

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Киров» (ОГРН 1194350003638), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур.

соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

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

Директор
ООО «АКК «Бизнес-информ»
ОРНЗ 21706022204



Агаев Азиз Ага Алигушат Оглы

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 21906075431

Чулкова Ольга Юрьевна

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

24 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Форма по ОКУД	Коды				
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022		
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"	по ОКПО 36833767				
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 4345490152				
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по 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) 610002, Кировская обл, Киров г, Воровского ул, д. № 37					

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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п 2.3 т.1.1 прил.1	Основные средства	1150	92 773	3 369	3 522
	в том числе:				
	основные средства	1151	12 689	3 369	3 522
	права пользования активами	1152	80 084	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п 2.4	Финансовые вложения	1170	73 890	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	0	692	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	166 663	4 061	3 522
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
п 2.5 т.2.1 прил.1	Запасы	1210	1 505 070	1 150 093	1 845 778
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	715 139	630 927	760 399
	затраты в незавершенном производстве	1212	780 783	505 967	1 081 379
	готовая продукция	1213	9 148	13 199	4 000
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	41	437	14
п 2.7 т.3.1 прил.1	Дебиторская задолженность	1230	1 304 392	598 940	1 413 924
	в том числе:				
	расчеты по авансам выданным	1231	192 796	61 436	108 610
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	1232	769 617	442 498	1 159 394
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1233	323 439	87 884	141 480
	прочая дебиторская задолженность	1234	11 216	5 020	4 440
	расчеты по налогам и сборам	1235	7 324	2 102	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п 2.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	788 821	46 871	357 495
п 2.6	Прочие оборотные активы	1260	0	17	240
	Итого по разделу II	1200	3 598 324	1 796 358	3 617 451
	БАЛАНС	1600	3 764 987	1 800 419	3 620 973

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п 2.15	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	154 554	154 554	154 554
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п 2.16	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	351 454	136 822	12 207
	Итого по разделу III	1300	506 008	291 376	166 761
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п 2.9 т.4.1 прил.1	Заемные средства	1410	1 964 642	315 782	647 437
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 001	-	2 220
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	984 000	-	690 828
	в том числе:				
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1451	908 150	-	469 958
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	152	75 850	-	220 870
	Итого по разделу IV	1400	2 962 643	315 782	1 340 485
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п 2.9 т.4.1 прил.1	Заемные средства	1510	-	189 710	484 474
п 2.10 т.4.1 прил.1	Кредиторская задолженность	1520	279 572	989 780	1 620 294
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	77 909	255 852	197 024
	расчеты по налогам и сборам	1522	13	16 852	10 637
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1523	184 043	710 555	1 406 824
	прочая кредиторская задолженность	1524	17 587	6 074	3 966
	расчеты с покупателями и заказчиками	1525	20	447	1 843
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.2.18	Оценочные обязательства	1540	16 764	13 771	8 959
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	296 336	1 193 261	2 113 727
	БАЛАНС	1700	3 764 987	1 800 419	3 620 973

Генеральный директор ООО УК «Железно»

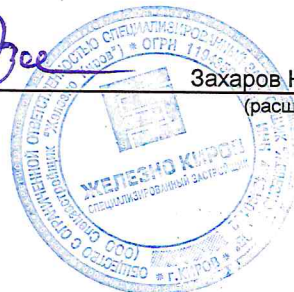
На основании договора управления от 25 марта 2019 г

29.03.2023

Захаров

Захаров Юрий Анатольевич

(расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"		по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	36833767		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2	4345490152		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п 2.12	Выручка	2110	945 388	2 070 874
	в том числе:			
	от реализации построенных объектов недвижимости	2111	939 483	2 068 619
п 2.13	Себестоимость продаж	2120	(573 105)	(1 795 752)
	в том числе:			
	от реализации построенных объектов недвижимости	2121	(568 981)	(1 793 727)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	372 283	275 122
	Коммерческие расходы	2210	(8 093)	(3 690)
	Управленческие расходы	2220	(73 661)	(69 227)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	290 529	202 205
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 917	435
	Проценты к уплате	2330	-	-
п 2.14	Прочие доходы	2340	13 247	46 395
	в том числе:			
	доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары	2341	6 955	4 832
п 2.14	Прочие расходы	2350	(12 775)	(11 246)
	в том числе:			
	доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары	2351	(5 699)	(4 218)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	294 918	237 789
п 2.17	Налог на прибыль	2410	(78 473)	(73 078)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(63 780)	(75 990)
	отложенный налог на прибыль	2412	(14 693)	2 912
	Прочее	2460	(411)	(96)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	216 034	164 615

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(1 402)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	214 632	164 615
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО УК «Железно» _____

На основании договора управления от 25 марта 2019 г

29.03 2023 г.



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
36833767	
4345490152	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"

Идентификационный номер налогоплательщика

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 2020 г.	3100	154 554	-	-	-	12 207	166 761
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	164 615	164 615
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
3216	-	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(40 000)	(40 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
3222	X	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	(40 000)	(40 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	154 554	-	-	-	136 822	291 376
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	216 034	216 034
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	216 034	216 034
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	-	-	-	-	(1 402)	(1 402)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(1 402)	(1 402)
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	154 554	-	-	-	351 454	506 008

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

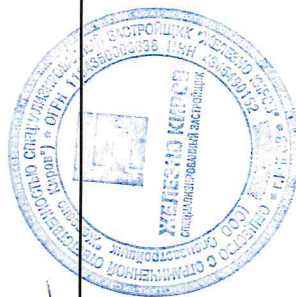
Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	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	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	506 008	291 376	166 761



(подпись)



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

Генеральный директор ООО УК «Железно»
На основании договора управления от 25 марта
2019 г

29.03.2023

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

Организация	застройщик "Железно Киров"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	36833767		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью	ИНН	4345490152		
	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	428 431	776 094
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	422 978	737 456
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 453	38 638
Платежи - всего	4120	(1 384 052)	(1 368 808)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 175 331)	(1 133 631)
в связи с оплатой труда работников	4122	(93 385)	(128 602)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 568)	(26 532)
налога на прибыль организаций	4124	(90 344)	(69 138)
прочие платежи	4129	(16 424)	(10 905)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(955 621)	(592 714)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	12 200	435
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4212	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4213	12 200	-
проценты по депозитам и векселям	4214	-	-
прочие поступления	4215	-	435
Платежи - всего	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(87 625)	(1 630)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 535)	(1 630)
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	(86 090)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(75 425)	(1 195)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 260 289	1 346 611
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 260 289	1 346 611
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	(487 293)	(1 063 326)
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	-	(34 100)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(478 758)	(1 027 035)
Арендные платежи	4324	(8 535)	(2 191)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 772 996	283 285
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	741 950	(310 624)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	46 871	357 495
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	788 821	46 871
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК «Железно»

На основании договора управления от 25 марта 2019 г

29 марта 2023 г.

Захаров Юрий Анатольевич

(расшифровка подписи)



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

РАЗДЕЛ 1 «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

1.1. Информация об обществе

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Киров» (ООО Спецзастройщик «Железно Киров», далее Общество) создано и зарегистрировано в качестве юридического лица 25 марта 2019 года.

Общество с 31.01.2022 года сменило юридический адрес: 610002 Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского д.37, офис 402.

Общество с 31.01.2022 года фактически находится по адресу: 610002, Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского д.37, офис 402.

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 городу Кирову Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1194350003638.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 91 человек.

Учредителем общества является ООО «Железно Финанс», ИНН 4345513145.

Исполнительными органами являются:

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Железно» (ООО УК «Железно»), в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора от 25 марта 2019г. (запись в ЕГРЮЛ 1194350003638 от 25.03.2019г.)

- директор Ложкин Владимир Александрович (запись в ЕГРЮЛ 2204300089442 от 07.04.2020г.)

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

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

2.1. Основа составления.

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

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

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев

после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.3. Основные средства.

В составе основных средств отражены офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и другие объекты первоначальной стоимостью свыше 100 тыс.руб. за единицу и 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.

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

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

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

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

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

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом, с даты ввода объекта в эксплуатацию. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода использования объектов.

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

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

Затраты по незавершенным капитальным вложениям отражены в таблице 1.2 Приложение № 1 к пояснениям.

2.4. Финансовые вложения

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

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (долгосрочные):	73 890	-	-
Предоставленные займы	73 890	-	-

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

2.5. Материально-производственные запасы.

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

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

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

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

Авансы, уплаченные поставщикам в части приобретения товарно-материальных ценностей, для строительства объектов жилой недвижимости включены в данные строки 1231 Баланса.

Незавершенное производство и готовая продукция признаются в сумме фактических затрат согласно п 24. ФСБУ 5/2019.

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры, включены в данные строки 1212 Баланса, в сумме 780 170 тыс. руб., кроме того, в этой строке баланса отражены затраты на страхование строительно-монтажных рисков на сумму 613 тыс. руб.

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

	тыс. руб.		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.20
Затраты по строительству жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры:	780 170	505 242	1 081 190
Комплекс жилых домов "Знак" в районе д. Пересторонцы	371 943	407 815	864 269
Комплекс жилых домов "Васильки"	-	-	212 644
Многоквартирный жилой дом по адресу Р. Люксембург, 23	389 455	97 427	4 277
мкр Новый по ул. 4-й Пятилетки в г. Кирове	18 772	-	-

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

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

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

-при заключении договоров долевого участия – в момент передачи объекта недвижимости долевым;

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

В ходе инвентаризации установлено, что отраженная в бухгалтерском учете по состоянию на текущую дату балансовая стоимость товарно-материальных ценностей в целом во всех существенных аспектах подтверждена, соответствует текущей стоимости активов, за исключением определенных групп товаров, в связи с чем принято решение о создании резерва под снижение стоимости этих групп товаров, в сумме 246 тыс. руб.

Наличие и движение запасов отражено в таблице 2.1 Приложение № 1 к пояснениям.

2.6. 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.

2.7. Дебиторская задолженность.

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

Данные о наличии дебиторской задолженности отражены в таблице 3.1 Приложение № 1 к пояснениям.

В ходе инвентаризации на 31.12.2022г. выявлены сомнительные долги и просроченная дебиторская задолженность, создан резерв по сомнительным долгам в размере 3 478 тыс.руб. в том числе по дебиторской задолженности, включенной в:

- строку 1231 баланса в сумме – 3 470 тыс. руб.
- строку 1234 баланса в сумме – 8 тыс. руб.

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

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 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	788 821	46 871	357 495
Касса: денежные документы	-	12	-
Средства на расчетных счетах	446	737	4 760
Денежные эквиваленты	788 375	46 122	352 735

2.9 Кредиты и займы полученные.

В 2022 году кредитные средства привлекались на строительство жилых домов.

Информация о наличии и движении кредитов и займов отражена в таблице 4.1 Приложение № 1 к пояснениям.

В 2022 году начислено процентов по кредитам и займам 35 224 тыс. руб., в том числе отнесено в стоимость строительства в сумме 30 942 тыс. руб., на увеличение стоимости конкретных единиц запасов (земельных участков) в сумме 4 282 тыс. руб. Задолженность по кредитам и займам квалифицирована, как долгосрочная, досрочное погашение не планируется.

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

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

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

тыс.руб.

Объект залога	Количество объектов	Сумма
Земельный участок 43:40:001030:2713	1	81 267
Земельный участок 43:40:000238:359	1	32 500
Земельный участок 43:40:001030:2203	1	46 080
Имущественные права на площади строящегося объекта	71	237 587
Имущественные права на площади строящегося объекта	152	408 960
Имущественные права на площади строящегося объекта	127	381 176
Имущественные права на площади строящегося объекта	92	308 962
ИТОГО		1 496 532

Общество использует схему финансирования долевого строительства многоквартирных домов через эскроу-счета согласно ст. 15.4, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу по объектам долевого строительства составила 769 617 тыс.руб., в том числе:

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №17 – 165 358 тыс.руб.

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №18 – 243 327 тыс.руб.

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №19 – 238 649 тыс.руб.

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №20 – 10 413 тыс.руб.

Многоквартирный жилой дом г.Киров, ул Р. Люксембург,д. №3 111 870 тыс. руб.

2.10. Кредиторская задолженность.

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

По состоянию на 31.12.2022 года сумма таких долгосрочных обязательств составила 908 150 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №17 – 234 945 тыс.руб.

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №18 – 339 625 тыс.руб.

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №19 – 309 519 тыс.руб.

ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №20 – 24 061 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма таких краткосрочных обязательств составила 184 043 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

Многоквартирный жилой дом г.Киров, ул Р. Люксембург,д. №3 184 043тыс. руб

Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в таблице 4.1 в приложении № 1 к пояснениям.

2.11. Информация по деятельности застройщика

По состоянию на 31 декабря 2022 года:

-обязательства участников договора по внесению денежных средств составляют 323 439 тыс.руб., не внесенные в срок платежи отсутствуют;

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

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

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

-активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом отражены в п.2.8 настоящих Пояснений;

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

2.12. Признание доходов.

Выручка от 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:

	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
Выручка, в том числе:	945 388	2 070 874
Выручка от реализации построенных объектов недвижимости	939 483	2 068 619
- по договорам участия в долевом строительстве	835 216	1 997 849
- по договорам купли-продажи	104 267	70 770
Услуги по бронированию объектов продажи	942	-
Услуги по организации строительства объекта: «Школа в районе Радужный в г. Кирове	2 412	2 250
Выручка прочие услуги	2 551	5

2.13. Расходы организации.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг. Обычным видом деятельности для организации является осуществление функций заказчика-застройщика, оказание услуг по бронированию.

Расходы по деятельности осуществления функций заказчика-застройщика признаются в момент передачи покупателям объекта недвижимости (помещения) по актам приема-передачи.

Расходы по деятельности оказания услуг по бронированию определяются исходя из калькуляции прямых расходов.

Себестоимость по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
Себестоимость, в том числе:	573 105	1 795 752
Себестоимость построенных объектов недвижимости	568 981	1 793 727
- по договорам участия в долевом строительстве	522 919	1 761 138
- после получения права собственности	46 062	32 589
Себестоимость услуг по бронированию объектов продажи	9	
Себестоимость услуг по организации строительства объекта: «Школа в районе Радужный в г. Кирове	1 729	2 025
Себестоимость прочих услуг	2 386	0

Коммерческие расходы признаются расходами отчетного периода и включают 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 включают 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.

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

- доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- начисление НДС с подарков, не учитываемые в целях налогообложения.
- формирование (восстановление) резерва по сомнительным долгам;
- безвозмездная передача имущества (работ, услуг) в благотворительных целях;
- субсидия в целях возмещения затрат;

- прочие расходы, доходы.

тыс.руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары (с НДС)	6 956	5 699	4 832	4 218
Субсидия в целях возмещения затрат	-	-	37 435	-
Формирование (восстановление) резервов по сомнительным долгам	35	886	2 398	128
Суммы дебиторской (кредиторской) задолженности, с истекшим сроком исковой давности, других долгов	15	11	-	66
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	194	7	225	78
Проценты к получению (уплате) по кредитам и займам	3 917	-	435	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	727	-	2229
Стоимость подарков, не учитываемых в целях налогообложения	-	2 207	-	1 866
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	745	-	186
Расходы не учитываемые в целях налогообложения	-	502	-	543
Безвозмездная передача имущества (работ, услуг) в благотворительных целях	-	33	-	13
Прочие расходы (подарочные сертификаты)	-	1 001	-	1 316
Прочие	984	582	599	603
Прочие доходы связанные с изменением условий договора аренды	1 063	375	-	-
Списание (закрытие) резервов предстоящих расходов	4 000	-	906	-
ИТОГО по видам доходов (расходов)	17 164	12 775	46 830	11 246

2.15. Капитал и резервы. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2022 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 154 554 тыс.руб.

2.16. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2022 г. величина нераспределенной прибыли составила 351 454 тыс.руб.

2.17. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета Общество получило прибыль в сумме 318 899 тыс. руб.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании налоговой декларации по налогу на прибыль.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена ниже:

тыс.руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Отложенные налоговые активы		692	-
Отложенные налоговые обязательства	14 001	-	2 220

По бухгалтерскому учету прибыль до налогообложения составила 294 918 тыс.руб.

Показатель условного расхода по налогу на прибыль составляет:

$$(294 918 \text{ тыс.руб.} * 20\%) = 58 984 \text{ тыс.руб.}$$

За 2022 год постоянный налоговый расход составил 19 489 тыс.руб., временные разницы 14 693 тыс. руб.

С 01.01.2022г. для определения временных разниц применяется балансовый метод. Основания для отражения последствий изменения учетной политики отсутствуют.

Сальдо расчетов по налогам и сборам на 31.12.2022 г. отражено в показателях бухгалтерского баланса по строке 1235 «дебиторская задолженность на налогам и сборам» в сумме 7 324 тыс.руб.

2.18. Оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2022 г. сформированы и отражены в составе строки 1540 Оценочные обязательства, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты в сумме 16764 тыс. руб.

	Остаток на 01.01.2022	Сформировано	Использовано, восстановлено	тыс.руб. Остаток на 31.12.2022
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	4707	6661	(6814)	4554
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	2 427	7901	(7854)	2474
Резерв на предстоящие работы летнего периода	1 953	6776	(5290)	3439
Резерв под гарантийный ремонт	4 684	6298	(4685)	6297
Итого	13 771	27636	(24643)	16764

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 рассчитывается по каждому работнику организации (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежеквартально. Величина резервов на доходы сотрудников включает и страховые взносы, что дает наиболее достоверную оценку обязательства в целом по организации.

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

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

2.19. Информация об учетной политике и ее изменениях.

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

Учетная политика Общества на 2022 год утверждена приказом № 90 от 31 декабря 2021 г.

С 01.01.2022 года применяется ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Последствия начала применения ФСБУ 25/2018 отражены ретроспективно (альтернативным способом), на конец 2021 года, без пересчета сравнительных показателей баланса. В связи с переходом на ФСБУ на 2 191 тыс. руб. были скорректированы показатели строк 4120 и 4320 отчета о движении денежных средств за 2021 г.

На конец 2021 и в 2022 году организацией арендованы помещения и земельные участки. При применении стандарта отражены активы и обязательства по аренде в размере 82 625 тыс. руб., проценты по аренде составили 378 тыс. руб.

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

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

Договоры аренды, заключенные на неопределенный 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.

В 2022 году активы в аренду не передавались.

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 1 402 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.

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

2.21. Информация по прекращаемой деятельности.

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

2.22 Информация о непрерывности деятельности.

В 2022 году геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, не оказали существенного негативного влияния на структуру баланса, финансовые результаты деятельности, движение денежных средств.

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

Общество не может оценить конкретную величину такого негативного влияния. Общество считает, что данное негативное влияние не указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительное сомнение в способности

организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. У Общества существует возможность замены импортных материалов и комплектующих российскими. Общество проводит политику рассредоточения заказов между подрядчиками, с целью снятия риска нарушения сроков выполнения заказов. Общество планирует дальнейшее освоение собственных и арендованных земельных участков с целью жилищного строительства.

В 2022 году у организации сформирован отрицательный денежный поток от операций по текущей деятельности. Отрицательное сальдо денежных потоков по текущим операциям связано с особенностью деятельности организаций, занимающихся жилищным строительством в рамках 214-ФЗ. В современных условиях финансирование операционной деятельности компании осуществляется в основном за счет привлечения банковского проектного финансирования, а также за счет привлечения займов других компаний группы для подтверждения собственного участия в проектах. Отрицательный денежный поток от текущих операций составил 955 621 тыс. руб., а положительный денежный поток от финансовых операций составил 1 772 996 тыс. руб.

Поступления по операционной деятельности проводятся банком 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 движения 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.

На 2023 год Общество планирует строительство объектов, по которым уже получено разрешение на строительство: многоквартирный жилой дом по адресу Р. Люксембург, 23, многоквартирные жилые дома в ЖК ZNAK №№17, 18, 19, 20, 31). Также Общество заключило договор аренды территории и договор на комплексное освоение и развитие территории в мкр. Новый по ул. 4-й Пятилетки в г. Кирове.

Общество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом, сотрудниками и кредиторами. Общество способно погашать свои обязательства.

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

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

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

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

2.23. События после отчетной даты.

В связи с переходом на новую систему расчетов с бюджетом в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2022г. задолженность по налогам отражена свернуто на едином налоговом счете, отражающем итоговое состояние расчетов.

2.24. 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 от 25 марта 2019г.;

- директор Ложкин Владимир Александрович.

В 2022 г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (1 чел.) составили 3 190 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 416 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 502 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 16 тыс.руб., расходы на ДМС 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 предусмотрены.

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

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

Полное наименование организации	Причина связанности
Общество с ограниченной ответственностью «АТЭКС»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.
Некоммерческое партнерство «Коттеджный поселок «Айлэнд»	Аффилированное лицо Группа лиц
БФКО «Восстановление Спасского собора города Кирова»	Аффилированное лицо Группа лиц
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно ЗНАК"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Железно»	Аффилированное лицо
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Пермь"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью "Железно Ижевск Апартаменты"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.

Общество с ограниченной ответственностью «Железно Финанс»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Смарт Билдинг»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.
Товарищество собственников жилья "М. Гвардии, 90"	Аффилированное лицо Группа лиц
Общество с ограниченной ответственностью «Клевер Девелопмент»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Майский»	Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 20.09.2022
Общество с ограниченной ответственностью «Курчумское»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Шварихинский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Куменский ОПУ»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Балобановское»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «ТД «Живи вкусно»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Кировская молочная компания»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью МЦ «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. до 16.08.2022
Общество с ограниченной ответственностью МК «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «Дороничи Лесремстрой»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «АПХ «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Общество с ограниченной ответственностью «ТД АПХ «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество Агрокомбинат племзавод «Красногорский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «Кировский мясокомбинат»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «Агрофирма «Немский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «Агрофирма «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
Акционерное общество «АКТИОН-АГРО»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.
ООО «Красная горка»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 16.02.2023
ООО «Завод технических фабрикатов»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата присвоения ОГРН: 29.06.2022
ООО «Философт»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.

В 2022 году имелись операции со связанными сторонами:

				тыс.руб.
Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022 г.	Данные за 2021 г.	

		Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г. (Дебет /Кредит))	Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г. (Дебет /Кредит))	Объем операции
ООО «АТЭКС»					
(поставщик)	Поставка материалов	(402)	(402)	-	(470)
(покупатель)	Оказание услуг	3 831	1 131	2 700	2 700
(клиент)	Поставка материалов	-	(357)	357	1 017
ООО Спецзастройщик Железно Екатеринбург					
(клиент)	Оказание услуг	96	96	-	-
ООО Спецзастройщик Железно ЗНАК					
(новый кредитор)	Уступка права требования	-	134	(134)	-
ООО Спецзастройщик Железно Ижевск					
(заимодавец)	Предоставление займов	(76 134)	(76 134)		
(заимодавец)	Проценты по займам	(3 017)	(3 017)		
(поставщик)	Поставка материалов	(1 829)	(1 829)		
ООО Спецзастройщик Железно Пермь					
(клиент)	Поставка материалов	4	4		
ООО УК «Железно»					
(поставщик)	Договор управления	4 822	3 325	1 497	(27 003)
(поставщик)	Поставка материалов				(2)
(клиент)	Договор оказания услуг	1 795	1 142	653	654
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(поставщик)	Поставка материалов			-	(450)
(клиент)	Поставка материалов			-	19
(первоначальный кредитор)	Уступка права требования	-	614	(614)	-
(арендодатель)	Аренда имущества	(3 103)	(3 103)	-	-
(арендодатель)	Аренда имущества	(260)	(260)	-	-
(поставщик)	Оказание услуг	(216)	1688	(1 904)	(1 904)
(заимодавец)	Предоставление займов	(139 373)	4 617	(143 990)	(344 405)
(заимодавец)	Проценты по займам	(10 936)	5 082	(5 854)	(20 379)
ООО Спецзастройщик «Железно»					
(поставщик)	Поставка материалов	(4 360)	(4 073)	(287)	(6 093)
(поставщик)	Перепредъявление расходов			-	(3 691)
(поставщик)	Поставка материалов	(8 229)	(8 229)		
(подрядчик)	Выполнение работ	(114)		(114)	(8 321)
(арендодатель)	Аренда имущества	(1 905)	(1 586)	(319)	(1 307)
(арендодатель)	Аренда имущества	-	9	(9)	(117)

(клиент)	Поставка материалов			-	520
(клиент)	Оказание услуг			-	6
(поставщик)	Поставка материалов			-	(55 190)
(клиент)	Переход прав и обязанностей	-	19	(19)	(2 339)
ООО Спецзастройщик Железно Ульяновск					
(клиент)	Поставка материалов	-	-	-	12
ООО «Железно Финанс»					
(заимодавец)	Предоставление займов	(225 870)	(225 870)		
(заимодавец)	Проценты по займам	(2 791)	(2 791)		
(заёмщик)	Предоставление займов	73 890	73 890		
(заёмщик)	Проценты по займам	3 611	3 611		
ООО «Философт»					
(поставщик)	Оказание услуг	(6 001)	(6 001)		

Расчеты осуществлялись безналично и путем зачета взаимной задолженности.

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

2.25. Государственная помощь.

В 2022 году у Общества отсутствует государственная помощь на текущую деятельность и вложения во внеоборотные активы.

2.26. Условные факты хозяйственной жизни.

По состоянию на текущую дату в стадии рассмотрения находится судебное разбирательство, где Общество является ответчиком в сумме 60 тыс. руб. с контрагентом АО «Куприт». Вероятность выигрыша оценивается как высокая.

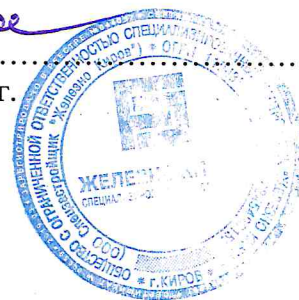
2.27. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.

Генеральный директор
ООО УК «Железно»

на основании договора управления от 25 марта 2019 г.

Ю.А.Захаров

29 марта 2023 г.



1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	5 855	(2 486)	12 158	-	-	(1 436)	-	(2 300)	898	15 713	(3 024)
	5210	за 2021г.	4 170	(648)	1 685	-	-	(1 838)	-	-	-	-	5 855
в том числе:													
	Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	1 579	(417)	776	-	-	(332)	-	(648)	92	1 707	(657)
Офисное оборудование	5211	за 2021г.	877	(184)	702	-	-	(239)	-	-	-	1 579	(417)
	5202	за 2022г.	3 398	(1 694)	469	-	-	(834)	-	(1 508)	680	2 359	(1 848)
Другие виды основных средств	5212	за 2021г.	2 602	(398)	796	-	-	(1 296)	-	-	-	3 398	(1 694)
	5203	за 2022г.	384	(72)	9 980	-	-	(89)	-	-	1	10 364	(160)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2021г.	197	-	187	-	-	(72)	-	-	-	384	(72)
	5214	за 2022г.	494	(303)	933	-	-	(181)	-	(144)	125	1 283	(359)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2021г.	494	(66)	-	-	-	(237)	-	-	-	494	(303)
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

1.2 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	12 158	-	(12 158)	-
	5250	за 2021г.	1 685	-	(1 685)	-
в том числе:	5241	за 2022г.	776	-	(776)	-
	5251	за 2021г.	702	-	(702)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5242	за 2022г.	469	-	(469)	-
	5252	за 2021г.	796	-	(796)	-
Другие виды основных средств	5243	за 2022г.	9 980	-	(9 980)	-
	5253	за 2021г.	187	-	(187)	-
Машины и оборудование кроме офисного	5244	за 2022г.	933	-	(933)	-
	5294	за 2021г.	-	-	-	-

1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	84 626	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (валог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

2.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 150 093	-	1 150 093	1 889 719	(1 534 495)	-	X	1 505 317	(246)	1 505 071		
	5420	за 2021г.	1 845 778	-	1 845 778	3 504 746	(4 200 431)	-	X	1 150 093	-	1 150 093		
в том числе:														
	5401	за 2022г.	630 927	-	630 927	468 136	(383 678)	-		715 385	(246)	715 139		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2021г.	760 399	-	760 399	448 187	(577 659)	-		630 927	-	630 927		
	5402	за 2022г.	13 199	-	13 199	557 169	(561 220)	-		9 148	-	9 148		
Готовая продукция	5422	за 2021г.	4 000	-	4 000	1 786 848	(1 777 649)	-		13 199	-	13 199		
	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Товары для перепродажи	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5405	за 2022г.	505 242	-	505 242	864 152	(589 224)	-		780 170	-	780 170		
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2021г.	1 081 190	-	1 081 190	1 268 848	(1 844 796)	-		505 242	-	505 242		
	5406	за 2022г.	725	-	725	262	(373)	-		614	-	614		
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5426	за 2021г.	189	-	189	863	(327)	-		725	-	725		
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		

3.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, опавший)	поступление		выбыло	перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам		
						причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние							спписание на финансовый результат	восста- новление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	5501	за 2022г.	-	-	775 717	-	-	-	(4 085)	-	-	-	-	771 632	-
	5521	за 2021г.	414 441	-	-	-	-	(414 441)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	5503	за 2022г.	-	-	661 832	-	-	(4 085)	-	-	-	-	-	657 747	-
	5523	за 2021г.	402 540	-	-	-	-	(402 540)	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	5504	за 2022г.	-	-	113 885	-	-	-	-	-	-	-	-	113 885	-
	5524	за 2021г.	11 901	-	-	-	-	(11 901)	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность эскроу агента по исполнению обязательств Авансы выданные	5510	за 2022г.	601 567	(2 627)	2 984 256	-	(3 053 670)	4 085	(851)	-	-	-	-	536 238	(3 478)
	5530	за 2021г.	1 004 380	(4 897)	4 254 863	-	(5 072 117)	4 144 441	2 270	-	-	-	-	601 567	(2 627)
Задолженность эскроу агента по исполнению обязательств Авансы выданные	5511	за 2022г.	442 498	-	319 160	-	(653 873)	-	-	-	-	-	-	111 870	-
	5531	за 2021г.	756 854	-	849 798	-	(1 566 694)	402 540	-	-	-	-	-	442 498	-
Прочая	5512	за 2022г.	64 060	(2 624)	562 376	-	(430 170)	(846)	-	-	-	-	-	196 286	(3 470)
	5532	за 2021г.	111 109	(2 499)	331 904	-	(378 953)	(125)	-	-	-	-	-	64 060	(2 624)
Задолженность по договорам участия в долевом	5513	за 2022г.	5 023	(3)	20 617	-	(14 416)	(5)	-	-	-	-	-	11 224	(6)
	5533	за 2021г.	4 440	-	156 192	-	(155 609)	(3)	-	-	-	-	-	5 023	(3)
Задолженность по налогам и сборам	5514	за 2022г.	87 884	-	1 964 949	-	(1 843 279)	-	-	-	-	-	-	209 554	-
	5534	за 2021г.	131 977	(2 398)	2 914 867	-	(2 970 861)	11 901	-	-	-	-	-	87 884	-
Итого	5515	за 2022г.	2102	-	117 154	-	(111 932)	-	-	-	-	-	-	7 324	-
	5535	за 2021г.	-	-	2102	-	-	-	-	-	-	-	-	2102	-
	5500	за 2022г.	601 567	(2 627)	3 759 973	-	(3 053 670)	(851)	-	-	-	-	-	1 307 870	(3 478)
	5520	за 2021г.	1 418 821	(4 897)	4 254 863	-	(5 072 117)	2 270	-	-	-	-	-	601 567	(2 627)

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

4.1. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода				
				получение		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	315 782	3 228 867	35 218	(360 245)	(270 980)	-	-	-	2 948 642
в том числе:	5571	за 2021г.	1 338 265	309 363	5 804	-	(1 337 450)	-	-	-	315 782
кредиты	5552	за 2022г.	166 417	1 834 463	15 760	(239 139)	(270 980)	-	-	-	1 506 521
займы	5572	за 2021г.	574 801	166 410	7	-	(574 801)	-	-	-	166 417
	5553	за 2022г.	149 365	410 404	19 458	(121 106)	-	-	-	-	458 121
	5573	за 2021г.	72 636	142 953	5 597	-	(71 821)	-	-	-	149 365
задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	5554	за 2022г.	-	908 150	-	-	(469 958)	-	-	-	908 150
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	-	75 850	-	-	-	-	-	-	75 850
	5575	за 2021г.	220 870	-	-	-	(220 870)	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 179 490	1 635 968	6	(2 806 872)	-	270 980	X	-	279 572
в том числе:	5580	за 2021г.	2 104 788	3 379 469	15 568	(5 657 765)	-	1 337 450	-	-	1 179 490
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	255 852	976 953	-	(1 154 896)	-	-	-	-	77 909
	5581	за 2021г.	197 024	1 000 973	-	(1 163 015)	-	220 870	-	-	255 852
авансы полученные	5562	за 2022г.	447	104 336	-	(104 763)	-	-	-	-	20
	5582	за 2021г.	1 843	72 416	-	(73 812)	-	-	-	-	447
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	16 852	156	-	(16 995)	-	-	-	-	13
	5583	за 2021г.	10 637	144 758	-	(138 543)	-	-	-	-	16 852
кредиты	5564	за 2022г.	189 454	15 422	6	(475 862)	-	270 980	-	-	0
	5584	за 2021г.	406 717	1 002 214	277	(1 794 555)	-	574 801	-	-	189 454
займы	5565	за 2022г.	286	-	0	(256)	-	-	-	-	0
	5585	за 2021г.	77 757	21 002	15 291	(185 615)	-	71821	-	-	256
прочая	5566	за 2022г.	6 074	128 220	-	(116 707)	-	-	-	-	17 587
	5586	за 2021г.	3 966	176 535	-	(174 427)	-	-	-	-	6 074
задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	5567	за 2022г.	710 555	410 881	-	(937 393)	-	-	X	X	184 043
	5587	за 2021г.	1 406 824	961 571	-	(2 127 798)	-	469 958	X	X	710 555
Итого	5550	за 2022г.	1 495 272	4 864 835	35 224	(3 167 117)	-	X	-	-	3 228 214
	5570	за 2021г.	3 443 033	3 688 832	21 172	(5 657 765)	-	X	-	-	1 495 272

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

5.1 Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	103 225	64 271
Расходы на оплату труда	5620	71 630	94 874
Отчисления на социальные нужды	5630	13 037	16 817
Амортизация	5640	6 420	1 827
Прочие затраты	5650	731 312	1 124 667
Итого по элементам	5660	925 624	1 302 456
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(270 765)	-
Изменение остатков (уменьшение [-]; увеличение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	566 213
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	654 859	1 868 669

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

Генеральный директор ООО

На основании договора

29.03.2023


(Подпись)
Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

