513	за 2022г.	114 773	(6 381)	48 761	-	(50 621)	-	-	-	-	-	112 913	(11 366)	
	5533	за 2021г.	1 183	-	436 756	-	(323 166)	-	-	-	-	-	114 773	(6 381)	
задолженность физических лиц по договорам долевого участия	5514	за 2022г.	145 399	-	4 525 427	-	(4 588 079)	-	2 749	-	-	X	85 496	(7 713)	
	5534	за 2021г.	47 850	-	7 533 786	-	(7 440 106)	-	3 869	-	-	X	145 399	-	
Итого	5500	за 2022г.	2 912 407	(14 747)	9 192 867	-	(9 261 276)	-	X	-	-	-	2 843 998	(31 138)	
	5520	за 2021г.	1 841 093	(6 288)	12 024 524	-	(10 953 210)	-	X	-	-	-	2 912 407	(14 747)	

**5.1 Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 591 670	4 251 571	127 941	(1 664 076)	(3 102 722)	-	3 204 382
	5571	за 2021г.	1 037 135	6 656 667	90 096	(2 664 006)	(1 530 220)	-	3 591 670
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	1 777 647	3 843 325	37 390	(1 142 470)	(2 137 652)	-	2 378 240
	5572	за 2021г.	97 560	5 353 706	13 555	(2 223 663)	(1 463 511)	-	1 777 647
займы	5553	за 2022г.	958 379	291 745	90 551	(521 608)	(109 426)	-	709 641
	5573	за 2021г.	791 083	450 517	76 541	(293 053)	(66 709)	-	958 379
задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	5554	за 2022г.	855 644	102 544	-	(855 644)	-	-	102 544
	5574	за 2021г.	148 492	854 444	-	(147 292)	-	-	855 644
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	-	13 957	-	-	-	X	13 957
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	3 871 158	8 010 745	73 547	(8 797 186)	3 102 722	0	6 260 984
	5580	за 2021г.	2 476 878	4 541 402	-	(4 677 342)	1 530 220	0	3 871 158
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	583 245	2 952 170	-	(3 383 585)	-	-	151 830
	5581	за 2021г.	68 563	2 658 772	-	(2 145 090)	-	-	583 245
задолженность перед эскроу-агентом	5562	за 2022г.	-	-	-	(10)	-	-	-
	5582	за 2021г.	10	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 604	40 212	-	(35 520)	-	-	7 296
	5583	за 2021г.	4 073	81 190	-	(82 659)	-	-	2 604
кредиты	5564	за 2022г.	1 463 511	1 619 536	72 594	(3 479 163)	2 137 652	-	1 814 130
	5584	за 2021г.	839 812	1 619 536	-	(839 812)	1 463 511	-	1 463 511
займы	5565	за 2022г.	66 709	850	953	(68 513)	109 426	-	109 425
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	66 709	-	66 709
прочая	5566	за 2022г.	5 143	190 107	-	(170 255)	-	-	24 995
	5586	за 2021г.	2 192	93 536	-	(90 585)	-	-	5 143
задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	5567	за 2022г.	1 749 946	3 207 870	-	(1 660 152)	855 644	X	4 153 308
	5587	за 2021г.	1 561 228	1 707 904	-	(1 519 186)	-	X	1 749 946
Итого	5550	за 2022г.	7 462 828	12 262 316	201 488	(10 461 266)	X	0	9 465 366
	5570	за 2021г.	3 514 013	11 200 069	90 096	(7341 350)	X	0	7 462 828

Приложение №1 к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

**6.1 Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 490	14 952
Расходы на оплату труда	5620	126 928	84 927
Отчисления на социальные нужды	5630	21 712	15 968
Амортизация	5640	16 148	4 432
Прочие затраты	5650	3 328 263	2 068 338
Итого по элементам	5660	3 496 541	2 188 617
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 961 483)	(453 358)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 535 058	1 735 259

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

Генеральный директор ООО УК  
«Железно»

На основании договора управления от  
22 апреля 2019 г

29.03.2023

  
(подпись) Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

