

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
		по ОКПО	81059848		
		ИНН	1841085318		
		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес) 426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Северный пер, дом № 45, помещение 19

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	14 405	13 166	12 707
	в том числе:				
	основные средства	1151	8 889	9 852	12 707
	права пользования активами	1152	5 516	3 314	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	15 863	2 854	3 125
	Финансовые вложения	1170	1 146 105	274 596	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8 300	-	3 254
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 184 673	290 616	19 086
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	3 035 111	3 061 124	1 673 623
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	790 640	680 740	453 965
	незавершенное производство	1212	2 188 539	2 276 949	1 215 522
	готовая продукция	1213	55 932	103 435	4 136
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	553	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 524 081	1 610 478	2 036 143
	в том числе:				
	покупателей и заказчиков	1231	21 840	-	-
	авансы выданные	1232	475 520	387 304	281 244
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств	1233	2 767 750	900 255	1 477 444
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1234	188 260	303 450	259 523
	прочая задолженность	1235	70 711	19 469	3 146
	задолженность по налогам и сборам	1236	-	-	14 786
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	90 275	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	664 533	1 785 392	2 046 675
	Прочие оборотные активы	1260	-	25	528
	Итого по разделу II	1200	7 314 553	6 457 019	5 756 969
	<b>БАЛАНС</b>	1600	8 499 226	6 747 635	5 776 055

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	974 158	373 580	94 814
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>974 168</b>	<b>373 590</b>	<b>94 824</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 531 396	1 970 922	3 178 485
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1 701	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	521 517	100 263	320 453
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1451	506 589	98 732	320 453
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	11 249	-	-
	расчеты по арендным обязательствам	1453	3 679	1 531	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 052 913</b>	<b>2 072 886</b>	<b>3 498 938</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 095 022	458 002	395 338
	Кредиторская задолженность	1520	4 336 332	3 816 711	1 779 596
	в том числе:				
	с поставщиками и подрядчиками	1521	60 846	105 667	60 169
	задолженность по налогам и сборам	1522	74 910	12 251	1 648
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1523	3 641 070	3 663 497	1 715 042
	задолженность с прочими кредиторами	1524	7 405	33 302	2 737
	расчеты по арендным обязательствам	1525	2 101	1 994	-
	расчеты по выплате дивидендов	1526	550 000	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	40 791	26 446	7 359
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>5 472 145</b>	<b>4 301 159</b>	<b>2 182 293</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>8 499 226</b>	<b>6 747 635</b>	<b>5 776 055</b>

Генеральный директор ООО  
УК "Железно" по договору  
управления б/н от 05.04.2019

28 февраля 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"</b>	ИНН	81059848		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1841085318		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	по ОКЕИ	12300	16	
ответственностью	<b>/ Частная собственность</b>		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	4 277 272	1 902 927
	Себестоимость продаж	2120	(2 719 771)	(1 415 645)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 557 501	487 282
	Коммерческие расходы	2210	(15 624)	(5 548)
	Управленческие расходы	2220	(164 584)	(136 865)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 377 293	344 869
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	64 104	5 145
	Проценты к уплате	2330	(5 759)	(1 370)
	Прочие доходы	2340	31 627	32 121
	в том числе:			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2341	9 865	11 779
	Прочие расходы	2350	(22 918)	(27 972)
	в том числе:			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2351	(10 502)	(11 403)
	создание резерва по сомнительным долгам	2352	(1 711)	(8 344)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 444 347	352 793
	Налог на прибыль	2410	(291 817)	(72 156)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(301 818)	(67 200)
	отложенный налог на прибыль	2412	10 001	(4 956)
	Прочее	2460	(1 952)	(71)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 150 578	280 566

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	(1 799)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 150 578	278 767
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор  
 ООО УК "Железно" по  
 договору управления б/н  
 от 05.04.2019



(подпись)

Захаров Юрий Анатольевич  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

ООО Специализированный застройщик "Железно Ижевск"

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

Размер собственных денежных средств застройщика (РСДСЗ) = 0,12

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

РСДСЗ= 974 168 / 8 168 416

Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

тыс.руб.

	Чистые активы застройщика		974 168
1	капитал и резервы	стр 1300	974 168
2	задолженность по вкладам в уставный капитал		0
3	доходы будущих периодов		0

Генеральный директор управляющей организации ООО УК "Железно" по договору управления от 05.04.2019



Захаров Ю. А.

**III. Сведения  
о нормативах оценки финансовой устойчивости  
деятельности застройщика <sup>19</sup>**

1	Норматив обеспеченности обязательств <sup>20</sup> (Н <sup>1</sup> )	-
2	Норматив целевого использования средств <sup>20</sup> (Н <sup>2</sup> )	-
3	Норматив безубыточности <sup>20</sup>	-
4	Размер собственных денежных средств застройщика <sup>21</sup>	0,12

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

<sup>20</sup> Указывается застройщиками, получившими разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

<sup>21</sup> Указывается застройщиками, получившими разрешение на строительство после 1 июля 2018 года.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Дата (число, месяц, год)  
по ОКТО

Коды		
0710004		
31	12	2023
81059848		
ИНН 1841085318		
ОКВЭД 2 71.12.2		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
застройщик "Железно Ижевск"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	94 814	94 824
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	280 566	280 566
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	280 566	280 566
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 800)	(1 800)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(1 800)	(1 800)
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	373 580	373 590
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 150 578	1 150 578
в том числе:							
числа прибыли	3311	X	X	X	X	1 150 578	1 150 578
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	-	-	-	-	(550 000)	(550 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(550 000)	(550 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	974 158	974 168



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	974 168	373 590	94 824

Генеральный директор ООО УК "Железно" по  
Договору управления б/н от 05.04.2019

28 февраля 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"</b>	ИНН	<b>81059848</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>1841085318</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 689 327	1 263 791
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 533 889	1 255 782
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 085	581
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	154 353	7 428
Платежи - всего	4120	(3 330 105)	(2 990 672)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 600 889)	(2 817 304)
в связи с оплатой труда работников	4122	(96 058)	(65 073)
процентов по долговым обязательствам	4123	(28 085)	(38 977)
налога на прибыль организаций	4124	(239 711)	(48 148)
прочие платежи	4129	(365 362)	(21 170)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 640 778)	(1 726 881)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	61 421	9 008
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	45 586	9 008
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 596	-
проценты по депозитам	4215	8 239	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 007 370)	(283 604)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	(932 370)	(283 604)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(75 000)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(945 949)	(274 596)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 537 197	4 182 908
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 537 197	4 182 908
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	(2 071 329)	(2 442 714)
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	(2 066 069)	(2 438 528)
арендные платежи	4324	(5 260)	(4 186)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 465 868	1 740 194
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 120 859)	(261 283)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 785 392	2 046 675
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	664 533	1 785 392
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК "Железно" по договору  
управления б/н от 05.04.2019



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2024 г.

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

## РАЗДЕЛ 1 «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

### 1.1. Информация об обществе

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Ижевск» (ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск», далее Общество) создано и зарегистрировано в качестве юридического лица 05 апреля 2019 года. Юридический адрес Общества:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пер. Северный, д. 45, пом. 19.

В соответствии с Федеральным Законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Удмуртской Республике Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1191832008103

Общество фактически находится по адресу: 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пер. Северный, д. 45, пом. 19.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 56 человек.

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 года составляет 10 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Учредителем общества является юридическое лицо.

Исполнительными органами являются:

– Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Железно» (ООО УК «Железно»), в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора б/н от 05.04.2019 г. (Лист записи единого государственного реестра юридических лиц от 05.04.2019 г. за ГРН № 1191832008103);

- директор Пестов Сергей Юрьевич (Лист записи единого государственного реестра юридических лиц от 06.05.2020 г. за ГРН № 2201800196255).

Основными видами деятельности Общества являются: 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. 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 производилась, основные средства не консервировались.

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

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

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

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

Решение об изменении элементов амортизации не принималось.

Данные о наличии и движении основных средств представлены в таблице 1.1 Приложения № 1 к пояснениям.

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

Данные о переданных в аренду основных средствах представлены в таблице 1.2 Приложения № 1 к пояснениям.

#### 2.4. 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.

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

тыс. руб.

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Доходные вложения в материальные ценности, в т. ч. по группам ОС:</b>	<b>15 864</b>	<b>2 854</b>	<b>3 125</b>
Здания	15 864	2 854	2 954
Другие виды основных средств	-	-	171

## 2.5. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений учтены выданные долгосрочные займы. Проценты по займам признаются прочими доходами ежемесячно на последний день отчетного месяца. Сальдо расчетов представлено ниже:

	тыс. руб.		
	На 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
<b>ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ</b>	<b>1 236 380</b>	<b>274 596</b>	<b>-</b>
Предоставленные займы (краткосрочные)	15 275	-	-
Предоставленные займы (долгосрочные)	1 146 105	274 596	-
Депозит (краткосрочный)	75 000	-	-

Финансовые вложения при выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы.

При инвентаризации признаки обесценения финансовых вложений не выявлены, резерв по обесценению принято решение не создавать.

Данные о наличии и движении финансовых вложений отражено в таблице 2.1 Приложения № 1 к пояснениям.

## 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).

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

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

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

Авансы, уплаченные поставщикам в части приобретения товарно-материальных ценностей, для строительства объектов жилой недвижимости включены в данные строки 1232 Баланса.

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры включены в данные строки 1212 Баланса в сумме 2 188 539 тыс. руб., в том числе затраты на страхование строительно-монтажных рисков на сумму 877 тыс. руб., и затраты по незавершенным строительно-монтажным работам на сумму 653 тыс. руб.

Данные представлены в таблице:

	тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Незавершенное производство</b>	<b>2 188 539</b>	<b>2 276 949</b>	<b>1 215 522</b>
<b>Затраты по проектированию, строительству объектов жилищной инфраструктуры, в т. ч.:</b>	<b>2 187 886</b>	<b>2 276 779</b>	<b>1 215 522</b>
Комплекс жилых домов "Злак" в Завьяловском районе Удмуртской Республики	2 187 886	2 276 779	1 215 522
<b>Незавершенные строительно-монтажные работы</b>	<b>653</b>	<b>170</b>	<b>-</b>

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

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

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

#### 2.7. Дебиторская задолженность.

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

В ходе инвентаризации на 31.12.2023 г. выявлены сомнительные долги, начислен резерв по сомнительным долгам в размере 11 353 тыс. руб., в том числе по дебиторской задолженности, включенной в:

Строку 12322 баланса в сумме – 7 579 тыс. руб.;

Строку 12325 баланса в сумме – 3 774 тыс. руб.

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

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности отражены в таблице 4.1 Приложения № 1 к пояснениям.

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

#### 2.8. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств.

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

	тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:</b>	<b>664 533</b>	<b>1 785 392</b>	<b>2 046 675</b>
Средства на расчетных счетах	18 205	81 785	2 832
Аккредитивы	646 328	1 703 607	2 043 843



## 2.9. Расходы будущих периодов.

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

## 2.10. Кредиты и займы полученные.

В 2023 году кредитные средства привлекались на строительство жилых домов и покупку земельных участков.

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

В 2023 году начислено процентов по кредитам и займам 114 180 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 87 365 тыс. руб., отражено на увеличение стоимости конкретных единиц запасов (земельных участков) в сумме 21 337 тыс. руб., в состав прочих расходов в сумме 5 478 тыс. руб.

Согласно ПБУ 15/2008 организация относит к инвестиционным активам объекты незавершенного производства и незавершенного строительства с длительным циклом производства. А также руководствуясь пп. 10 ч. 1 ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ, начисленные проценты по целевым кредитам учитывает в стоимости объекта строительства.

По состоянию на 31.12.2023 года в обеспечение обязательств перед кредиторами застройщиком переданы в залог имущественные права на площади строящегося объекта на сумму 5 674 046 тыс. руб., имущество 344 684 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. стоимость имущества, полученного в залог по договорам купли-продажи, составила 41 636 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество является поручителем за ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» на сумму 170 000 тыс. руб.

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

тыс. руб.	
Средства на счетах эскроу	на 31.12.2023
Многоквартирный жилой дом №10 КЖД в Завьяловском районе Удмуртской Республики	56
Многоквартирный жилой дом №12 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	834
Многоквартирный жилой дом №13 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	832 294
Многоквартирный жилой дом №14 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	1469 985
Многоквартирный жилой дом №15 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	271 035

Многоквартирный жилой дом №16 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	73 886
Многоквартирный жилой дом №17 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	44 780
Многоквартирный жилой дом №18 в Завьяловском районе Удмуртской Республики	74 881

#### 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 31.12.2023 года сумма таких краткосрочных обязательств составила 3 641 070 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах: многоквартирный жилой дом №10, многоквартирный жилой дом №12, многоквартирный жилой дом №13, многоквартирный жилой дом №4, многоквартирный жилой дом №14 в Завьяловском районе Удмуртской Республики.

По состоянию на 31.12.2023 года сумма таких долгосрочных обязательств составила 506 589 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах: многоквартирный жилой дом №15, многоквартирный жилой дом №16, многоквартирный жилой дом №17, многоквартирный жилой дом №18 в Завьяловском районе Удмуртской Республики.

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

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

#### 2.12. Информация по деятельности заказчика-застройщика по состоянию на 31 декабря 2023 года:

- обязательства дольщиков по внесению денежных средств составляют 188 260 тыс. руб.;

- просроченные обязательства дольщиков по внесению денежных средств в установленный срок – 6 148 тыс. руб.;

- обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию составляют 2 775 712 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 – отсутствует.

### 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 долещиком акта 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 реализации строительно-монтажных работ* признается на основании договоров подряда по мере готовности работ, определяемых в подписанных заказчиком актах КС-2, КС-3.

*Выручка от продажи услуг* признается по мере предъявления расчетных документов.

*Выручка от продажи инженерных сетей* признается с момента передачи объекта сетей покупателю.

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2023 год	2022 год
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>4 277 272</b>	<b>1 902 927</b>
Выручка от реализации построенных объектов недвижимости	4 275 931	1 891 602
- по договорам участия в долевом строительстве	3 839 773	1 861 706
- после договорам купли-продажи	398 378	29 896
- от продажи инженерных сетей	1 500	1 501
по договорам строительного подряда, в т.ч.:	36 280	8 224
- от реализации строительно-монтажных работ	36 280	3 960
- по незавершенным работам и непредъявленная к оплате	-	4 264
Услуги по бронированию объектов продажи	1 341	1 600

*Не предъявленная к оплате начисленная выручка* признается на основании договоров подряда по мере готовности работ по каждому договору, не завершенному на отчетную дату. Выручка по договору и расходы по договору определяются, исходя из степени завершенности работ на отчетную дату и признаются в отчете о финансовых результатах в тех же отчетных периодах, в которых выполнены соответствующие работы

независимо от того, должны или не должны они предъявляться к оплате заказчику до полного завершения работ по договору.

Работы по договорам строительного подряда, заключенным с МУП «Ижводоканал», выполнены и завершены на 31.12.2023 г.

#### 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.	
	2023 год	2022 год
<b>Себестоимость, в том числе:</b>	<b>2 719 771</b>	<b>1 415 645</b>
Себестоимость построенных объектов недвижимости	2 700 182	1 406 657
- по договорам участия в долевом строительстве	2 440 816	1 393 961
- после получения права собственности	235 325	12 696
- по инженерным сетям	11 900	1 415
по договорам строительного подряда, в т.ч.:	31 717	7 554
- по строительно-монтажным работам	31 717	4 945
- по незавершенным работам	-	2 609
Себестоимость услуг по бронированию объектов продажи	13	19

Коммерческие расходы признаются расходами отчетного периода и включаются в себя:

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

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 5.1 Приложения № 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	2023 год		2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары, имущества	9 865	10 502	11 779	11 403
Доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости	633	130	845	149
Прочие доходы (расходы)	5 348	6 996	140	2 292
Безвозмездная передача имущества в благотворительных целях	-	826	-	1 189
Резерв по сомнительным долгам	8 731	1 711	15 852	8 344
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	7 050	373	3 505	385
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	1 527	-	2 197
Начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения	-	435	-	1 318
Госпошлины по судебным издержкам	-	418	-	695
Проценты к получению (уплате)	64 104	5 759	5 145	1 370
<b>ИТОГО по видам доходов (расходов)</b>	<b>95 731</b>	<b>28 677</b>	<b>37 266</b>	<b>29 342</b>

2.16. Капитал и резервы. Уставный капитал.

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

2.17. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2023 г. нераспределенная прибыль составила 974 158 тыс. руб.

2.18. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета Общество получило прибыль по данным декларации по налогу на прибыль за 2023 г. в сумме 1 509 092 тыс. руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена ниже:

	тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Отложенные налоговые активы</b>	8 300	-	3 254
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	-	1 701	-

Показатель условного расхода по налогу на прибыль составляет (строка 2300 «Отчета о финансовых результатах» за 2023 г. \*20%):  
1 444 347 тыс. руб. \* 20% = 288 869 тыс. руб.

Показатель постоянного налогового расхода равен 2 948 тыс. руб.

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

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

- по строке 1522 «Расчеты по налогам и сборам» в сумме 74 910 тыс. руб., в т. ч. задолженность по страховым взносам в сумме 1 198 тыс. руб., НДС при исполнении обязанностей налогового агента в сумме 711 тыс. руб., налог на добавленную стоимость в сумме 6 881 тыс. руб., налог на прибыль в сумме 66 374 тыс. руб., земельный налог в сумме 525 тыс. руб., переплата по налогу на имущество в сумме 633 тыс. руб., по единому налоговому счету 146 тыс. руб.

#### 2.19. Оценочные обязательства.

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

	тыс. руб.			
	Остаток на 01.01.2023	Сформировано	Использовано, восстановлено	Остаток на 31.12.2023
<b>Оценочные обязательства (строка 1540)</b>	26 446	61 072	(46 727)	40 791
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	5 165	7 002	(4 841)	7 326
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	1 532	6 950	(6 347)	2 135
Резерв на не выполненные работы летнего периода	10 529	28 311	(17 676)	21 164
Резерв под гарантийный ремонт	9 220	18 809	(17 863)	10 166

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 2023 г. определена организацией на основе оценочного суждения, определяемого 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 2023 год утверждена приказом № 121 от 30 декабря 2022 г.

Существенные изменения в учетную политику не вносились.

С 01.01.2022 года применяется ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". В связи с переходом на ФСБУ на 4 950 тыс. руб. были скорректированы показатели строк 4120 и 4320 отчета о движении денежных средств за 2021 г.

Организацией переданы в аренду сооружения, помещения. Сумма арендной платы в 2023 г. составила 759 тыс. руб. Последствия начала применения ФСБУ 25/2018 отражены ретроспективно (альтернативным способом), на конец 2021 года, без пересчета сравнительных показателей баланса.

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

В 2023 году организацией арендованы помещения и земельные участки. При применении стандарта отражены активы и обязательства по аренде в размере 7 450 тыс. руб., проценты по аренде составили 269 тыс. руб.

Ставка дисконтирования определяется согласно данным из статистического бюллетеня Банка России за месяц наиболее близкий к дате признания обязательства из имеющихся данных. Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, отсутствуют.

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.

Договора 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.

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 1 799 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 2024 год.

2.23. Информация о непрерывности деятельности.

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

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

Общество не может оценить конкретную величину такого негативного влияния. Общество считает, что возможное 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 имеет в собственности семь земельных участков под жилищное строительство и планирует их освоение в 2024-2025 гг. и получение разрешений на строительство в 2024 г. В декабре 2023 г. получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома площадью 14 985,70 м<sup>2</sup>.

В 2023 году у организации сформирован отрицательный денежный поток от операций по текущей деятельности. Отрицательное сальдо денежных потоков по текущим



операциям связано с особенностью деятельности организаций, занимающихся жилищным строительством в рамках 214-ФЗ. В современных условиях финансирование операционной деятельности компании осуществляется в основном за счет привлечения банковского проектного финансирования, а также за счет привлечения займов других компаний группы для подтверждения собственного участия в проектах.

Поступления по операционной деятельности проводятся только после ввода дома в эксплуатацию при раскрытии счетов эскроу. При этом необходимо отметить, что часть средств участников долевого строительства списывается в счет расчетов по проектному кредиту минуя расчетный счет застройщика без акцептного порядке и не отражается в отчете о движении денежных средств.

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

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

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

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

#### 2.24. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

#### 2.25. Информация о связанных сторонах.

В отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами. Исполнительными органами являются:

- ООО УК «Железно», в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 05 апреля 2019 г.;
- директор Пестов Сергей Юрьевич (ИНН 434534840229).

В 2023 г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (1 чел.) составили 10 811 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 1 521 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 1 665 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 4 тыс. руб., осуществлено страхование ДМС на сумму 10 тыс. руб.

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

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

Перечень связанных сторон указан в приложении № 2 к данным пояснениям.

В 2023 году имелись операции со связанными сторонами:

тыс. руб.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2023 г.		Данные за 2022 г.	
		Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г. (Дебет / (Кредит))	Объем операции (обороты свернуто)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г. (Дебет / (Кредит))	Объем операции (обороты свернуто)
ООО УК «Железно» (поставщик)					
(поставщик)	Договор оказания услуг	-	(18)	18	1 302
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(заимодавец)	Предоставление займов	-	-	-	(92 840)
	Проценты по займам	-	441	(441)	(139 469)
ООО «Философт»					
(покупатель)	Продажа материала	151	151	-	-
(поставщик)	Оказание услуг	-	3 346	(3 346)	-
ООО «СМАРТ Билдинг»					
(покупатель)	Продажа материала	151	151	-	-
ООО Спецзастройщик «Железно»					
(арендодатель)	Аренда имущества	(516)	854	(1 370)	(1 037)
(поставщик)	Продажа земельного участка	-	(99 980)	99 980	99 980
(покупатель)	Продажа материала	-	75	(75)	(75)
ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск»					
(покупатель)	Продажа материала	4 305	(1 794)	2 511	2 511
ООО «ЖЕЛЕЗНО ИЖЕВСК АПАРТ»					
(субарендатор)	Аренда имущества	-	(13)	13	-
ООО «ЖЕЛЕЗНО ФИНАНС»					
(заимодавец)	Предоставление займов	-	10 200	(10 200)	(10 200)
	Проценты по займам	-	91	(91)	(91)
(заемщик)	Предоставление займов	1 130 832	932 370	198 462	198 462
	Проценты по займам	47 359	45 495	1 864	1 864
(участник)	Выплата дивидендов	(550 000)	(550 000)	-	-

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

#### 2.27. Условные факты хозяйственной жизни

По состоянию на 31.12.2023 г. и на дату составления отчетности существуют неурегулированные судебные споры, где Общество является ответчиком, в общей сумме 2 306 тыс. руб. со следующим контрагентами: ИП Аникеевым Д. А., Широкобоковой А. М., Котеговой К. Д., Сметаниным А. А., Даниловой С. А. Вероятность выбытия активов признана низкой.

По состоянию на 31.12.2023 г. в стадии рассмотрения находятся судебные разбирательства, где Общество является истцом, в общей сумме 6 тыс. руб. со следующим контрагентом: Романова Е. А. Вероятность выигрыша оценивается как высокая.

#### 2.28. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.

Генеральный директор ООО УК «Железно»  
на основании договора управления от 05.04.2019

28 февраля 2024 г.



Ю. А. Захаров