



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Железно Ижевск» (ОГРН 1191832008103), 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 Ижевск» 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.

12 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		81059848		
		1841085318		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика	по ОКВЭД 2			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес) 426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Северный пер, д. № 45, пом. 19				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> 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				
п. 2.3 табл. 1.1	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	1 767
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 2.4	Основные средства	1150	13 166	12 707	4 358
	в том числе:				
табл. 2.1	основные средства	1151	9 852	12 707	4 358
табл. 2.2	Права пользования активами	1152	3 314	-	-
п. 2.5 табл. 2.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 854	3 125	-
п. 2.6	Финансовые вложения	1170	274 596	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	3 254	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	290 616	19 086	6 125
п. 2.7 табл. 3.1	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	3 061 124	1 673 623	1 021 257
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	680 740	453 965	149 784
	незавершенное производство	1212	2 276 949	1 215 522	871 473
	готовая продукция	1213	103 435	4 136	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	360
п. 2.8 табл. 4.1	Дебиторская задолженность	1230	1 610 478	2 036 143	2 087 818
	в том числе:				
	покупателей и заказчиков	1231	-	-	-
	авансы выданные	1232	387 304	281 244	234 455
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств	1233	900 255	1 477 444	1 677 639
	задолженность по договорам участия в долевом строительстве	1234	303 450	259 523	173 034
	прочая задолженность	1235	19 469	3 146	1 914
	задолженность по налогам и сборам	1236	-	14 786	775
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
п. 2.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 785 392	2 046 675	359 457
п. 2.10	Прочие оборотные активы	1260	25	528	94
	Итого по разделу II	1200	6 457 019	5 756 969	3 468 986
	БАЛАНС	1600	6 747 635	5 776 055	3 475 111

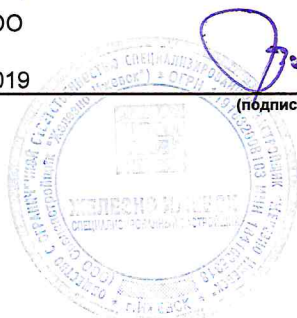
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п. 2.17	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п. 2.18	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	373 580	94 814	(3 909)
	Итого по разделу III	1300	373 590	94 824	(3 899)
п. 2.11 табл. 4.2	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 970 922	3 178 485	1 267 945
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 701	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	100 263	320 453	470 064
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1451	98 732	320 453	470 064
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	1 531	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 072 886	3 498 938	1 738 009
п. 2.11 табл. 4.2	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	458 002	395 338	310 352
п. 2.12 табл. 4.2	Кредиторская задолженность	1520	3 816 711	1 779 596	1 428 269
	в том числе:				
	с поставщиками и подрядчиками	1521	107 661	60 169	45 406
п. 2.19	задолженность по налогам и сборам	1522	12 251	1 648	921
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1523	3 663 497	1 715 042	1 380 608
	задолженность с прочими кредиторами	1524	33 302	2 737	1 334
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. 2.20	Оценочные обязательства	1540	26 446	7 359	2 380
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 301 159	2 182 293	1 741 001
	БАЛАНС	1700	6 747 635	5 776 055	3 475 111

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


(подпись)

Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ижевск"	ИНН	81059848		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1841085318		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п. 2.14	Выручка	2110	1 902 927	1 503 795
	в том числе:			
	от реализации построенных объектов недвижимости	2111	1 891 602	1 501 187
	от реализации услуг бронирования	2112	1 600	2 608
п. 2.15	Себестоимость продаж	2120	(1 415 645)	(1 254 671)
	в том числе:			
	построенных объектов недвижимости	2121	(1 406 657)	(1 254 640)
	услуг бронирования	2122	(19)	(31)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	487 282	249 124
п. 2.15	Коммерческие расходы	2210	(5 548)	(2 404)
п. 2.15	Управленческие расходы	2220	(136 865)	(106 649)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	344 869	140 071
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п. 2.16	Проценты к получению	2320	5 145	233
п. 2.16	Проценты к уплате	2330	(1 370)	(11)
п. 2.16	Прочие доходы	2340	32 121	6 469
	в том числе:			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2341	11 779	4 733
п. 2.16	Прочие расходы	2350	(27 972)	(21 620)
	в том числе:			
	от продажи материалов, возвратной тары, прочего имущества	2351	(11 403)	(5 050)
	создание резерва по сомнительным долгам	2352	(8 344)	(7 871)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	352 793	125 142
	Налог на прибыль	2410	(72 156)	(26 381)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(67 200)	(29 635)
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 956)	3 254
	Прочее	2460	(71)	(38)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	280 566	98 723

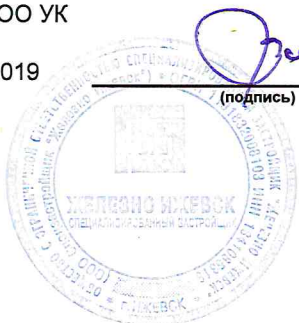
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(1 799)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	278 767	98 723
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

(подпись)

Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
81059848		
1841085318		
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 Ижевск"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Деятельность заказчика-застройщика**

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	10	-	-	-	(3 909)	(3 899)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	98 723	98 723
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	98 723	98 723
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	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
3222	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3223	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3225	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3226	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3227	X	X	X	X	-	-
дивиденды							

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	10	-	-	-	94 814	94 824
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	280 566	280 566
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	280 566	280 566
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	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 800)	(1 800)
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	(1 800)	(1 800)
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
	3328	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	373 580	373 590

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

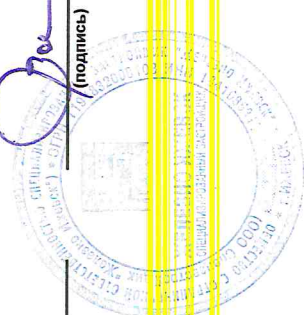
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	373 590	94 824	(3 899)

11

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



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)



(подпись)

24 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный		ИНН	81059848		
Организация <u>застройщик "Железно Ижевск"</u>		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика</u>		по ОКЕИ	384		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>					
Единица измерения: <u>в тыс. рублей</u>					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 263 791	787 965
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 255 782	741 893
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	581	265
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7 428	45 807
Платежи - всего	4120	(2 990 672)	(2 141 919)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 817 304)	(1 993 628)
в связи с оплатой труда работников	4122	(65 073)	(49 368)
процентов по долговым обязательствам	4123	(38 977)	(35 040)
налога на прибыль организаций	4124	(48 148)	(43 684)
прочие платежи	4129	(21 170)	(20 199)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 726 881)	(1 353 954)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	9 008	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	9 008	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(283 604)	(13 075)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(13 075)
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	(283 604)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(274 596)	(13 075)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 182 908	4 836 882
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 182 908	4 836 882
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 442 714)	(1 782 635)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 438 528)	(1 777 685)
арендные платежи	4324	(4 186)	(4 950)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 740 194	3 054 247
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(261 283)	1 687 218
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 046 675	359 457
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 785 392	2 046 675
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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



(подпись)

Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

РАЗДЕЛ 1 «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

1.1. Информация об обществе

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

426011, Удмуртская Республика

г. Ижевск, пер. Северный, д. 45, пом. 19.

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

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

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 52 человек.

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 года составляет 10 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Учредителем общества является юридическое лицо.

Исполнительными органами являются:

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

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

Основными видами деятельности Общества являются: осуществление функций заказчика-застройщика.

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

2.1. Основа составления.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных ФЗ «О бухгалтерском учете», а также

Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

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

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.3. Нематериальные активы (НМА).

При отнесении объектов в состав нематериальных активов организация руководствуется критериями, перечисленными в п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденного Приказом Минфина России от 27 декабря 2007 года №153н.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии НМА к учету. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования производится линейным методом.

тыс. руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Нематериальные активы, в т. ч.:	-	-	1 767
Прототипы страниц сайта «ГК Железно»	-	-	1 767

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

2.4. Основные средства.

В составе основных средств отражены коммерческие помещения, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и другие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Переоценка основных средств Общества не производилась, основные средства не консервировались.

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

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

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

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

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

Данные о наличии и движении незаконченных операций по приобретению основных средств отражены в таблице 6.1 Приложения № 1 к пояснениям. Незаконченные операции по приобретению основных средств на 31.12.2022 г. отсутствуют.

Данные о переданных в аренду основных средствах представлены в таблице 2.2 Приложения № 1 к пояснениям.

2.5. Доходные вложения в материальные ценности.

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

Амортизация начисляется линейным способом.

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

тыс. руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Доходные вложения в материальные ценности, в т. ч.:	2 854	3 125	-
Коммерческое помещение, адрес: УР, Завьяловский р-н, с. Первомайское, ул. Строителя Николая Шишкина, д.3/1, офис № 7 (кад. № 18:08:023027:431)	2 854	2 954	-
Блок-контейнер (6000*2400*2500 мм), инв. № 0Б-202722	-	171	-

2.6. Финансовые вложения

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

тыс. руб.

	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (долгосрочные):	274 596	-	-
Предоставленные займы	274 596	-	-

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

2.7. Материально-производственные запасы.

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

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

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

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

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

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры включены в данные строки 1212 Баланса в сумме 2 276 779 тыс. руб., в том числе затраты на страхование строительно-монтажных рисков на сумму 845 тыс. руб., и затраты по незавершенным строительно-монтажным работам на сумму 170 тыс. руб.

Данные представлены в таблице:

тыс. руб.

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Незавершенное производство	2 276 949	1 215 522	871 473
Затраты по проектированию, строительству объектов жилищной инфраструктуры, в т. ч.:	2 276 779	1 215 522	871 473
Комплекс жилых домов "Знак" в Завьяловском районе Удмуртской Республики	2 275 934	1 214 674	871 275
страхование строительно-монтажных рисков	845	848	198
Незавершенные строительно-монтажные работы	170	-	-

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

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

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

2.8. Дебиторская задолженность.

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

В ходе инвентаризации на 31.12.2022 г. выявлены сомнительные долги, начислен резерв по сомнительным долгам в размере 11 939 тыс. руб., в том числе по дебиторской задолженности, включенной в:

Строку 1232 баланса в сумме – 9 358 тыс. руб.;

Строку 1235 баланса в сумме – 2 581 тыс. руб.

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

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

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.

	на 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	1 785 392	2 046 675	359 457
Средства на расчетных счетах	81 785	2 832	591
Аккредитивы	1 703 607	2 043 843	358 866

тыс. руб.

2.10. Расходы будущих периодов.

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

Остаточная стоимость лицензий на использование программного обеспечения отражена по строке 1260 Прочие оборотные активы.

2.11. Кредиты и займы полученные.

В 2022 году кредитные средства привлекались на строительство жилых домов и покупку земельных участков.

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

Задолженность по кредитам и займам с учетом процентов представлена ниже:

Кредиторы	Форма представления	Дата погашения	тыс. руб.		
			на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Долгосрочные кредиты и займы (строка 1410)	х	х	1 970 922	3 178 485	1 267 944
ООО «Железно Финанс»	Договор займа № 10-Фин	31.12.2025	10 291	-	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 64	31.12.2025	309	2 015	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 65	31.12.2025	2	232	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 66	31.12.2025	35	4 333	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 12	31.12.2024	-	152	74 592
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 45	31.12.2024	96	21 501	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 46	31.12.2024	-	17 671	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 47	31.12.2024	-	14 541	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 48	31.12.2024	-	7 616	-
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 13	31.12.2022	-	-	37 045
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 20	31.12.2022	-	-	21 474
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 22	31.12.2022	-	-	11 730
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 24	31.12.2022	-	-	30 061
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 25	31.12.2022	-	-	22 709
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 6	31.12.2022	-	-	105 520
ООО «Клевер Девелопмент»	договор займа 8	31.12.2022	-	-	16 006
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B001QB	25.01.2024-25.09.2024	657 924	-	-

Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B009K3	31.12.2023-31.03.2024	32 718	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B009K4	31.03.2024	414	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B00BMOMF	30.06.2024-30.09.2024	976 794	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 1018	25.09.2023-25.06.2024	138 531	530 715	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 1019	25.09.2023-25.06.2024	-	251 733	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 948	25.03.2023-25.12.2023	-	562 306	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 949	25.12.2022-25.09.2023	-	163 480	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 978	25.06.2023-25.03.2024	-	699 493	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 979	25.06.2023-25.03.2024	-	715 672	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 573	25.09.2021-30.04.2022	-	-	51 311
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 574	25.09.2021-30.04.2022	-	-	21 339
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 707	25.03.2022-31.12.2022	-	-	466 090
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 881	30.03.2022-25.09.2022	-	-	197 458
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 882	30.03.2022-31.12.2022	-	-	212 609
Хлынов КБ АО	Невозобновляемая кредитная линия № 548-2021Ю00	23.05.2023-21.10.2026	153 808	187 025	-
Краткосрочные кредиты и займы (строка 1510)	х	х	458 001	395 338	310 352
Гозман Константин Маркович	Договор беспроцентного займа №б/н от 21.02.2020	21.02.2020-31.12.2020	-	-	50 000
ООО «Железно Финанс»	Договор цессии (дог. № 20)	31.12.2022	-	24 111	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 13	31.12.2022	-	3 023	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 22	31.12.2022	-	303	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 24	31.12.2022	-	80	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 25	31.12.2022	-	21 828	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 6	31.12.2022	-	4 914	-
ООО «Клевер Девелопмент»	Договор займа № 8	31.12.2022	-	474	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420B001QB	25.01.2024-25.09.2024	1 226	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 882	30.03.2022-31.12.2022	-	212 663	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 881	30.03.2022-25.09.2022	-	2	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 949	25.12.2022-25.09.2023	-	127 940	-

Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 979	25.06.2023-25.03.2024	6	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 420В009КЗ	31.12.2023-31.03.2024	17 991	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия № 1018	25.09.2023-25.06.2024	400 811	-	-
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 573	25.09.2021-30.04.2022	-	-	180 854
Сбербанк России	Невозобновляемая кредитная линия 574	25.09.2021-30.04.2022	-	-	79 498
Хлынов КБ АО	Невозобновляемая кредитная линия № 548-2021Ю00	23.05.2023-21.10.2026	37 967	-	-

В 2022 году начислено процентов по кредитам и займам 91 719 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 64 169 тыс. руб., отражено на увеличение стоимости конкретных единиц запасов (земельных участков) в сумме 26 179 тыс. руб., в состав прочих расходов в сумме 1 371 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.12.2022 года в обеспечение обязательств перед кредиторами застройщиком переданы в залог следующие имущественные права:

Кредитор	Объект залога	Количество объектов	Договор залога	Залоговая стоимость
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	297	ДЗ-1018/1 от 20.10.2021	648 142
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	285	Д301_420В001QB от 13.05.2022	777 125
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	310	Д301_420В00ВНQMФ от 02.11.2022	1 178 579
Сбербанк России	имущественные права на площади строящегося объекта	359	Д301_420В00ВМOMФ от 02.11.2022	1 231 557
ИТОГО				3 835 403

следующее имущество:

Кредитор	Объект залога	Кадастровый номер	Договор	Сумма
Сбербанк России	Земельный участок	18:08:023002:4166	ДИ-978/2 от 13.09.2021	49 856
Сбербанк России	Земельный участок	18:08:023002:4167	ДИ-978/2 от 13.09.2021	144
Сбербанк России	Земельный участок	18:08:023002:4081	ДИ01_420В001QB от 13.05.2021	46 000

Хлынов КБ АО	Земельный участок	18:08:023002:4164	548-2021Ю00-4 от 21.03.2022	5 700
Хлынов КБ АО	Земельный участок	18:08:023002:4104	Договор купли-продажи б/н от 22.10.2021	109 080
Хлынов КБ АО	Земельный участок	18:08:023002:4237	Договор купли-продажи б/н от 22.10.2021	34 860
ИТОГО				245 640

По состоянию на 31.12.2022 г. заключены договора поручительства:

тыс. руб.

№ п/п	Должник	Договор		Дата		Сумма лимита	Кредитор	Поручитель
		основной	поручительства	открытия	окончания			
1	ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» ИНН 4345513138	Кредитный договор №НКЛ-1053 от 29.12.2021 (1 очередь мкрн Красная Горка)	ДП-1053/3	29.12.2021	24.12.2023	285 000	Сбербанк ПАО Северо-Западный банк	ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»
2	ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» ИНН 4345513138	Кредитный договор №НКЛ-1057 от 29.12.2021 (2 очередь мкрн Красная Горка)	ДП-1057/3	29.12.2021	30.09.2025	85 000	Сбербанк ПАО Северо-Западный банк	ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»
3	ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» ИНН 4345513138	Кредитный договор №НКЛ-1058 от 29.12.2021 (3 очередь мкрн. Красная Горка)	ДП-1058/3	29.12.2021	31.03.2026	85 000	Сбербанк ПАО Северо-Западный банк	ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»
4	ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» ИНН 4345513138	Кредитный договор №НКЛ-1059 от 29.12.2021 (4 очередь мкрн Красная Горка)	ДП-1059/3	29.12.2021	30.09.2026	85 000	Сбербанк ПАО Северо-Западный банк	ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»
5	ООО Спецзастройщик «Железно Екатеринбург» ИНН 4345513138	Кредитный договор №НКЛ-1060 от 29.12.2021 (5 очередь мкрн. Красная Горка)	ДП-1060/3	29.12.2021	31.03.2027	85 000	Сбербанк ПАО Северо-Западный банк	ООО Спецзастройщик «Железно Ижевск»

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

По состоянию на 31.12.2022 года сумма денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу по объектам долевого строительства, составила:

Многоквартирный жилой дом №10 КЖД в Завьяловском районе Удмуртской Республики - 674 434 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №11 КЖД в Завьяловском районе Удмуртской Республики - 37 455 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №12 в Завьяловском районе Удмуртской Республики – 64 013 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №14 в Завьяловском районе Удмуртской Республики – 4 633 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №8 в Завьяловском районе Удмуртской Республики – 16 356 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом №9 в Завьяловском районе Удмуртской Республики – 103 364 тыс. руб.

2.12. Кредиторская задолженность.

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

По состоянию на 31.12.2022 года сумма таких краткосрочных обязательств составила 3 663 497 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах: многоквартирный жилой дом №4, многоквартирный жилой дом №5, многоквартирный жилой дом №8, Многоквартирный жилой дом №9, Многоквартирный жилой дом №10, Многоквартирный жилой дом №11 в Завьяловском районе Удмуртской Республики.

По состоянию на 31.12.2022 года сумма таких долгосрочных обязательств составила 98 732 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах: многоквартирный жилой дом №12, многоквартирный жилой дом №14 в Завьяловском районе Удмуртской Республики.

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

2.13. Информация по деятельности заказчика-застройщика по состоянию на 31 декабря 2022 года:

- обязательства дольщиков по внесению денежных средств составляют 303 450 тыс. руб.;

- просроченные обязательства дольщиков по внесению денежных средств в установленный срок - отсутствуют;

- обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию составляют 2 882 484 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 пополнения оборотных средств отражена в п.2.11 настоящих Пояснений;

- активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом отражены в п.2.11 настоящих Пояснений;

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

2.14. Признание доходов.

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

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

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

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

Выручка от реализации строительно-монтажных работ признается на основании договоров подряда по мере готовности работ, определяемых в подписанных заказчиком актах КС-2, КС-3.

Выручка от продажи услуг признается по мере предъявления расчетных документов.

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

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2022 год	2021 год
Выручка, в том числе:	1 902 927	1 503 795
Выручка от реализации построенных объектов недвижимости	1 891 602	1 501 187
- по договорам участия в долевом строительстве	1 861 706	1 499 867
- после договорам купли-продажи	29 896	1 320
Выручка по договорам строительного подряда	8 224	-
- от реализации строительного-монтажных работ	3 960	-
- по незавершенным работам и непредъявленная к оплате	4 264	-
Услуги по бронированию объектов продажи	1 600	2 608
Выручка от продажи инженерных сетей	1 501	-

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

Данные по каждому договору, не завершенному на отчетную дату, приведены в нижеследующей таблице:

тыс. руб.					
Заказчик	Договор подряда	Сума понесенных расходов на 31.12.2022	Сумма признанной выручки на 31.12.2022	Сумма полученного аванса на 31.12.2022	Сумма за выполненные работы, не предъявленная заказчику на 31.12.2022
МУП «Ижводоканал»	№ 1129-5У/22 от 16.12.2022	223	223	11 351	223
МУП «Ижводоканал»	№ 1130-5У/22 от 05.12.2022	2 386	2 386	13 422	2 386
МУП «Ижводоканал»	№ 422-5У/22 от 10.06.2022	4 945	1 655	2 724	1 655

2.15. 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:	1 415 645	1 254 671
Себестоимость построенных объектов недвижимости	1 406 657	1 254 640
- по договорам участия в долевом строительстве	1 393 961	1 253 624
- после получения права собственности	12 696	1 016
Себестоимость по договорам строительного подряда	7 554	-
- по строительно-монтажным работам	4 945	-
- по незавершенным работам	2 609	-
Себестоимость услуг по бронированию объектов продажи	19	31
Себестоимость по инженерным сетям	1 415	-

Коммерческие расходы признаются расходами отчетного периода и включаются в себя:

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

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

Управленческие расходы признаются расходами отчетного периода и включаются в себя:

- аренду офиса
- ремонт и содержание арендованного имущества
- расходы на программное обеспечение, обслуживание
- услуги управления организацией
- рекламные и маркетинговые услуги
- ФОТ административно-хозяйственного персонала и страховые взносы
- прочие расходы АХД.

Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы".

Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице 5.1 Приложения № 1 к пояснениям.

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

- доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары;
- доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости;
- безвозмездная передача имущества в благотворительных целях;
- формирование (восстановление) резерва по сомнительным долгам;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- проценты к получению (уплате) по неснижаемому остатку денежных средств, по депозитам

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 год		2021 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары, имущества	11 779	11 403	4773	5 050

Доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости	845	149	247	129
Прочие доходы (расходы)	90	1 754	-	2 474
Прочие доходы (расходы) (корректировка поступления товара)	50	-	20	-
Безвозмездная передача имущества в благотворительных целях	-	1 189	-	484
Резерв по сомнительным долгам	15 852	8 344	437	7 871
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	3 505	385	992	1 105
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	-	2 197	-	2 547
Начисление НДС с подарков, не учитываемых в целях налогообложения	-	1 318	-	1 621
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	-	467	-	128
Списание НДС на прочие расходы	-	71	-	76
Госпошлины по судебным издержкам	-	695	-	135
Проценты к получению (уплате)	5 145	1 370	233	11
ИТОГО по видам доходов (расходов)	37 266	29 342	6 702	21 631

2.17. Капитал и резервы. Уставный капитал.

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

2.18. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2022 г. нераспределённая прибыль составила 373 580 тыс. руб.

2.19. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета Общество получило прибыль в сумме 336 000 тыс. руб.

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	-	3 254	-
Отложенные налоговые обязательства	1 701	-	-

Показатель условного расхода по налогу на прибыль составляет (строка 2300 «Отчета о финансовых результатах» за 2022 г.*20%):
352 793 тыс. руб. * 20% = 70 559 тыс. руб.

Показатель постоянного налогового расхода равен 1 597 тыс. руб.

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

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

- по строке 1522 «Расчеты по налогам и сборам» в сумме 12 251 тыс. руб., в т. ч. задолженность по страховым взносам в сумме 3 700 тыс. руб., НДС/Л при исполнении обязанностей налогового агента в сумме 856 тыс. руб., налог на добавленную стоимость в сумме 2 831 тыс. руб., налог на прибыль в сумме 4 256 тыс. руб., земельный налог в сумме 379 тыс. руб., налог на имущество в сумме 230 тыс. руб.

2.20. 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:

	Остаток на 01.01.2022	Сформировано	Использовано, восстановлено	Остаток на 31.12.2022
Оценочные обязательства (строка 1540)	7 359	45 418	(26 332)	26 446
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	3 197	5 453	(3 485)	5 165
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	1 525	5 520	(5 513)	1 532
Резерв под гарантийный ремонт	2 637	19 836	(13 254)	9 220
Резерв на не выполненные работы летнего периода	-	14 609	(4 080)	10 529

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, организация создает оценочные обязательства по оплате отпусков, выплате полугодового вознаграждения, по расходам на предстоящие летние работы и на гарантийные ремонты, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочное обязательство по оплате отпусков рассчитывается нормативным методом по каждому работнику организации (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно. Оценочное обязательство по выплате полугодового вознаграждения отпусков рассчитывается по каждому работнику организации (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежеквартально. Величина резервов на доходы сотрудников включает и страховые взносы, что дает наиболее достоверную оценку обязательства в целом по организации.

Величина оценочного обязательства по гарантийному ремонту в 2022 г. определена организацией на основе оценочного суждения, ввиду отсутствия имеющихся фактов хозяйственной жизни организации. В 2023 г. 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.

2.21. 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 № 127 от 31 декабря 2021 г.

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

Организацией переданы в аренду сооружения, помещения. Сумма арендной платы составила 1 015 тыс. руб. Последствия начала применения ФСБУ 25/2018 отражены ретроспективно (альтернативным способом), на конец 2021 года, без пересчета сравнительных показателей баланса.

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

В 2022 году организацией арендованы помещения и земельные участки. При применении стандарта отражены активы и обязательства по аренде в размере 4 999 тыс. руб., проценты по аренде составили 291 тыс. руб.

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

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

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

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

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

С 01.01.2022 года применяется ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Последствия начала применения отражены 01.01.2022 г. альтернативным методом. При переходе уменьшение стоимости основных средств отнесено на нераспределенную прибыль в размере 1 799 тыс. руб. Сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

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

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

2.23. Информация по прекращаемой деятельности.

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

2.24. 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 располагает тремя земельными участками под жилищное строительство и планирует их освоение в 2024-2025гг.

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.

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

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

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

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

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

2.25. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, подтверждающие существование условий, в которых организация вела хозяйственную деятельность, отсутствуют.

2.26. Информация о связанных сторонах.

В отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами.

Исполнительными органами являются:

- ООО УК «Железно», в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 05 апреля 2019 г.;

- директор Пестов Сергей Юрьевич (ИНН 434534840229).

Решением единственного участника Общества от 23.04.2020г. утвержден новый устав, избран новый директор Общества Пестов Сергей Юрьевич сроком на три года. Лист записи единого государственного реестра юридических лиц от 06.05.2020 г. за ГРН № 2201800196255.

В 2022 г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (1 чел.) составили 5 329 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 699 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 860 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 4 тыс. руб., осуществлено страхование ДМС на сумму 10 тыс. руб.

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

С 30.09.2020 г. бенефициар – Гозман Константин Маркович (ИНН 434541339197).

Перечень связанных сторон:

Полное наименование организации	Причина связанности	ИНН
Общество с ограниченной ответственностью «АТЭКС»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.	4345215068
Некоммерческое партнерство «Коттеджный поселок «Айлэнд»	Аффилированное лицо Группа лиц	4345980848
БФКО «Восстановление Спасского собора города Кирова»	Аффилированное лицо Группа лиц	4345432256
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Ульяновск"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	7325165417
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно ЗНАК"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345486325
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Железно»	Аффилированное лицо	4345484857

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345298272
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Киров"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Контролирующее лицо – Захаров Ю.А. (до 23.11.2022)	4345490152
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Пермь"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345490628
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Железно Екатеринбург"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345513138
Общество с ограниченной ответственностью "Железно Ижевск Апартамент"	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.	1831204020
Общество с ограниченной ответственностью «Железно Финанс», материнская организация	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345513145
Общество с ограниченной ответственностью «Смарт Билдинг»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Захаров Ю.А.	4345509702
Товарищество собственников жилья "М. Гвардии, 90"	Аффилированное лицо Группа лиц	4345303860
Общество с ограниченной ответственностью «Клевер Девелопмент»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345468069
Общество с ограниченной ответственностью «Майский»	Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 20.09.2022	4321019321
Общество с ограниченной ответственностью «Пермский мясокомбинат»	Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 08.04.2022	5903152412
Общество с ограниченной ответственностью «Курчумское»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4331002736
Общество с ограниченной ответственностью «Шварихинский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4321007245
Общество с ограниченной ответственностью «Куменский ОПУ»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345498585
Общество с ограниченной ответственностью «Балобановское»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345435313
Общество с ограниченной ответственностью «ТД «Живи вкусно»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345426460
Общество с ограниченной ответственностью «Кировская молочная компания»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4312021130
Общество с ограниченной ответственностью МЦ «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. до 16.08.2022	4348029366
Общество с ограниченной ответственностью МК «Дороничи»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345080244

Общество с ограниченной ответственностью «Дороници Лесремстрой»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345048392
Общество с ограниченной ответственностью «АПХ «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345377799
Общество с ограниченной ответственностью «ТД АПХ «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345493883
Акционерное общество Агрокомбинат племзавод «Красногорский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4347004464
Акционерное общество «Кировский мясокомбинат»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345000217
Акционерное общество «Агрофирма «Немский»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4320003054
Акционерное общество «Агрофирма «Дороници»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4346000273
Акционерное общество «АКТИОН-АГРО»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	5256182292
ООО «Красная горка»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата прекращения деятельности: 16.02.2023	6671098348
ООО «Завод технических фабрикатов»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М. Дата присвоения ОГРН: 29.06.2022	4345518672
ООО «Философт»	Аффилированное лицо Контролирующее лицо – Гозман К.М.	4345517767

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 УК «Железно» (поставщик)	Договор оказания услуг	18	1 302	1 320	2 120
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»					
(заимодавец)	Предоставление займов	-	(92 840)	(92 840)	(245 453)
	Проценты по займам	(441)	(139 469)	(22 168)	(5 842)
ООО Спецзастройщик «Железно»					

(поставщик)	Консультационные услуги	-	-	-	(396)
(арендодатель)	Аренда имущества	(1 370)	(1 037)	(335)	(686)
(поставщик)	Продажа земельного участка	99 980	99 980	-	(50 000)
(покупатель)	Продажа материала	(75)	(75)	-	8
ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск»					
(покупатель)	Продажа материала	2 511	2 511	-	19
ООО «ЖЕЛЕЗНО ИЖЕВСК АПАРТ»					
(субарендатор)	Аренда имущества	13	-	13	13
ООО «ЖЕЛЕЗНО ФИНАНС»					
(заимодавец)	Предоставление займов	(10 200)	(10 200)	-	-
	Проценты по займам	(91)	(91)	-	-
(заемщик)	Предоставление займов	198 462	198 462	-	-
	Проценты по займам	1 864	1 864	-	-

Расчеты осуществлялись безналично. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Величина долгосрочной задолженности по расчетам со связанными сторонами приведена в п 2.11 настоящих пояснений. Иная задолженность по данным расчетам является краткосрочной.

2.27. Государственная помощь.

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

2.28. Условные факты хозяйственной жизни

По состоянию на 31.12.2022 г. существуют неурегулированные судебные споры, где Общество является ответчиком, в общей сумме 1 212 тыс. руб. со следующим контрагентом: ИП Аникеевым Д. А. Вероятность выбытия активов признана низкой.

По состоянию на 31.12.2022 г. в стадии рассмотрения находятся судебные разбирательства, где Общество является истцом, в общей сумме 4 041 тыс. руб. со следующим контрагентом: ООО «Биомаркет». Вероятность выигрыша оценивается как высокая.

2.29. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.

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

Ю. А. Захаров

24 марта 2023 г.



Таблица 1.1. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	1767	-	(1 767)	-	-
в том числе: Прототипы страниц сайта "ГК Железно"	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	1767	-	(1 767)	-	-

Таблица 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		ФСБУ		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения			Первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	16 042	(3 335)	186	-	(1 242)	-	(3 611)	1 811	12 617	(2 766)
	5210	за 2021г.	5 645	(1 287)	10 397	-	(2 048)	-	-	-	-	16 042
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2022г.	1 821	(698)	-	-	(313)	-	(594)	144	1 227	(867)
	5211	за 2021г.	1 009	(317)	812	-	(381)	-	-	-	-	1 821
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	3 325	(683)	186	-	(435)	-	(144)	90	3 367	(1 124)
	5212	за 2021г.	2 374	(248)	951	-	(119)	-	(2 678)	1 494	544	(407)
	5203	за 2022г.	3 222	(1 782)	-	-	(1 085)	-	-	-	3 222	(1 782)
Офисное оборудование	5213	за 2021г.	1 967	(697)	1 255	-	(246)	-	-	-	7 379	(303)
	5204	за 2022г.	7 379	(57)	-	-	(57)	-	-	-	7 379	(57)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2022г.	295	(115)	-	-	(33)	-	(195)	83	100	(65)
	5215	за 2021г.	295	(25)	-	-	(90)	-	-	-	295	(115)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности всего	5220	за 2022г.	3 182	(57)	-	-	(118)	-	(186)	33	2 996	(141)
	5230	за 2021г.	-	-	3 182	-	(57)	-	-	-	-	3 182
в том числе: Другие виды основных средств	5221	за 2022г.	186	(15)	-	-	(18)	-	(186)	33	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	186	-	(15)	-	-	-	186	(15)
Здания	5222	за 2022г.	2 996	(41)	-	-	(100)	-	-	-	2 996	(141)
	5232	за 2021г.	-	-	2 996	-	(41)	-	-	-	2 996	(41)

2.2. 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 баланс	5280	2 996	3 182	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	4 909	-	-
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 (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Таблица 3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
						поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 673 623	-	1 673 623	5 444 505	(4 057 004)	-	-	X	3 061 124	-	3 061 124	
	5420	за 2021г.	1 021 257	-	1 021 257	3 951 512	(3 299 146)	-	-	X	1 673 623	-	1 673 623	
в том числе:	5401	за 2022г.	453 965	-	453 965	1 317 612	(1 090 837)	-	-	-	680 740	-	680 740	
	5421	за 2021г.	149 784	-	149 784	987 807	(683 626)	-	-	-	453 965	-	453 965	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	4 136	-	4 136	1 490 343	(1 391 044)	-	-	-	103 435	-	103 435	
	5422	за 2021г.	-	-	-	1 265 694	(1 261 556)	-	-	-	4 136	-	4 136	
Затраты в незавершенном производстве	5403	за 2022г.	1 214 674	-	1 214 674	2 636 027	(1 574 597)	-	-	-	2 276 104	-	2 276 104	
	5423	за 2021г.	871 275	-	871 275	1 697 022	(1 353 623)	-	-	-	1 214 674	-	1 214 674	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5404	за 2022г.	848	-	848	523	(526)	-	-	-	845	-	845	
	5424	за 2021г.	198	-	198	989	(339)	-	-	-	848	-	848	

Таблица 4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго-краткосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
																на 2021г.	на 2022г.
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	300 031	-	80 143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80 143	-
	5521	за 2021г.	454 164	-	300 098	-	-	(67)	-	-	-	-	-	-	-	300 031	-
в том числе:	5502	за 2022г.	288 823	-	68 646	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 646	-
	5522	за 2021г.	418 559	-	288 990	-	-	(67)	-	-	-	-	-	-	-	288 823	-
Задолженность долевым	5503	за 2022г.	11 208	-	11 497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 497	-
	5523	за 2021г.	35 605	-	11 208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 208	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 747 822	(11 710)	10 470 495	-	-	(10 976 073)	-	(230)	300 031	-	-	-	1 542 275	(11 940)	
	5530	за 2021г.	1 637 863	(4 229)	5 405 765	-	-	(5 749 990)	-	(7 481)	454 164	-	-	-	1 747 822	(11 710)	
в том числе:	5511	за 2022г.	1 188 621	-	3 474 020	-	-	(4 119 855)	-	-	288 823	-	-	-	831 609	-	
	5531	за 2021г.	1 259 080	-	1 287 219	-	-	(1 776 237)	-	-	418 559	-	-	-	1 188 621	-	
Задолженность долевым	5512	за 2022г.	255 039	(6 724)	5 498 022	-	-	(5 472 316)	-	6 724	11 208	-	-	-	291 953	-	
	5532	за 2021г.	137 429	-	3 213 831	-	-	(3 131 826)	-	(6 724)	35 605	-	-	-	255 039	(6 724)	
Авансы выданные	5513	за 2022г.	285 557	(4 313)	1 468 629	-	-	(1 357 524)	-	(5 045)	-	-	-	-	396 662	(9 358)	
	5533	за 2021г.	238 040	(3 585)	871 789	-	-	(824 272)	-	(728)	-	-	-	-	285 557	(4 313)	
Прочая	5514	за 2022г.	18 605	(673)	29 824	-	-	(26 378)	-	(1 909)	-	-	-	-	22 051	(2 582)	
	5534	за 2021г.	3 334	(644)	32 926	-	-	(17 655)	-	(29)	-	-	-	-	18 605	(673)	
Итого	5500	за 2022г.	2 047 853	(11 710)	10 550 638	-	-	(10 976 073)	-	(230)	X	X	X	X	1 622 418	(11 940)	
	5520	за 2021г.	2 092 047	(4 229)	5 705 863	-	-	(5 750 057)	-	(7 481)	X	-	-	-	2 047 853	(11 710)	

Таблица 4.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 498 938	3 784 160	46 488	(1 926 022)	-
	5571	за 2021г.	1 738 009	5 381 112	25 436	(3 047 615)	-
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	3 110 424	3 608 047	41 661	(1 786 016)	-
	5572	за 2021г.	948 807	4 883 840	9 733	(2 604 016)	-
займы	5553	за 2022г.	68 061	77 850	4 827	(140 006)	-
	5573	за 2021г.	319 138	176 819	15 703	(443 599)	-
задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	5554	за 2022г.	320 453	98 732	-	(320 453)	-
	5574	за 2021г.	470 064	320 453	-	(470 064)	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	-	1 531	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 174 934	7 410 466	-	(6 643 066)	-
	5580	за 2021г.	1 738 621	3 762 202	-	(3 923 893)	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	60 169	2 784 018	-	(2 736 526)	-
	5581	за 2021г.	45 406	1 743 959	-	(1 729 196)	-
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2022г.	1 648	85 081	-	(74 476)	-
	5582	за 2021г.	921	16 851	-	(16 124)	-
прочая	5563	за 2022г.	2 737	135 348	-	(104 783)	-
	5583	за 2021г.	1 334	45 182	-	(43 779)	-
задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	5564	за 2022г.	1 715 042	3 624 784	-	(1 996 782)	-
	5584	за 2021г.	1 380 608	1 434 090	-	(1 569 720)	-
кредиты	5565	за 2022г.	127 940	780 172	-	(3 462 036)	-
	5585	за 2021г.	260 352	-	-	(260 352)	-
займы	5566	за 2022г.	267 398	1 063	-	(268 461)	-
	5586	за 2021г.	50 000	522 120	-	(304 722)	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	5 673 872	11 194 626	46 488	(10 569 086)	-
	5570	за 2021г.	3 476 630	9 143 314	25 436	(6 971 508)	-

Таблица 5.1 Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	46 702	57 284
Расходы на оплату труда	5620	56 574	41 108
Отчисления на социальные нужды	5630	9 884	6 784
Амортизация	5640	2 838	2 063
Прочие затраты	5650	2 599 980	1 604 670
Итого по элементам	5660	2 715 978	1 711 909
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 160 529)	(348 185)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 555 449	1 363 724

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

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

Таблица 6.1 Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	13 579	(13 579)	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	1 255	(1 255)	-	
Офисное оборудование	5242	за 2022г.	-	-	-	-	
	5252	за 2021г.	-	951	(951)	-	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5243	за 2022г.	-	-	-	-	
	5253	за 2021г.	-	812	(812)	-	
Здания	5244	за 2022г.	-	-	-	-	
	5254	за 2021г.	-	10 561	(10 561)	-	

Генеральный директор ООО УК «Железно»
 На основании договора управления б/н от 05 апреля 2019г.

24 марта 2023 г.

Захаров

Захаров Юрий Анатольевич

