

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023
Организация <u>АО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО СИМБИРСК"</u>	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5260359954		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес) 432072, Ульяновская обл, г Ульяновск, проезд Инженерный 7-й, д. 3, помещ. 201

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО АКК "Бизнес-информ"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	566 253	3 848	-
	в том числе:				
	основные средства	1151	560 808	3 848	-
	права пользования активами	1152	4 658	-	-
	приобретение (создание)	1153	787	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 973	15 913	1 963
	Прочие внеоборотные активы	1190	145	-	-
	Итого по разделу I	1100	578 371	19 761	1 963
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	347 475	47 341	30 963
	в том числе:				
	сырье и материалы	1211	93 348	18 849	15 705
	затраты в незавершенном производстве	1212	209 699	-	1 126
	готовая продукция	1213	40 285	26 266	9 808
	полуфабрикаты собственного производства	1214	4 143	2 226	4 324
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	115	-	4 071
	Дебиторская задолженность	1230	374 795	85 956	25 148
	в том числе:				
	покупателей и заказчиков	1231	63 372	67 866	-
	авансы выданные	1232	89 522	9 598	21 700
	краткосрочная задолженность % по договорам займа	1233	-	8 491	3 440
	прочие дебиторы	1234	527	1	8
	задолженность эскроу агента по исполнению обязательств депонента	1235	206 720	-	-

	задолженность по договорам участия в долевом строительстве (счет эскроу)	1236	14 654	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 000	502 628	490 528
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 125	2 092	3 745
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	734 510	638 017	554 455
	БАЛАНС	1600	1 312 881	657 778	556 418

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	404 995	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(25 629)	(62 971)	(7 841)
	Итого по разделу III	1300	379 381	(62 961)	(7 831)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	515 075	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	333	51
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	227 766	-	-
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1451	220 809	-	-
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1452	3 472	-	-
	расчеты по арендным обязательствам	1453	3 485	-	-
	Итого по разделу IV	1400	742 841	333	51
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	519 456	421 366
	Кредиторская задолженность	1520	179 922	192 986	142 510
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	125 036	98 632	103 275
	авансы полученные	1522	14 296	11 327	32 252
	расчеты по налогам и сборам	1523	28 290	45 487	3 292
	прочие кредиторы	1524	11 607	37 540	3 691
	задолженность по договорам долевого участия (счет эскроу)	1525	-	-	-
	расчеты по арендным обязательствам	1526	693	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	10 737	7 964	322
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	190 659	720 406	564 198
	БАЛАНС	1700	1 312 881	657 778	556 418

Генеральный директор ООО УК «Железно»
На основании договора
управления от 29.01.2024 г

28 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	АО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО СИМБИРСК"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5260359954		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	658 991	586 096
	Себестоимость продаж	2120	(513 916)	(492 429)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	145 075	93 667
	Коммерческие расходы	2210	(24 739)	(24 164)
	Управленческие расходы	2220	(86 122)	(103 122)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	34 214	(33 619)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	581	5 188
	Проценты к уплате	2330	(29 497)	(40 097)
	Прочие доходы	2340	583 274	11 680
	Прочие расходы	2350	(541 408)	(11 950)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	47 164	(68 798)
	Налог на прибыль	2410	(9 822)	13 668
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 215)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(3 607)	13 668
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	37 342	(55 130)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	37 342	(55 130)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО УК «Железно»

На основании договора
управления от 29.01.2024 г

28 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич

(расшифровка подписи)

АО Спецзастройщик "ЖЕЛЕЗНО СИМБИРСК"

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

Размер собственных денежных средств застройщика (РСДСЗ) = 0,21

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

РСДСЗ = 379 381 / 1 805 867

Расшифровка показателей бухгалтерского баланса тыс.руб.

Расшифровка показателей бухгалтерского баланса			тыс.руб.
	Чистые активы застройщика		372 397
1	капитал и резервы	стр 1300	379 381
2	задолженность по вкладам в уставный капитал		0
3	доходы будущих периодов		0

Генеральный директор
ООО УК «Железно»
на основании договора управления от
29.01.2024 г



Захаров Ю. А.

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

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

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

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

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

Отчет об измененных капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД

Коды		
	0710004	
31	12	2023

Дата (число, месяц, год)

по ОКТО

5260359954

Организация **АО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО СИМБИРСК"**

ИНН

5260359954

Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКВЭД 2

71.12.2

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

по ОКПОП / ОКФС

12267 16

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества**

по ОКЕИ

384

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(7 841)	(7 831)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(55 130)	(55 130)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(55 130)	(55 130)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(62 971)	(62 961)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	5	-	404 995	-	37 342	442 342
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	37 342	37 342
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	5	-	404 995	X	X	405 000
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	15	-	404 995	-	(25 629)	379 381

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	379 381	(62 961)	(7 831)

Генеральный директор ООО УК «Железно»

На основании договора управления от
29.01.2024 г.

28 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

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

Организация	АО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО СИМБИРСК"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	5260359954		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность		ИНН	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	12267	16	
			по ОКОПФ / ОКФС	384		
			по ОКЕИ			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	676 144	529 037
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	643 688	401 270
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	32 456	127 767
Платежи - всего	4120	(975 959)	(568 472)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(575 898)	(355 083)
в связи с оплатой труда работников	4122	(230 834)	(174 677)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7 940)	(4 947)
налога на прибыль организаций	4124	(9 221)	-
прочие платежи	4129	(152 066)	(33 765)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(299 815)	(39 435)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	561 345	144
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	560 859	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	486	144
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(596 513)	(2 054)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(589 513)	(2 054)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(7 000)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(35 168)	(1 910)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 306 621	117 730
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	901 621	117 730
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	405 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(968 605)	(78 038)
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	(934 091)	(54 789)
арендные платежи	4324	(34 514)	(23 249)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	338 016	39 692
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 033	(1 653)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 092	3 745
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 125	2 092
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО УК «Железно»
На основании договора управления от 29.01.2024 г

28 марта 2024 г.



Захаров Юрий Анатольевич
(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023г

РАЗДЕЛ 1 «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»

1.1. Информация об обществе

Акционерное общество Специализированный застройщик «Железно Симбирск» (АО Спецзастройщик «Железно Симбирск», далее Общество) создано и зарегистрировано в качестве юридического лица 11 июня 2013 года.

Юридический адрес Общества: 432072, Ульяновская обл., г Ульяновск, проезд Инженерный 7-й, д. 3, помещ. 201.

Общество фактически находится по адресу: 432072, Ульяновская обл., г Ульяновск, проезд Инженерный 7-й, д. 3, помещ. 201.

В соответствии с Федеральным Законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Нижегородскому району г. Н.Новгорода Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1135260008575

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 268 человек.

Исполнительными органами являются:

- директор Тункин Александр Владимирович.

- ООО УК «Железно», в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 29 января 2024г.

В 2023 году основным видом деятельности Общества является: осуществление функций заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

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.

В 2023г. НМА отсутствовали.

2.4. Основные средства.

В составе основных средств отражены 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 производится.

В состав основных средств включаются приобретенные объекты первоначальной стоимостью свыше 100 тыс.руб. за единицу, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, используемые для производства.

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. Оснований для изменения элементов амортизации не выявлено.

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

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

Данные о переданных в аренду основных средствах представлены в таблице 1.3 Приложения № 1 к пояснениям.

В 2023 году организацией арендованы земельные участки. При применении ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражены права пользования активами первоначальной стоимостью:

- по субаренде земельных участков 4 435 тыс. руб.

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

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

Договоры аренды, заключенные на неопределённый срок, экспертным мнением оцениваются как заключенные на 24 месяца как наиболее вероятный срок сохранения арендных отношений.

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.

За 2023г. начислены % по арендным обязательствам в сумме 156 тыс. руб.

2.5. Доходные вложения в материальные ценности.

В составе доходных вложений в материальные ценности учитываются 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.

В 2023г. доходные вложения в материальные ценности отсутствовали.

2.6. Материально-производственные запасы.

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

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

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

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

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

Затраты на строительство многоквартирных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры включены в данные строки 1212 Баланса в сумме 209 699 тыс. руб., кроме того.

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
Затраты по строительству жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры:	209 699	-	-
Строительный проект ЖК "Город Новаторов" в Засвияжском р-не г.Ульяновска (мкр. УКСМ)	62 870	-	-
Строительный проект ЖК "Светлые кварталы" (Centropolis-X) в Заволжском районе г. Ульяновск	19 813	-	-
Строительный проект ЖК ULLA (7 квартал) в Заволжском р-не г.Ульяновска	411	-	-
Строительный проект ЖК в Засвияжском р-не г.Ульяновска (Юго-запад) (ULTRAGRAD)	126 605	-	-

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 материальных ценностей подтверждена, признаки обесценения не выявлены, принято решение резерв под обесценение не создавать.

Наличие и движение запасов отражено в таблице 3.1 Приложение № 1 к пояснениям.

2.7. Дебиторская задолженность.

В дебиторскую задолженность включены авансы, выданные подрядчикам и поставщикам в том числе при строительстве жилых объектов, задолженностью эскроу агента по исполнению обязательств депонента, задолженностью долевым владельцам по договорам долевого участия в строительстве.

В ходе инвентаризации на 31.12.2023 выявлены сомнительные долги и просроченная дебиторская задолженность, создан резерв по сомнительным долгам в размере 3 439 тыс. руб. в том числе по дебиторской задолженности, включенной в строку 1234 баланса.

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

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

2.8. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений учтены выданные краткосрочные займы и приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг. Финансовые вложения в виде денежных средств, зачисленных в депозиты банков при условии, что согласно договору с банком по ним будет начисляться доход.

Проценты по займам признаются прочими доходами ежемесячно на последний день отчетного месяца.

Сальдо расчетов представлено ниже:

	тыс. руб.		
	На 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	7 000	502 628	490 528
Предоставленные займы (краткосрочные)		502 628	490 528
Депозит (краткосрочный)	7 000	-	-

Финансовые вложения при выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы.

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

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

2.9. 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.

По строке 1250 отражается информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской валюте.

	тыс.руб.		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т. ч.:	5 125	2 092	3 745
Средства на расчетных счетах	5 125	2 092	3 745

2.10. Кредиты и займы полученные.

В 2023 году кредитные средства привлекались для пополнения оборотных средств, на строительство жилых домов.

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

В 2023 году начислено процентов по кредитам и займам 34 132 тыс. руб., в том числе включено в стоимость строительства в сумме 3 088 тыс. руб., в прочие расходы отнесено 31044 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.

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, составила 206154 тыс. руб.:

Средства на счетах эскроу	тыс. руб.
Многokвартирный жилой дом №1 в мкр. УКСМ Засвияжского района г. Ульяновск	8 049
Многokвартирный жилой дом №2 в ЖК "ULTRAGrad" г.Ульяновска	198 105

2.11. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность по исполнению обязательств по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу является долгосрочной, отраженной по строке 1451 баланса, и зависит 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 220 809 тыс. руб. по договорам, заключенным на помещения в следующих домах:

- Многоквартирный жилой дом №1 в мкр. УКСМ Засвияжского района г. Ульяновск 18 143 тыс. руб.

- Многоквартирный жилой дом №2 в ЖК "ULTRAgard" г.Ульяновска 202 666 тыс.руб.

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

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

- обязательства дольщиков по внесению денежных средств составляют 14 654 тыс. руб.;

- обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию составляют 220 809 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.

В составе доходов от обычных видов деятельности Общества учитывается выручка от реализации готовой продукции.

Выручка по обычным видам деятельности признается в учете при выполнении всех условий, перечисленных в п. 12 ПБУ 9/99, одним из которых является факт перехода права собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) от организации к покупателю.

Выручка по договорам поставки товаров признана способом определения выручки по мере отгрузки покупателю на основании подписанных документов УПД.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2023 г	2022 г
Выручка, в том числе:	658 991	586 096
Реализация готовой продукции	658 991	586 096

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 актом приема-передачи помещения.

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

Выручка от продажи услуг признавалась по мере предъявления расчетных документов.

Выручка отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

2.14. Расходы организации.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг и производством. Обычным видом деятельности для организации является осуществление функций заказчика-застройщика, производство изделий из бетона для использования в строительстве. Расходы по деятельности осуществления функций заказчика-застройщика признаются в момент передачи покупателям объекта недвижимости (помещения) по актам приема-передачи.

Расходы по деятельности производства изделий из бетона для использования в строительстве определяются исходя из калькуляции прямых расходов.

Себестоимость по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

	тыс. руб.	
	2023 год	2022 год
Себестоимость, в том числе:	513 916	492 429
Реализация готовой продукции	513 916	492 429

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 Приложение № 1 к пояснениям.

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

- доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары;
- доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости;
- доход от перечисления в порядке п.2 ст.138 ФЗ О несостоятельности (банкротстве);
- 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;

- безвозмездная передача имущества в благотворительных целях.

тыс. руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2023 год		2022 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары, имущества	1 627	1 576	929	962
Прочие доходы (расходы)	79	2 011	447	684
Формирование (закрытие) резервов по сомнительным долгам	-	3 439	10 304	10 304
Доход от перечисления в порядке п.2 ст.138 ФЗ О несостоятельности (банкротстве)	581 568	534 382		
Проценты к получению (уплате)	581	29 497	5 188	40 097
ИТОГО по видам доходов (расходов)	583 855	570 905	16 868	52 047

2.16. Капитал и резервы. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2023г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 15 тыс. руб.

2.17. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2023 г. нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) составила -25 629 тыс. руб.

2.18. Налоги.

Общество применяет общую систему налогообложения.

По данным налогового учета за 2023 год Общество получило прибыль в сумме 62 148 тыс. руб., сумма убытка (части убытка за 2021-2022г.) уменьшающего налоговую базу отчетного периода составила 31 074 тыс. руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена ниже:

тыс.руб.

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Отложенные налоговые активы	11 973	15 913	1 963
Отложенные налоговые обязательства	-	333	51

По бухгалтерскому учету прибыль до налогообложения составила 47 164 тыс. руб.

Показатель условного расхода по налогу на прибыль составляет:

$(47\,164 \text{ тыс. руб.} * 20\%) = -9\,433 \text{ тыс. руб.}$

Постоянный налоговый расход в 2023 году составил -389 тыс. руб. Временные разницы – 9 822 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 1523 Кредиторская задолженность в сумме 28 290 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 10 737 тыс. руб.

	Остаток на 01.01.2023	Сформировано	Использовано, восстановлено	Остаток на 31.12.2023
Оценочные обязательства (строка 1540)	7 964	16 156	(13 383)	10 737
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	7 964	15 976	(13 383)	10 557
Оценочное обязательство на выплату вознаграждения по итогам работ	-	180	-	180

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. .

По состоянию на 31.12.2023 г. оценочное обязательство на гарантийные ремонты не создано, ввиду отсутствия на данный момент такого обязательства (помещения не переданы долевымщикам).

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.

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 № 27 от 30.12.2022 г.

Внесены существенные изменения в учетную политику и утверждены приказом № 7/1 от 20.07.2023г.

Применение с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не приведет к существенным изменениям, нематериальные активы отсутствуют.

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

2.22. Информация по прекращаемой деятельности.

На дату подписания отчетности у организации отсутствуют решения о прекращении деятельности, а также планы о прекращаемой деятельности на 2024 год.

2.23 Информация о непрерывности деятельности.

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

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

Общество не может оценить конкретную величину такого негативного влияния. Общество считает, что возможное негативное влияние не указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительное сомнение в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. У Общества существует возможность замены импортных материалов и комплектующих российскими. Общество проводит политику рассредоточения заказов между подрядчиками, с целью снятия риска нарушения сроков выполнения заказов. Общество имеет в собственности земельные участки под жилищное строительство планирует их освоение с целью жилищного строительства в 2024 - 2025 году и получение разрешений на строительство в 2024г.

В 2023 году получена прибыль в размере 6 215 тыс. руб., чистые активы составили 379 381 тыс. руб.

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.

Кроме того, 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 БО за 2023 год.

2.24. События после отчетной даты.

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

2.25. Информация о связанных сторонах.

В отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами.

Исполнительными органами являются:

- директор Тункин Александр Владимирович
- ООО УК «Железно», в лице генерального директора Захарова Юрия Анатольевича на основании договора управления б/н от 29 января 2024г.

В 2023г. краткосрочные выплаты (вознаграждения) управленческому персоналу (1 чел.) составили 2 347 тыс. руб., НДФЛ удержан в размере 350 тыс. руб., страховые взносы начислены в размере 734 тыс. руб., сумма подарков в натуральной форме 12 тыс. руб. компенсация (ГСМ, аренда квартиры) 354 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 – Бяков Даниил Юрьевич (ИНН 434700254382), Гозман Константин Маркович (ИНН 434541339197), Захаров Юрий Анатольевич (ИНН 183109235850).

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

В 2023 году имелись операции со связанными сторонами:

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2023 г.		Данные за 2022 г.	
		Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г. (Дебет /Кредит)	Объем операции (обороты свернуто)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г. (Дебет /Кредит)	Объем операции (обороты свернуто)
тыс. руб.					
Бяков Даниил Юрьевич					
(заимодавец)	Предоставление займов	0	0	0	0
ООО "АПХ "Дороничи"					
(заимодавец)	Предоставление займов	(50)	(350 100)	(350 150)	
	Проценты по займам	(48 766)	(6 074)	(42 692)	(32 146)
ООО «ЖЕЛЕЗНО ФИНАНС»					
(заимодавец)	Предоставление займов	(213 091)	(95 361)	(117 730)	(117 730)
	Проценты по займам	(19 819)	(15 357)	(4 462)	(4 462)
(заимодавец)	Предоставление займов	(109 152)	(109 152)		
	Проценты по займам	(2 251)	(2 251)		
ООО УК «Железно» (поставщик)					
(поставщик)	Договор оказания услуг	(264)	(1 644)	(1 908)	(1 908)
ООО «Философт»					
(поставщик)	Оказание услуг	(943)	(831)	(112)	(112)

ООО Спецзастройщик «Железно»					
(арендодатель)	Аренда имущества	(236)	(236)	-	-
ООО Спецзастройщик «Железно Ульяновск»					
(покупатель)	Договор поставки	(3 218)	(9005)	5 787	5 787
(поставщик)	Покупка основных средств, прочего имущества	(30 766)	(29 598)	(1 168)	(1 168)
	Покупка земельного участка	(57 080)	(57 080)		
	Покупка тмц	(2 789)	(2 789)		
	Договоры уступки	(6 103)	93 895	(99 998)	(99 998)

Расчеты осуществлялись безналично. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

2.26. Государственная помощь.

В 2023 году Обществу субсидии из бюджета не предоставлялись.

2.27. Условные факты хозяйственной жизни

По состоянию на текущую дату не существуют не урегулированные судебные споры.

2.28. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.

Совместная деятельность не осуществлялась.

Генеральный директор
ООО УК «Железно»
на основании договора управления
от 29.01.2024 г

28 марта 2024 г.



Ю.А. Захаров