

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"</b>	по ОКПО	36833767		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4345490152		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

**610002, Кировская обл, г Киров, ул Воровского, 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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	62 872	92 773	3 369
	в том числе:				
	основные средства	1151	18 277	12 689	3 369
	права пользования активами	1152	44 595	80 084	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	30 938	-	-
	Финансовые вложения	1170	174 088	73 890	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	692
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>267 898</b>	<b>166 663</b>	<b>4 061</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	3 412 274	1 505 070	1 150 093
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	1 106 327	715 139	630 927
	затраты в незавершенном производстве	1212	2 301 046	780 783	505 967
	готовая продукция	1213	4 901	9 148	13 199
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	271	41	437
	Дебиторская задолженность	1230	3 643 677	1 304 392	598 940
	в том числе:				
	долгосрочная задолженность, в том числе:	1231	1 862 055	768 558	-
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	12311	1 572 633	657 747	-
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12312	272 997	107 200	-
	задолженность по % по договорам займа	12313	16 425	3 611	-
	краткосрочная задолженность, в том числе:	1232	1 781 623	535 834	-
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	12321	1 146 334	111 870	442 498
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12322	203 033	216 239	87 884
	расчеты по авансам выданным	12323	406 624	192 796	61 436
	прочая дебиторская задолженность	12324	3 286	7 605	5 020
	расчеты по налогам и сборам	12325	-	7 324	2 102
	расчеты с покупателями	12326	22 347	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	57 500	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	108 158	788 821	46 871
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	17
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>7 221 880</b>	<b>3 598 324</b>	<b>1 796 358</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>7 489 778</b>	<b>3 764 987</b>	<b>1 800 419</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	154 554	154 554	154 554
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	575 733	351 454	136 822
	Итого по разделу III	1300	730 287	506 008	291 376
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	983 890	1 964 642	315 782
	Отложенные налоговые обязательства	1420	11 925	14 001	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 922 799	984 000	-
	в том числе:				
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1451	1 845 630	908 150	-
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	19 416	75 850	-
	расчеты по арендным обязательствам	1453	57 753	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 918 614	2 962 643	315 782
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 662 136	-	189 710
	Кредиторская задолженность	1520	2 140 254	279 572	989 780
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	143 484	77 909	255 852
	расчеты по налогам и сборам	1522	47 163	13	16 852
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1523	1 920 671	184 043	710 555
	прочая кредиторская задолженность	1524	9 523	17 587	6 074
	расчеты с покупателями и заказчиками	1525	-	20	447
	расчеты по арендным обязательствам	1526	19 413	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	9 509	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28 978	16 764	13 771
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 840 877	296 336	1 193 261
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 489 778	3 764 987	1 800 419

Генеральный директор ООО УК «Железно»

На основании договора управления от 25 марта 2019 г

27.03.2024



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"</b>		<b>36833767</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>4345490152</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	938 705	945 388
	Себестоимость продаж	2120	(536 031)	(573 105)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	402 674	372 283
	Коммерческие расходы	2210	(11 963)	(8 093)
	Управленческие расходы	2220	(121 435)	(73 661)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	269 276	290 529
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 125	3 917
	Проценты к уплате	2330	(3 064)	-
	Прочие доходы	2340	68 224	13 247
	Прочие расходы	2350	(72 040)	(12 775)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	276 521	294 918
	Налог на прибыль	2410	(58 972)	(78 473)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(61 048)	(63 780)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 076	(14 693)
	Прочее	2460	6 730	(411)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	224 279	216 034



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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
			по ОКПО	<b>0710005</b>		
<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный</b>				<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация <b>застройщик "Железно Киров"</b>			ИНН	<b>36833767</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика			по	<b>4345490152</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>			ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью</b>			по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>ответственностью</b> / <b>Частная собственность</b>			по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей						

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	563 881	428 431
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	513 396	422 978
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование	4114	29 295	-
прочие поступления	4119	21 190	5 453
Платежи - всего	4120	(2 666 618)	(1 384 052)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 439 900)	(1 175 331)
в связи с оплатой труда работников	4122	(151 112)	(93 385)
процентов по долговым обязательствам	4123	(37 153)	(8 568)
налога на прибыль организаций	4124	(6 403)	(90 344)
прочие платежи	4129	(32 050)	(16 424)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 102 737)	(955 621)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	2 925	12 200
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 925	12 200
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(169 706)	(87 625)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 083)	(1 535)
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	(120 623)	(86 090)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(40 000)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(166 781)	(75 425)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 713 688	2 260 289
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 713 688	2 260 289
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	(1 124 833)	(487 293)
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	(1 107 689)	(478 758)
Арендные платежи	4324	(15 994)	(8 535)
прочие платежи	4329	(1 150)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 588 855	1 772 996
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(680 663)	741 950
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	788 821	46 871
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	108 158	788 821
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

27.03.2024



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
36833767	
4345490152	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	154 554	-	-	-	136 822	291 376
За 2022 г.	3210	-	-	-	-	216 034	216 034
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	216 034	216 034
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 402)	(1 402)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	(1 402)	(1 402)
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	154 554	-	-	-	351 454	506 008
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	224 279	224 279
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	224 279	224 279
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 реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	-
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 2023 г.	3300	154 554	-	-	-	575 733	730 287



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	730 287	506 008	291 376

Генеральный директор ООО УК «Железно»

На основании договора управления от 25 марта 2019 г

27.03.2024



Захаров Юрий Анатольевич  
(расшифровка подписи)

ООО Спецзастройщик "Железно Киров"

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

Размер собственных денежных средств застройщика (РСДСЗ) = 0,10

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

РСДСЗ= 730 287 / 7 403 718

Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

тыс.руб.

	Чистые активы застройщика		730 287
1	капитал и резервы	стр 1300	730 287
2	задолженность по вкладам в уставный капитал		0
3	доходы будущих периодов		0

Генеральный директор ООО УК "Железно"  
на основании договора управления от 25 марта  
2019 г



Захаров Ю.А.

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

1	Норматив обеспеченности обязательств <sup>20</sup> ( $H^1$ )	-
2	Норматив целевого использования средств <sup>20</sup> ( $H^2$ )	-
3	Норматив безубыточности <sup>20</sup>	-
4	Размер собственных денежных средств застройщика <sup>21</sup>	0,10

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

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

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

# 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 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 2023 год составила 104 человека.

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 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. 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.

Решение об изменении элементов амортизации не принималось.

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

Данные о наличии и движении незаконченных операций по приобретению основных средств отражены в таблице 2.2 Приложения № 1 к пояснениям. Незаконченные операции по приобретению основных средств на 31.12.2023 г. отсутствуют.

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

### 2.4. Доходные вложения в материальные ценности.

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

Амортизация начисляется линейным способом 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
<b>Доходные вложения в материальные ценности, в т. ч.:</b>	<b>30 938</b>	-	-
Земельные участки (ППА)	31 432	-	-
Другие виды основных средств	218	-	-
<b>Амортизация, в т. ч.:</b>	<b>(712)</b>	-	-
Земельные участки (ППА)	(669)	-	-
Другие виды основных средств	(43)	-	-

## 2.5. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений учтены выданные долгосрочные и краткосрочные процентные займы, депозиты со сроком погашения свыше 30 дней. Проценты по займам признаются прочими доходами ежемесячно на последний день отчетного месяца. Проценты по долгосрочному займу в соответствии с условием договора признаются долгосрочной дебиторской задолженностью и отражены по сроку 12313 «Долгосрочная дебиторская задолженность по % по договорам займа». Сальдо расчетов представлено ниже:

тыс. руб.

	На 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
<b>ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ</b>		<b>73 890</b>	-
Предоставленные займы (краткосрочные)	17 500	-	-
Предоставленные займы (долгосрочные)	174 088	73 890	-
Депозит (краткосрочный)	40 000	-	-

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 2.4 Приложения № 1 к пояснениям.

## 2.6. Материально-производственные запасы.

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

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

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 1232 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 2 301 046 тыс. руб., в

том числе, в этой строке баланса отражены затраты на страхование строительно-монтажных рисков на сумму 985 тыс. руб.

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

	тыс. руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Затраты по строительству жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры:</b>	<b>2 300 061</b>	<b>780 170</b>	<b>505 242</b>
Комплекс жилых домов "Знак" в районе д. Пересторонцы	1 224 662	371 943	407 815
Многоквартирный жилой дом по адресу Р. Люксембург, 23	1 025 050	389 455	97 427
Жилой комплекс "Зарядное" в мкр Новый по ул. 4-й Пятилетки в г. Кирове	20 844	18 772	-
Строительный проект на зем.участке 43:40:000000:0 в р-не сл.Столбики	29 505		

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

Соответственно, данные расходы связаны с деятельностью по строительству и реализацией объектов жилого фонда, и включаются в стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья.

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

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

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

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

Наличие и движение запасов отражено в таблице 2.5 Приложение № 1 к пояснениям.

## 2.7. Расходы будущих периодов.

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

## 2.8. Дебиторская задолженность.

В дебиторскую задолженность включены авансы, выданные подрядчикам и поставщикам при строительстве жилых объектов, задолженностью эскроу агента по исполнению обязательств депонента, задолженностью долевым владельцам по договорам долевого участия в строительстве, задолженностью 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 6 958 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 3.1 Приложение № 1 к пояснениям.

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

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

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

	тыс.руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:</b>	<b>108 158</b>	<b>788 821</b>	<b>46 871</b>
Касса: денежные документы	-	-	12
Средства на расчетных счетах	44 095	446	737
Денежные эквиваленты	64 063	788 375	46 122

2.10. Кредиты и займы полученные.

В 2023 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 2023 году начислено процентов по кредитам и займам 128 635 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 105 352 тыс. руб., отражено на увеличение стоимости конкретных единиц запасов (земельных участков) в сумме 21 467 тыс. руб., в прочие расходы отнесено в сумме 1 816 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 4 779 502 тыс. руб., имущество 445 259 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. недополученная сумма кредита по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк» и АО «Альфа-банк» составляет 3 104 868 тыс. руб.

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

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

тыс. руб.

Средства на счетах эскроу	на 31.12.2023
Многоквартирный жилой дом по адресу г. Киров, ул. Р.Люксембург №23	666 722
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №17 (7оч.)	2 286
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №18 (7оч.)	6 347
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №19 (8оч.)	7
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №20 (8 оч.)	470 972
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №21 (9оч.)	553 717
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №31 (12 оч.)	547 040
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №32 (12 оч.)	455 734
Пересторонцы ZNAK Многоквартирный жилой дом №33 (12 оч.)	16 141
<b>Итого</b>	<b>2 718 966</b>

### 2.11. Кредиторская задолженность.

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

По состоянию на 31.12.2023 года сумма таких долгосрочных обязательств составила 1 845 630 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №21 (9оч.) – 768 685 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №31 (12 оч.) – 584 495 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №32 (12 оч.) – 476 308 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №33 (12 оч.) – 16 142 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023 года сумма таких краткосрочных обязательств составила 1 920 455 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

- Многоквартирный жилой дом г.Киров, ул Р. Люксембург,д. №3 – 759 603 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №17 – 369 466 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №18 – 204 039 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №19 – 79 908 тыс.руб.
- ЖК ZNAK Многоквартирный жилой дом №20 – 507 439 тыс.руб.

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

### 2.12. Информация по деятельности застройщика

По состоянию на 31 декабря 2023 года:

-обязательства участников договора по внесению денежных средств составляют 476 030 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– 1 160 852 тыс.руб.;

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

-задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства, отражена в п.2.10 настоящих Пояснений;

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

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

### 2.13. Признание доходов.

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

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

Выручка признается согласно учетной политике, исходя из цены договора (полной стоимости объекта долевого строительства) на дату подписания 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 от реализации строительно-монтажных работ* признается на основании договоров подряда по мере готовности работ, определяемых в подписанных заказчиком актах КС-2, КС-3.

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

*Не предъявленная к оплате начисленная выручка* признается на основании договоров подряда по мере готовности работ по каждому договору, не завершеному на отчетную дату. Выручка по договору и расходы по договору определяются, исходя из степени завершенности работ на отчетную дату и признаются в отчете о финансовых результатах в тех же отчетных периодах, в которых выполнены соответствующие работы независимо от того, должны или не должны они предъявляться к оплате заказчику до полного завершения работ по договору.

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2023 год	2022 год
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>938 705</b>	<b>945 388</b>
Выручка от реализации построенных объектов недвижимости	928 953	939 483
- по договорам участия в долевом строительстве	903 610	835 216
- по договорам купли-продажи	25 293	104 267
- по продаже инженерных сетей	50	-
по договорам строительного подряда, в т.ч.:	6 185	-
- по строительно-монтажным работам	5 069	-

- по незавершенным работам и непредъявленная к оплате	1 116	-
Услуги по бронированию объектов продажи	3 077	942
Услуги по организации строительства объекта: «Школа в районе Радужный в г. Кирове	-	2 412
Выручка прочие услуги	490	2 551

#### 2.14. Расходы организации.

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

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

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

Себестоимость по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2023 год	2022 год
<b>Себестоимость, в том числе:</b>	<b>530 535</b>	<b>573 105</b>
Себестоимость построенных объектов недвижимости	530 535	568 981
- по договорам участия в долевом строительстве	518 674	522 919
- по договорам купли-продажи	11 690	46 062
- по продаже инженерных сетей	171	-
по договорам строительного подряда, в т.ч.:	4 921	-
- по строительно-монтажным работам	3 565	-
- по незавершенным работам и непредъявленным к оплате	1 356	-
Себестоимость услуг по бронированию объектов продажи	34	9
Себестоимость услуг по организации строительства объекта: «Школа в районе Радужный в г. Кирове	-	1 729
Себестоимость прочих услуг	541	2 386

Коммерческие расходы признаются расходами отчетного периода и включают в себя:

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

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

Управленческие расходы признаются расходами отчетного периода и 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.

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

тыс.руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2023 год		2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары, имущества	10 670	25 174	6 956	5 699
Доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости	7 415	16 575	-	-
Субсидия в целях возмещения затрат	35 575	-	-	-
Резерв по сомнительным долгам	1 707	5 408	35	886
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	4 335	-	194	7
Проценты к получению (уплате)	14 125	3 064	3 917	393
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	2 044	-	727
Госпошлины по судебным издержкам	-	985	-	67
Начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения	-	4 123	-	2 207
Безвозмездная передача имущества (работ, услуг) в благотворительных целях	-	4 772	-	33
Прочие доходы (расходы)	8 522	12 959	6 062	2 756
<b>ИТОГО по видам доходов (расходов)</b>	<b>82 349</b>	<b>75 104</b>	<b>17 164</b>	<b>12 775</b>

2.16. Капитал и резервы. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2023 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 154 554 тыс.руб.

2.17. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2023 г. величина нераспределенной прибыли составила 575 733 тыс.руб.

2.18. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета Общество получило прибыль в сумме 305 240 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 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы			692
Отложенные налоговые обязательства	11 925	14 001	-

По бухгалтерскому учету прибыль до налогообложения составила 276 521 тыс.руб.

Показатель условного расхода по налогу на прибыль составляет:

$$(276\ 521\ \text{тыс.руб.} * 20\%) = 55\ 304\ \text{тыс.руб.}$$

За 2023 год постоянный налоговый расход составил 5 744 тыс.руб., временные разницы 49 560 тыс. руб. Для определения временных разниц применяется балансовый метод. Согласно учетной политики отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство отражаются свернуто. Сумма налога определяется по данным бухгалтерского учета и соответствует данным налоговой декларации.

Задолженность Общества перед бюджетом по налогам и сборам отражена в показателях бухгалтерского баланса по строке 1522 Кредиторская задолженность в сумме 47 163 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 28 978 тыс. руб.

	Остаток на 01.01.2023	Сформировано	Использовано, восстановлено	Остаток на 31.12.2022
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	4 554	10 233	(6 277)	8 510
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	2 474	12 131	(10 646)	3 959
Резерв на предстоящие работы летнего периода	3 439	9 054	(2 324)	10 169
Резерв под гарантийный ремонт	6 297	4 578	(4 535)	6 340
Итого	16 764	35 996	(23 782)	28 978

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 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 № 63 от 31.12.2022 г. Существенные изменения в учетную политику не вносились.

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 планирует дальнейшее освоение собственных и арендованных земельных участков с целью жилищного строительства.

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 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 №№21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33). Также Общество заключило договор на комплексное освоение и развитие территории на зем.участках 43:40:000000:(3356,3443.3358) и 43:40:00(2920:2,0489:6,2920:1) в районе сл. Столбики г. Кирова.

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

Перечисленные факторы свидетельствуют об отсутствии существенной неопределённости 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 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 от 25 марта 2019г.;

- директор Ложкин Владимир Александрович.

В 2023 г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (2 чел.) составили 5 777 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 752 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 918 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 39 тыс.руб., расходы на ДМС 20 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:



тыс.руб.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2023 г.		Данные за 2022 г.	
		Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г. (Дебет / (Кредит))	Объем операции	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г. (Дебет / (Кредит))	Объем операции
ООО «АТЭКС»					
(поставщик)	Поставка материалов	-	402	(402)	(402)
(покупатель)	Оказание услуг	2 500	(1 331)	3 831	1 131
(клиент)	Поставка материалов	117	117	-	(357)
(клиент)	Оказание услуг	14	14	-	
ООО Спецзастройщик Железно Екатеринбург					
(клиент)	Оказание услуг	48	(48)	96	96
(покупатель)	Поставка материалов	10	10		
ООО Спецзастройщик Железно ЗНАК					
(новый кредитор)	Уступка права требования			-	134
ООО Спецзастройщик Железно Ижевск					
(заимодавец)	Предоставление займов	(30 548)	45 586	(76 134)	(76 134)
(заимодавец)	Проценты по займам	(5 624)	(2 607)	(3 017)	(3 017)
(поставщик)	Поставка материалов	-	1 829	(1 829)	(1 829)
ООО Спецзастройщик Железно Пермь					
(клиент)	Поставка материалов	-	(4)	4	4
ООО УК «Железно»					
(поставщик)	Договор управления	(15)	(4 837)	4 822	3 325
(клиент)	Договор оказания услуг		(1 795)	1 795	1 142
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(покупатель)	Поставка материалов	10	10		
(поставщик)	Продажа земельного участка	(9 019)	(9 019)		
(первоначальный кредитор)	Уступка права требования			-	614
(арендодатель)	Аренда имущества	(6 218)	(3 115)	(3 103)	(3 103)
(арендодатель)	Аренда имущества	-	260	(260)	(260)
(поставщик)	Оказание услуг	-	216	(216)	1688
(заимодавец)	Предоставление займов	(76 323)	63 050	(139 373)	4 617
(заимодавец)	Проценты по займам	(15 761)	(4 825)	(10 936)	5 082
ООО Спецзастройщик «Железно»					
(поставщик)	Поставка материалов	-	4 360	(4 360)	(4 073)

