

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	0710001		
	31	12	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"	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	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)
432071, Ульяновская обл, Ульяновск г, Радищева ул, дом 32А, помещение 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	ИНН	4347023040
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1024301318359

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	539	209	239
	в том числе:				
	приобретение (создание)	1111	360	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	77 849	45 430	13 327
	в том числе:				
	основные средства	1151	17 151	23 736	13 327
	права пользования активами	1152	48 242	21 694	-
	незавершенное производство, авансы выданные	1153	12 456	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 784	4 120	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 226	4 864	10 977
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	93 398	54 623	24 543
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 577 057	4 922 018	2 961 443
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	1 326 007	1 040 789	1 041 697
	незавершенное производство	1212	3 104 506	3 826 960	1 901 956
	готовая продукция	1213	146 544	54 269	9 227
	товары	1214	-	-	8 563
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	96	176	632
	Дебиторская задолженность	1230	4 472 749	2 812 860	2 897 660
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданным	1231	701 873	347 458	440 874
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	1232	3 307 944	2 286 072	2 200 246
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1233	337 533	77 783	148 148
	прочая дебиторская задолженность	1234	11 452	101 547	103 922
	расчеты по налогам и сборам	1235	21 413	-	4 470
	расчеты с покупателями	1236	92 534	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	136 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	374 273	1 577 645	1 500 106
	Прочие оборотные активы	1260	403	25	-
	Итого по разделу II	1200	9 560 578	9 312 724	7 359 841
	БАЛАНС	1600	9 653 976	9 367 347	7 384 384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	193 813	(123 736)	(91 728)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		193 823	(123 726)	(91 718)
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 763 202	3 087 881	2 736 025
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:		1 454 053	116 501	855 644
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1451	-	-	-
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	1 394 347	102 544	855 644
	расчеты по арендным обязательствам	1453	24 836	13 957	-
	Итого по разделу IV	1400	34 870	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		3 217 255	3 204 382	3 591 669
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 981 609	1 923 555	1 530 220
	в том числе:		4 218 484	4 337 429	2 340 938
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	-	-	-
	расчеты по налогам и сборам	15202	112 647	151 830	583 245
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	15203	31	7 296	2 604
	прочая кредиторская задолженность	15204	3 521 598	4 153 308	1 749 946
	расчеты с покупателями и заказчиками	15205	23 336	24 995	5 083
	расчеты по арендным обязательствам	15206	-	-	60
	расчеты по выплате дивидендов	15207	10 872	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	550 000	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	42 805	25 707	13 275
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	БАЛАНС	1700	6 242 898	6 286 691	3 884 433
			9 653 976	9 367 347	7 384 384

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


(подпись)



Зажаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"**
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

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2023
39344224		
7325165417		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	5 170 980	1 531 259
	Себестоимость продаж	2120	(3 816 940)	(1 333 016)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 354 040	198 243
	Коммерческие расходы	2210	(26 399)	(7 802)
	Управленческие расходы	2220	(244 033)	(194 240)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 083 608	(3 799)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 154	1 106
	Проценты к уплате	2330	(13 731)	(1 919)
	Прочие доходы	2340	109 506	42 790
	в том числе:			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2341	-	3 631
	от штрафных санкций по условиям хозяйственных договоров	2342	-	1 107
	списание (закрытие) резервов предстоящих расходов	2343	-	8 562
	Прочие расходы	2350	(90 439)	(56 330)
	в том числе:			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2351	-	(2 405)
	создание резерва по сомнительным долгам	2352	-	(17 145)
	безвозмездная передача имущества (работ, услуг), в том числе в благотворительных целях	2353	-	(21 019)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 091 098	(18 152)
	Налог на прибыль	2410	(222 330)	(9 333)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(221 692)	(3 220)
	отложенный налог на прибыль	2412	(638)	(6 113)
	Прочее	2460	(1 219)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	867 549	(27 485)

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	-	(4 522)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	867 549	(32 007)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО
УК «Железно»

На основании договора
управления от 22 апреля 2019 г



Захаров Юрий Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
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) _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН 7325165417 по _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью ОКВЭД 2 71.12.2
 Ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС 12300 по ОКЕИ 384
 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	-	-	-	(91 728)	(91 718)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	-	-	(27 485)	(27 485)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	(27 485)	(27 485)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	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. за 2023 г.	3200	10	-	-	-	(123 736)	(123 726)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	867 549	867 549
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	867 549
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	867 549
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	X
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	-	(550 000)	(550 000)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	X	(550 000)	(550 000)
Изменение резервного капитала	3340	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	X	-	193 813	193 823

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок		Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
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	-	-	-

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"
 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

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
39344224		
7325165417		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 136 870	769 109
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 037 938	715 442
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	953	256
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	97 979	53 411
Платежи - всего	4120	(4 420 841)	(3 745 214)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 681 283)	(3 457 799)
в связи с оплатой труда работников	4122	(187 670)	(147 094)
процентов по долговым обязательствам	4123	(189 759)	(90 898)
налога на прибыль организаций	4124	(252 395)	(487)
прочие платежи	4129	(109 734)	(48 936)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 283 971)	(2 976 105)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 046	1 119
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3 162	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	1 884	1 069
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(145 815)	(15 873)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 815)	(15 873)
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	(136 000)	-
		(140 769)	(14 754)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 224 894	5 755 457
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 224 894	5 755 457
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	(3 003 526)	(2 687 059)
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	(2 986 767)	(2 674 386)
арендные платежи	4324	(15 156)	(12 673)
прочие платежи	4329	(1 603)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 221 368	3 068 398
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 203 372)	77 539
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 577 645	1 500 106
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	374 273	1 577 645
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК "Железно"

по договору управления от 22.04.2019



(подпись)

Захаров Ю.А.

(расшифровка подписи)

21 марта 2024 г.

ООО Спецзастройщик "Железно Ульяновск"

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

Размер собственных денежных средств застройщика (РСДСЗ) = 0,02

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

РСДСЗ = 193 823 / 8 715 668

Расшифровка показателей бухгалтерского баланса тыс.руб.

	Чистые активы застройщика		193 823
1	капитал и резервы	стр 1300	193 823
2	задолженность по вкладам в уставный капитал		0
3	доходы будущих периодов		0

Генеральный директор ООО УК
"Железно"




Сахаров Ю.А.

на основании договора управления от
22 апреля 2019 г

**III. Сведения
о нормативах оценки финансовой устойчивости
деятельности застройщика ¹⁹**

1	Норматив обеспеченности обязательств ²⁰ (Н ¹)	-
2	Норматив целевого использования средств ²⁰ (Н ²)	-
3	Норматив безубыточности ²⁰	-
4	Размер собственных денежных средств застройщика ²¹	0,02

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

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

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

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 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 2023 год составила 122 человека.

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 Багаутдинов Денис Русланович

В 2023 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 31.12.2023 года отражены:

Нематериальные активы	тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Первоначальная стоимость товарных знаков, в том числе	270	270	270
ТЗ "Ultragrad Ультрасовременный город"	90	90	90
ТЗ " Centropolis Инновационный город"	120	120	120
ТЗ " ULA Город активных"	60	60	60
Амортизация товарных знаков, в том числе:	(91)	(61)	(31)
ТЗ "Ultragrad Ультрасовременный город"	(34)	(24)	(15)
ТЗ " Centropolis Инновационный город"	(39)	(25)	(11)
ТЗ " ULA Город активных"	(18)	(12)	(5)
Незаконченные операции по созданию товарных знаков	360	-	
ТЗ "Город новаторов"	180	-	
ТЗ "Светлые кварталы"	180	-	

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 производилась, основные средства не консервировались.

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

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

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

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

Решение об изменении элементов амортизации не принималось.

Данные о наличии и движении основных средств представлены в таблице 2.1 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 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Доходные вложения в материальные ценности, в т. ч.:	11 203	4 203	-
Нестационарный торговый объект	7 000	-	-
Земельные участки (ППА)	11	11	-
Офисные помещения	4 192	4 192	-
Амортизация, в т. ч.:	(419)	(83)	-
Нестационарный торговый объект	(207)	-	-
Земельные участки (ППА)	(3)	(1)	-
Офисные помещения	(209)	(82)	-

2.6. 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.
ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	136 000	-	-
Депозит (краткосрочный)	136 000	-	-

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.

2.7. 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, включены 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 3 826 073 тыс. руб., кроме того, в этой строке баланса отражены затраты на страхование строительно-монтажных рисков на сумму 887 тыс. руб.

Данные учтенные организацией в качестве застройщика представлены в таблице:

	тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Затраты по строительству жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры:	3 103 158	3 826 073	1 900 914
Комплекс жилых домов Засвияжском р-не г.Ульяновска ЖК ULTRAGRAD	634 075	849 922	797 512
Комплекс жилых домов в Засвияжском р-не г.Ульяновска ЖК Юго-запад-2	94 045	82 591	45 210
Комплекс жилых домов в Заволжском р-не г.Ульяновска ЖК Центральный CENTROPOLIS	1 361 337	1 239 412	343 057
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г.Ульяновска ЖК ULA, 7 квартал	361 104	1 079 559	370 997
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г.Ульяновска ЖК Волжские кварталы	629 409	554 919	344 138
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г. Ульяновска "Centropolis-2"	8 692	462	-
Комплекс жилых домов Заволжском р-не г. Ульяновска "Риверсайд"	7 785	4 993	-
Комплекс жилых домов в Засвияжском р-не г.Ульяновска (мкр. УКСМ)	6 711	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 кв.м. 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 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.

2.8. 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.

2.9. 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 выявлены сомнительные долги и просроченная дебиторская задолженность, создан резерв по сомнительным долгам в размере 29 775 тыс.

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

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

Изменения сравнительных показателей за 2023 г. связаны с сопоставимым предоставлением данных.

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

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

	тыс.руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	374 273	1 577 645	1 500 106
Средства на расчетных счетах	50 831	30 416	51 143
Денежные эквиваленты	323 442	1 547 229	1 448 963

2.11. Кредиты и займы полученные.

В 2023 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.

В 2023 году начислено процентов по кредитам и займам 213 040 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 143 847 тыс. руб., в стоимость приобретенных земельных участков в сумме 58 820 тыс. руб., в прочие расходы отнесено 10373 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 31.12.2023 года в обеспечение обязательств перед кредиторами застройщиком переданы в залог имущественные права на площади строящегося объекта на сумму 6 033 351 тыс. руб., имущество 761 758 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. недополученная сумма кредита по договорам об открытии не возобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк» и АО «Альфа-банк» составляет 3 104 114 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:

Средства на счетах эскроу	тыс. руб.
	на 31.12.2023
Многоквартирный жилой дом №4 (1 этап_секции 7_8_9_10) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска	34 891
Многоквартирный жилой дом №4 (2 этап_секции 11_12) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска	36 085
Многоквартирный жилой дом №4 (3 этап_секции 4_5_6) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска	263 257
Многоквартирный жилой дом №4 (4 этап_секции 1_2_3) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска	199 580
Многоквартирный жилой дом №1 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)	429 103
Многоквартирный жилой дом №1 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска	228 436
Многоквартирный жилой дом №10 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)	113 227
Многоквартирный жилой дом №2 (1 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)	64 787
Многоквартирный жилой дом №2 (2 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)	197 700
Многоквартирный жилой дом №2 (3 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)	129 631
Многоквартирный жилой дом №5 (2 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска	48 640
Многоквартирный жилой дом №6 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)	245 751
Многоквартирный жилой дом №6 в ЖК "ULTRAGrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска- 1 285 347 тыс. руб.	1 285 347
Многоквартирный жилой дом №9 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)	31 509
Итого	3 307 944

2.12. 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 долгосрочных обязательств по договорам, заключенным на помещения составила 1 394 347 тыс. руб. в следующих домах:
Многоквартирный жилой дом №4 (1 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска ,
Многоквартирный жилой дом №4 (2 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска ,
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 №4 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)
Многоквартирный жилой дом №6 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)
Многоквартирный жилой дом №10 в 10-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Дивный Сад)
Многоквартирный жилой дом №4 в ЖК "ULTRAGrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска.
Многоквартирный жилой дом №6 в ЖК "ULTRAGrad" в Засвияжском районе г.Ульяновска
По состоянию на 31.12.2023 года сумма краткосрочных обязательств по договорам, заключенным на помещения составила 3 521 598 тыс. руб. в следующих домах:
Многоквартирный жилой дом №4 (3 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска ,
Многоквартирный жилой дом №4 (4 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска ,
Многоквартирный жилой дом №1 в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска ,
Многоквартирный жилой дом №2 (1 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)
Многоквартирный жилой дом №2 (2 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)
Многоквартирный жилой дом №2 (3 этап) в 7-м квартале Заволжского района г.Ульяновска (ЖК Улла)
Многоквартирный жилой дом №5 (2 этап) в ЖК "CENTROPOLIS" Заволжского района г.Ульяновска

Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в таблице 5.1 в Приложении № 1 к пояснениям.

2.13. Информация по деятельности застройщика

По состоянию на 31 декабря 2023 года:

-обязательства участников договора по внесению денежных средств составляют 337 533 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 – 3 371 820 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;

2.14. 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 участником 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 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	2023 год	2022 год
Выручка, в том числе:	5 170 980	1 531 259
Выручка от реализации построенных объектов недвижимости	5 168 818	1 516 893
- по договорам участия в долевом строительстве	4 155 091	1 429 738
- по договорам купли-продажи	1 013 727	87 155
Покупные товары (квартиры 41 счет)	-	11 721
Услуги по бронированию объектов продажи	2 007	2600
Выручка прочие услуги	155	45

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
Себестоимость, в том числе:	3 816 940	1 333 016
Себестоимость построенных объектов недвижимости	3 816 823	1 322 433
- по договорам участия в долевом строительстве	3 194 859	1 261 157
- по договорам купли-продажи	621 964	61 276
Себестоимость покупных товаров (квартиры 41 счет)	-	10 513
Себестоимость услуг по бронированию объектов продажи	23	26
Себестоимость прочих услуг	94	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

Наименование видов прочих доходов и расходов	тыс.руб.			
	2023 год		2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары, имущества	97 536	59 373	3 637	2 405

Доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости	3 378	4 571	457	2 064
Прочие доходы (расходы)	5 368	2 650	36 836	4 508
Безвозмездная передача имущества в благотворительных целях	-	10 543	-	21 019
Резерв по сомнительным долгам	1 072	1 313	753	17 145
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	2 152	3 163	1 107	3 637
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	3 398	-	3 464
Начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения	-	3 842	-	1 919
Госпошлины по судебным издержкам	-	1 586	-	169
Проценты к получению (уплате)	2 154	13 731	1 106	1 919
ИТОГО по видам доходов (расходов)	111 660	104 170	43 896	58 249

2.16. Капитал и резервы. Уставный капитал.

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

2.17. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2023 г. нераспределенная прибыль составила 193 813 тыс.руб.

2.18. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета за 2023 год Общество получило прибыль в сумме 1 122 932 тыс.руб., сумма убытка (части убытка за 2021г.) уменьшающего налоговую базу отчетного периода составила 16 674 тыс.руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена ниже:

	тыс.руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы	4 226	4 864	10 977
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-

По бухгалтерскому учету прибыль до налогообложения составила 1 091 098 тыс.руб.

Показатель условного дохода по налогу на прибыль составляет:

$$(1\,091\,098 \text{ тыс.руб.} * 20\%) = 218\,220 \text{ тыс.руб.}$$

Постоянный налоговый расход в 2023 году составил 4 111 тыс. руб. Временные разницы 638 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 1520 Кредиторская задолженность в сумме 31 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, в сумме 42 805 тыс. руб.

	Остаток на 01.01.2023	Сформировано	Использовано, восстановлено	тыс. руб. Остаток на 31.12.2023
Оценочные обязательства (строка 1540)	25 707	85 011	(67 913)	42 805
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	6 524	10 801	(8 043)	9 282
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	2 871	14 080	(12 742)	4 209
Резерв на не выполненные работы летнего периода	2 637	55 871	(43 164)	15 344
Резерв под гарантийный ремонт	13 675	4 259	(3 964)	13 970

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 № 236 от 30.12.2022 г.

С 01.01.2024 года Обществом применяется ФСБУ 14/2023 "Нематериальные активы". Стандарт применен альтернативно, 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 двадцать земельных участков под жилищное строительство и планирует их освоение в 2024 - 2025гг.

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

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

В дальнейшем при увеличении объема ввода домов 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 директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 22 апреля 2019г.

- директор Багаутдинов Денис Русланович.

В 2023г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (2 чел.) составили 9344 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 1211 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 1449 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 37,3 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 указан в приложении № 2 к данным пояснениям.

В 2023 году имелись операции со связанными сторонами:

Связанная сторона	Вид операции	тыс.руб.			
		Данные за 2023 г.		Данные за 2022 г.	
		Сальдо расчетов на 31.12.2023 г. (Дебет/(Кредит))	Объем операции	Сальдо расчетов на 31.12.2022 г.	Объем операции
ООО УК Железно					
(поставщик)	Договор управления	108	4 109	(4 001)	(4 401)
(поставщик)	Поставка материалов	(2)	(2)	-	-
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(поставщик)	Поставка материалов	-	-	-	-
(заимодавец)	Предоставление займов	(63 535)	142 759	(206 294)	-
	Проценты по займам	(30 832)	(2 605)	(28 227)	-

	Невыясненный платеж		(140)	140	140
ООО Спецзастройщик «Железно»					
(поставщик)	Поставка материалов	-	(882)	882	323
(долевщик)	Договор участия в долевом строительстве	(9 970)	(9 970)	-	-
(арендодатель)	Субаренда земельных участков	(4 683)	699	(5 382)	(5 330)
(поставщик)	Перевыставление	-	-	-	(18)
ООО «АТЭКС»					
(поставщик)	Поставка материалов	-	(1 500)	1 500	(334)
АО Агрофирма "Дороници"					
(поставщик)	Земельные участки	-	-	-	494 900
ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»					
(поставщик)	Поставка материалов	(4 305)	(1 794)	(2 511)	(2 511)
ООО «Философт»					
(поставщик)	Договор оказания услуг	(3 902)	(1 783)	(2 119)	(2 119)
ООО «Железно Финанс»					
(заимодавец)	Предоставление займов	(216 918)	293 005	(509 923)	(509 923)
	Проценты по займам	(20 151)	(54470)	(74 621)	(74 621)
АО Спецзастройщик "Железно Симбирск"					
(поставщик)	Договор поставки	3 023	4 110	(1087)	(1087)
(покупатель)	Продажа основных средств, прочего имущества	30 766	29 598	1 168	1 168
	Продажа земельного участка	57 080	57 080	-	-
	Продажа тмц	2 715	2713	-	-
(Цессионарий)	Договоры уступки	6 103	(89 192)	95 298	95 298

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 текущую дату существует не урегулированный судебный спор с Шевченко А.А, Шевченко Н.А. о взыскании неустойки и судебных расходов за несвоевременную передачу помещения и устранение недостатков по договору купли-продажи, где общество является ответчиком и вероятность выигрыша оценивается, как средняя. Вероятная сумма потерь составляет до 8 555 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.

21 марта 2024 г.

