

- земельный участок с кадастровым номером 43:40:002506:56 (договор об ипотеке от 03.05.2017г.) – 2 160 тыс.руб.

-земельный участок с кадастровым номером 43:40:001030:6 (договор об ипотеке от 03.05.2017г.) – 116 640 тыс.руб.

-земельный участок с кадастровым номером 43:40:002506:446 (договор об ипотеке от 03.05.2017г.) – 14 340 тыс.руб.

-земельный участок с кадастровым номером 43:40:002506:17 (договор об ипотеке от 08.02.2017г.) – 76 560 тыс.руб.

-земельный участок с кадастровым номером 43:40:000108:46 (договор об ипотеке №72-2017Ю004 от 26.10.2017г.) – 4 080 тыс.руб.

-земельный участок с кадастровым номером 43:40:000108:46 (договор об ипотеке №186-2016Ю004 от 26.10.2017г.) – 4 080 тыс.руб.

В 2017 год начислено процентов по кредитам и займам (строка 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах) в размере – 39 668 тыс. руб., в 2016г. – 11 622 тыс.руб.

	тыс.руб.		
	2017 год	2016 год	2015 год
Годовая процентная ставка по кредитам в российских рублях	10,2%- 12,5%	14, %-14,5%	14,5%-19,3%

2.13. Кредиторская задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в таблице 5.3 в приложении № 1 к пояснениям.

2.14. Прочие обязательства.

По строкам баланса 1450,1550 учтены обязательства по договорам долевого участия строительства объектов недвижимости:

	тыс.руб.		
	на 31.12.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015
ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (строка баланса 1450)	62 590	112 549	0
Комплекс жилых домов "Метроград"	62 590	103 7800	0
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове [6 очередь]	0	43 236	0
Комплекс жилых домов "Метроград" [6 очередь]	0	60 544	0
Комплекс жилых домов "Метроград" [7 очередь]	62 590	0	0
Комплекс жилых домов районе д.Пересторонцы в г. Кирове	0	8 769	0
ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (строка баланса 1550)	1 451 214	697 264	837 161
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове	370 563	330 720	208 690
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове [1 очередь]	0	3 154	165 574
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове [2 очередь]	3 425	278 350	0
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове [3 очередь]	0	49 216	43 116
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове [4 очередь]	35 934	0	0
Жилой комплекс "Ёлки-Парк" в г. Кирове [6 очередь]	331 204	0	0

Комплекс жилых домов "Метроград"	484 260	366 544	628 471
Комплекс жилых домов "Метроград" [2 очередь]	0	0	47 824
Комплекс жилых домов "Метроград" [3 очередь]	0	24 104	412 403
Комплекс жилых домов "Метроград" [4 очередь]	0	15 686	168 244
Комплекс жилых домов "Метроград" [5 очередь]	1 316	326 754	0
Комплекс жилых домов "Метроград" [6 очередь]	482 944	0	0
ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ СТРОИТЕЛЬСТВА	1 513 804	809 813	837 161
долгосрочные прочие обязательства	62 590	112 549	0
краткосрочные прочие обязательства	1 451 214	697 264	837 161

2.15. Информация по деятельности заказчика-застройщика по состоянию на 31 декабря 2017 года:

-просроченные обязательства дольщиков по внесению денежных средств в установленный срок составили 92 тыс.руб. (сформирован резерв сомнительных долгов);

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

-обязательства застройщика перед участниками договора долевого участия, возникающие в случае отступления от условий договора: ухудшение качества объекта, невозврат денежных средств и неуплата процентов и иные отступления – отсутствуют.

-задолженность по кредитам и займам, привлеченным для пополнения оборотных средств отражена в п.2.11 настоящих Пояснений.

2.16. Признание доходов.

Выручка от продажи товаров, работ, услуг признавалась по мере перехода права собственности и предъявления расчетных документов, а по деятельности заказчика-застройщика как сумма превышения целевого финансирования над затратами по строительству объекта долевого участия (экономия) - по расчету. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В соответствии с ПБУ 9/99 (п.13), ПБУ 2/2008 момент признания доходов в бухгалтерском учете застройщика установлен по мере готовности работ, т.е. сумма дохода, подлежащая признанию в отчетном периоде, определяется в размере средств на содержание застройщика, заложенных в смете (бюджете) строящегося объекта (фиксированный процент закрепленный приказом по организации в соответствии с утвержденным бюджетом строительства умноженный на договорную стоимость объекта долевого участия) и увеличивает стоимость строительства.

Выручка по видам деятельности приведена в нижеследующей таблице:

Доходы	тыс.руб.	
	2017 год	2016 год
Реализация жилой недвижимости (квартир) по договорам купли-продажи (готовая продукция)	105 948	77 014
Продажа земельных участков	768	4 521
Доходы в виде экономии застройщика, содержание заказчика	372 529	367 125
-содержание заказчика Знак	41 288	614
-содержание заказчика ЕлкиПарк	92 821	90 502
-содержание заказчика Метроград	238 420	276 009
Услуги электронной регистрации объектов продажи и бронирования	2 730	0
Строительные объекты:	448 284	21 994
-Ломоносова теплотрасса	1 356	0
-Метро Трансформаторная подстанция (ТП-1477)	0	2 333
-Метро Хозяйственно-бытовая канализация	1 193	4 555

-Пересторонцы Школа на 1000 мест в мкр. "Урванцево"	444 915	0
-Решетки Канализационная напорная станция	739	0
-Решетки Хозяйственно-бытовая канализация напорная, самотечная	81	13 244
-Оричи 5 этажный 3х секционный 60 квартирный жилой дом по ул. Советской 7 пгт. Оричи	0	1 862
Доходы (расходы) связанные с компенсацией расходов по первичному пуску газа и изготовлением кадастрового паспорта	0	138
Итого по видам доходов	930 259	470 792

2.17. Расходы организации.

Себестоимость продаж включает расходы, связанные с оказанных услуг заказчика-застройщика и прочие.

Управленческие расходы включаются в расходы по обычным видам деятельности.

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

В составе счета 44 "Коммерческие расходы" учитываются расходы, по содержанию помещений в жилых домах введенных в эксплуатацию и не переданные дольщикам, либо находящиеся в собственности организации. Данные расходы учитываются по статье «Прочие затраты» и списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу".

Расходы по обычным видам деятельности представлены в таблице 6 в приложении № 1 к пояснениям.

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

- доходы (расходы) от реализации основных средств,
- доходы (расходы) от реализации материально-производственных запасов;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение договорных обязательств;
- прибыли прошлых лет – по мере выявления;
- услуги банков;
- прочие доходы (расходы).

тыс.руб.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2017 год		2016 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Резервы под обесценение финансовых вложений	25 173	0	0	60 575
Резервы по сомнительным долгам	0	3 723	0	4 031
Доходы (расходы) по арендной плате за временное владение и пользование объектами недвижимости	1 462	126	660	46
Корректировка резерва на оплату отпусков на 31 декабря текущего года	820	0	0	0
Прочие доходы (расходы)	428	3 363	399	2 071
Суммы дебиторской (кредиторской) задолженности, с истекшим сроком исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания	721	574	0	37
Возврат банковской комиссии	302	0	0	0
Реализация основных средств	47	42	0	0
Доходы (расходы) от продажи материалов, возвратной тары	2 089	2 075	3 204	3 266
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	403	419	762	0

Безвозмездная передача (денежных средств, имущества, работ, услуг) в том числе в благотворительных целях	0	161 670	0	26 949
Затраты прошлых лет	0	10 379	0	0
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	0	1 009	0	626
Доходы (расходы) связанные с оказанием услуг (уступка, возмещение банк.комиссии и проч.)	0	0	83	0
Недостача на складе (без виновных лиц, не ЧС)	0	106	0	0
Уступка права требования после наступления срока платежа (реализация)	0	0	8 857	8 857
ИТОГО по видам доходов (расходов)	31 445	183 486	13 965	106 458

2.19. Капитал и резервы. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2017г. уставный капитал Общества полностью оплачен и составил 150 000 тыс.руб. (на 31.12.2016г. – 100 тыс.руб., на 31.12.2015г. – 100 тыс.руб.).

В 2017 году единственным участником Общества принято решение №14 от 30.06.2017 года об увеличении уставного капитала за счет имущества общества (нераспределённой прибыли прошлых лет) на сумму 149 900 тыс.руб.

2.20. Нераспределённая прибыль.

По состоянию на 31.12.2017г. величина нераспределенной прибыли составила 17 760 тыс.руб. (на 31.12.2016г.- 222 274 тыс.руб., на 31.12.2015г.- 90 937 тыс.руб.).

В 2017 году единственным участником Общества приняты решения о направлении нераспределенной прибыли на выплату дивидендов:

за 9 месяцев 2016 года-

-решение №12/1 от 10.02.2017 года размере 57 500 тыс.руб.,

-решение №14 от 13.02.2017 года размере 1 000 тыс.руб.

за 2016 год-

-решение №16 от 29.04.2017 года размере 32 250 тыс.руб.,

2.21. Налоги.

В 2017 году применялась общая система налогообложения.

Налог на добавленную стоимость.

Сумма налога по проданным в отчетном году товарам, продукции, работам и услугам составила 83 022 тыс.руб.

НДС, предъявленный к вычету, составил 63 351 тыс.руб.

Налог на прибыль.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль за 2017 год составила 230 450 тыс.руб., сумма исчисленного налога – 46 090 тыс.руб.

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

- по строке 1230 Дебиторская задолженность в сумме 18 614 тыс.руб.

- по строке 1520 Кредиторская задолженность в сумме 21 101 тыс.руб.

В составе строки 1520 Кредиторская задолженность отражена задолженность по страховым взносам в размере 1 694 тыс.руб.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств представлена ниже:

	тыс.руб.		
	на 31.12.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015
Отложенные налоговые активы	188	44	25
Внеоборотные активы	77		6
Незавершенное производство	17		9
Основные средства	94	44	10
Отложенные налоговые обязательства	572	211	33
Внеоборотные активы	77		2
Основные средства	495	211	29
Оценочные обязательства и резервы			2

Показатель условного расхода по налогу на прибыль составляет:
(строка 2300 «Отчета о финансовых результатах» за 2017г.*20%)
82 375 тыс.руб. * 20% = 16 475 тыс.руб.

ПНА(ПНО) в 2017 году составили – 29 767 тыс.руб.

2.22. Оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2017 г. сформированы и отражены в составе строки 1540 Оценочные обязательства, предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты (на 31.12.2016г. – 2 835 тыс.руб., на 31.12.2015г. – 0 тыс.руб.).

	тыс.руб			
	Остаток на 01.01.2017	Сформировано	Использовано	Остаток на 31.12.2017
Оценочное обязательство на ежегодные отпуска	2 835	3 855	3 424	3 266
Оценочное обязательство на запланированные, но не выполненные работы по объекту, переданному инвестору	0	10 585	0	10 585

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Условное обязательство возникает у организации вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией. Условные обязательства в 2017 году, отсутствуют.

Величина оценочного обязательства определяется организацией на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни организации, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

За счет оценочных обязательств формируются предстоящие расходы на оплату отпусков работников, гарантийных ремонтов.

2.23. 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 2017 год утверждена Приказом №76 от 07 декабря 2016г. Изменения в учетную политику на 2018 год не вносились.

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

2.25. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом, подлежащая отражению в настоящих пояснениях, отсутствует.

2.26. События после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2017г. сформирован резерв под обесценение финансовых по контрагенту ООО «Альфа» в размере 35 403 тыс.руб.. В 1 квартале 2018 г. в счет погашения текущей задолженности поступили денежные средства в размере 3 372 тыс.руб. (23.01.2018г. – 1 686 тыс.руб., 01.03.2018г. – 76 тыс.руб., 02.03.2018г. – 1 610 тыс.руб.).

События после отчетной даты, подтверждающие существование условий, в которых организация вела хозяйственную деятельность, отражены декабрем 2017 года.

2.27. Информация по прекращаемой деятельности.

На 31.12.2017 г. у организации отсутствуют решения о прекращаемой деятельности в 2017 году, а также планы о прекращаемой деятельности на 2018 год.

2.28. Информация о связанных сторонах.

В отчетном периоде Общество не проводило гражданско-правовых операций со связанными сторонам.

Список основного управленческого персонала:

Должность, Ф.И.О.	Основание	Дата наступления основания
Генеральный директор - Захаров Юрий Анатольевич	Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица. Лицо осуществляет полномочия единственного исполнительного органа Общества.	03.03.2011г.
Исполнительный директор - Перминов Юрий Александрович	Лицо, имеющее право по доверенности действовать от имени юридического лица.	11.01.2017г.

Размер краткосрочных выплат (вознаграждений) управленческому персоналу определен трудовым договором. Вознаграждение генерального директора состоит из постоянной части, вознаграждение исполнительного директора из постоянной и переменной частей. Последняя зависит от показателей эффективности работы.

Вознаграждение, выплаченное по итогам 2017 г., составило 2 206 тыс.руб., страховые взносы составили 609 тыс.руб.

Договоры гражданско-правового характера с основным управленческим персоналом не заключались.

Бенефициар общества – Захаров Юрий Анатольевич.

В 2017 году Обществом заключен договор добровольного медицинского страхования работников, по которому основному управленческому персоналу оказаны услуги страхования на сумму 100 тыс.руб.

Выплаты долгосрочного характера (вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) не предусмотрены.

В 2017 году имелись операции со связанными сторонами:

тыс.руб				
Связанная сторона	Вид операции	Объем операции (-/+ оплаты/ поступление)	Сальдо расчетов на 01.01.2017г. (-/+ дебиторская/ кредиторская задолженность)	Сальдо расчетов на 31.12.2017г. (-/+ дебиторская/ кредиторская задолженность)
ООО «АТЭКС»	договор купли-продажи земельного участка б/н от 14.12.2017	26 500		26 500
ООО «АТЭКС»	предварительный договор купли продажи зем.участков от 29.12.2016	-29 900	- 20 000	-49 900
ООО «КЛЕВЕР Девелопмент»	Договор №90 субаренды нежилого помещения	65		65

2.29. Государственная помощь.

В 2017 году у организации отсутствует государственная помощь на текущую деятельность и вложения во внеоборотные активы.

2.30. Условные факты хозяйственной жизни, подлежащие отражению в настоящих пояснениях, отсутствуют.

2.31. Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности отсутствовали.

Генеральный директор
ООО Девелоперская компания «Железно»
27.03.2018г.



Ю.А.Захаров

Приложение №1 к пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2017 год

Раздел 1. Нематериальные активы
Таблица 1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период																		
			На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		На конец периода									
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения								
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017г.	75	(13)				(9)													
	5110	за 2016г.	-	-	75	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	75	(22)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2017г.	75	(13)				(9)													
	5111	за 2016г.	-	-	75	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	75	(22)

Таблица 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2014 г.	
		75	-	75	-	75	-
Всего	5120						
в том числе:							
ТЗ "Железно"	5121	39		39		39	
ТЗ "Метроград"	5122	36		36		36	

Таблица 1.2. Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	спи́сано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2017г.	52	21	-	-	73
	5190	за 2016г.	99	28	-	(75)	52
в том числе:							
ТЗ "Ёлки-раки" жилой комплекс	5181	за 2017г.	28	-	-	-	28
	5191	за 2016г.	-	28	-	-	28
ТЗ "Ёлки-раки"	5182	за 2017г.	24	16	-	-	40
	5192	за 2016г.	24	-	-	-	24
ТЗ "Железно"	5183	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2016г.	39	-	-	(39)	-
ТЗ "Метроград"	5184	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2016г.	36	-	-	(36)	-
ТЗ "ЗНАК"	5185	за 2017г.	-	5	-	-	5
	5195	за 2016г.	-	-	-	-	-

Раздел 2. Основные средства
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	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017г.	23 623	(6 429)	8 264	(2 782)	149	(5 744)	-	-	29 105	(12 024)
в том числе:	5210	за 2016г.	20 209	(1 714)	8 494	(5 080)	183	(4 898)	-	-	23 623	(6 429)
Другие виды основных средств	5201	за 2017г.	2 108	(528)	4 658	-	-	(880)	-	-	6 766	(1 408)
Здания	5211	за 2016г.	1 421	(200)	687	-	-	(328)	-	-	2 108	(528)
	5202	за 2017г.	4 720	(53)	-	(2 622)	36	(106)	-	-	2 098	(123)
	5212	за 2016г.	5 080	(28)	4 720	(5 080)	183	(208)	-	-	4 720	(53)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2017г.	793	(107)	383	-	-	(204)	-	-	1 176	(311)
	5213	за 2016г.	61	(17)	732	-	-	(90)	-	-	793	(107)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2017г.	1 983	(336)	665	(160)	113	(526)	-	-	2 488	(749)
	5214	за 2016г.	844	(80)	1 139	-	-	(256)	-	-	1 983	(336)
Земельные участки	5205	за 2017г.	3 399	-	36	-	-	-	-	-	3 435	-
	5215	за 2016г.	3 399	-	-	-	-	-	-	-	3 399	-
Офисное оборудование	5206	за 2017г.	1 614	(980)	1 613	-	-	(556)	-	-	3 227	(1 536)
	5216	за 2016г.	1 164	(368)	450	-	-	(612)	-	-	1 614	(980)
Транспортные средства	5207	за 2017г.	9 006	(4 425)	909	-	-	(3 472)	-	-	9 915	(7 897)
	5217	за 2016г.	8 240	(1 021)	766	-	-	(3 404)	-	-	9 006	(4 425)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017г.	6 580	(234)	2 623	-	-	(296)	-	-	9 203	(530)
в том числе:	5230	за 2016г.	-	-	6 580	-	-	(234)	-	-	6 580	(234)
Здания	5221	за 2017г.	6 580	(234)	2 623	-	-	(296)	-	-	9 203	(530)
	5231	за 2016г.	-	-	6 580	-	-	(234)	-	-	6 580	(234)