

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2021 год
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «РИА Недвижимость»**

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО СЗ «РИА Недвижимость») сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06 июля 1999 года № 43н. «Об утверждении ПБУ №4/99». Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «РИА Недвижимость» за 2021 год.

Раздел 1. Сведения об организации

1.1. ООО СЗ «РИА Недвижимость» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Саха (Якутия) 30 мая 2019 года за основным регистрационным номером 1191447007817.

1.2. Место нахождения: 677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 7. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2021 г. – 12 человек.

1.3. ООО СЗ «РИА Недвижимость» осуществляет деятельность в г. Якутске.

1.4. Уставный капитал ООО СЗ «РИА Недвижимость» составляется из номинальной стоимости доли его участника. Уставный капитал определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 рублей. 100% долей уставного капитала принадлежит АО СЗ «Республиканское ипотечное агентство». Бенефициарным владельцем является генеральный директор АО СЗ «РИА» Трегубов Владимир Владимирович.

1.5. Система органов управления:

Решения по вопросам, относящимся в соответствии с законодательством Российской Федерации к компетенции Общего собрания участников, единолично принимаются участником и оформляются письменно.

Единоличным исполнительным органом ООО СЗ «РИА Недвижимость» является генеральный директор Стручков Александр Максимович, назначенный единственным участником.

1.6. Информация по операционным сегментам: в 2021 году основным видом деятельности Общества являлась разработка строительных проектов (код ОКВЭД 41.10). Деятельность общества связана со строительством объекта «Многоквартирный жилой дом в 145 квартале г. Якутска». Разрешение на строительство № 14-RU14301000-28-2020 от 04.03.2020 г. Срок действия разрешения до 31.12.2021 года.

1.7. Действующие лицензии и СРО:

Технический надзор по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом в 145 квартале г. Якутска, расположенный по адресу: РС (Я), г. Якутск, Строительный округ, ул. Жорницкого» осуществляет АО СЗ «РИА» на основании договора № 03-2/33 от 27.07.2019 г. об оказании услуг на осуществление строительного контроля. АО СЗ «РИА» является членом Ассоциации СРО «Союз строителей Якутии» с 11 декабря 2009 года.

1.8. Влияние пандемии коронавируса

Пандемия коронавируса является событием мирового масштаба, которое оказывает влияние на экономику РФ. На финансовое положение ООО СЗ «РИА Недвижимость» пандемия практически не оказала влияния. В ближайшей перспективе также не ожидается существенного негативного влияния на деятельность организации в результате продолжения пандемии.

Раздел 2. Информация о связанных сторонах

2.1. Перечень связанных сторон, включая зависимые компании:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Характер проводимых операций
Акционерное общество Специализированный застройщик «Республиканское ипотечное агентство»	ООО СЗ «РИА Недвижимость» является дочерней организацией по отношению к АО СЗ «РИА». Доля владения 100% (участник ООО СЗ «РИА Недвижимость»).	- предоставление АО СЗ «РИА» в аренду офисного помещения ООО СЗ «РИА Недвижимость». Стоимость оказанных услуг в 2021 году составила 648 тыс. руб., оплата производится за счет проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ»; - предоставление АО СЗ «РИА» в аренду земельного участка под жилищное строительство ООО СЗ «РИА Недвижимость». Стоимость оказанных услуг в 2021 году составила 123 тыс. руб., оплата производится за счет проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ»; - оказание АО СЗ «РИА» услуг на осуществление строительного контроля для ООО СЗ «РИА Недвижимость». Стоимость оказанных услуг в 2021 году составила 3 780 тыс. руб., оплата услуг производится за счет проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ»; - оказание АО СЗ «РИА» услуг по бухгалтерскому обслуживанию для ООО СЗ «РИА Недвижимость». Стоимость оказанных услуг в 2021 году составила 945 тыс. руб. Договор расторгнут 01.04.2021 г. Оплата услуг производилась за счет проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ»; - оказание АО СЗ «РИА» услуг по поиску участников долевого строительства для ООО СЗ «РИА

		Недвижимость». Стоимость оказанных услуг в 2021 году составила 1 053 тыс. руб. Договор расторгнут 01.04.2021 г. Оплата услуг производилась за счет проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ»; - сумма начисленных процентов в 2021 году по договору займа № 03-2/49 от 18.11.2019 г. составила 112 тыс. руб., оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа; - сумма начисленных процентов в 2021 году по договору займа № 03-2/59 от 30.12.2019 г. составила 266 тыс. руб., оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа; - сумма начисленных процентов в 2021 году по договору займа № 03-2/16 от 29.04.2020 г. составила 37 тыс. руб. оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа; - сумма начисленных процентов в 2021 году по договору займа № 03-2/20 от 11.06.2020 г. составила 1 760 тыс. руб. оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа. В рамках Кредитного договора № 90-072/КЛ-20 от 18.06.2020г с АО «Банк Дом.РФ» действуют следующие договоры: - Договор поручительства № 314/072-20 от 19.06.20 г. (АО «Банк ДОМ.РФ – кредитор, АО СЗ «РИА»-поручитель, ООО СЗ «РИА Недвижимость – заемщик до 31.12.2026 г.); - Договор № 367/072-20 о залоге доли в уставном капитале от 19.06.20г. (АО «Банк ДОМ.РФ – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 31.12.2023 г.); - Договор № 672/072-20 о залоге векселя от 04.08.20г. (АО «Банк ДОМ.РФ – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 31.12.23 г.); - Договор № 368/072-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от 19.06.20 г. (АО «Банк ДОМ.РФ» - залогодержатель. Предмет
--	--	--

		договора – право аренды земельного участка до 31.12.23 г.) - Договор № 524/072-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от 19.05.20 г. (АО «Банк ДОМ.РФ – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель. Предмет залога – земельный участок под строительство дома до 31.12.2023 г.).
Стручков Александр Максимович	Генеральный директор ООО СЗ «РИА Недвижимость», руководство текущей деятельностью	- трудовые отношения
ООО СЗ РИА «Альфа» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА)		
Операций за 2021 год не было		

2.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал представлен в лице генерального директора и советника генерального директора. Оплата труда осуществляется на основании заключенных трудовых договоров.

Наименование связанной стороны	Операции, со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операция за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения			
Генеральный директор Стручков А.М.	Выплаты, в т.ч. НДФЛ 13% (оплата труда, прочие вознаграждения)	835,9	23,2
	Страховые взносы	252,4	7
Советник генерального директора Клименко А.В.	Выплаты, в т.ч. НДФЛ 13% (оплата труда, прочие вознаграждения)	512,5	19,1
	Страховые взносы	154,8	5,8

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

Все обязательства по расчетам со связанными сторонами, подлежат погашению денежными средствами. Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2021 г. не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

Раздел 3. Оценка финансового положения организации, финансовых результатов деятельности организации за отчетный период

3.1. Валюта баланса 2021 года составила 1 112 375 тыс. руб.

Оборотные активы составили 1 112 375 тыс. руб., из которых 58% составляет дебиторская задолженность и 41% - затраты в незавершенном производстве.

Долгосрочные обязательства составили 351 053 тыс. руб., что составляет 32 % валюты баланса.

Обязательства перед участниками долевого строительства составили 644 040 тыс. руб., что составляет 58% валюты баланса.

3.2. Основные показатели, характеризующие финансовое положение организации

Показатели финансовой устойчивости	Факт 2020 год	Факт за 2021 год	Абсолютное изменение
коэффициент соотношения заемных и собственных средств - нормальное ограничение меньше либо равно 1	45 886	111 236	65 350
коэффициент автономии (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше/ равно 0,5	0,00002	0,00001	-0,00001
коэффициент маневренности (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5	12 569	35 106	22 538
коэффициент финансовой стабильности (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)	0,27	0,32	0,04
коэффициент абсолютной ликвидности (отношение денежных средств и краткосрочных фин.вложений к краткосрочным долговым обязательствам) - нормальное ограничение больше/равно 0,2	0,0006	0,000004	-0,0006
коэффициент текущей ликвидности (отношение оборотных активов (стр.1200) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500 -стр.1530-стр.1540) - нормальное ограничение больше/равно 2	1,38	1,66	0,28
Общая рентабельность (соотношение прибыли и выручки от продаж)	-	-	-
Рентабельность продукции (отношение прибыли от продажи товаров (работ, услуг) к затратам на производство и реализацию продукции)	-	-	-
Рентабельность капитала (отношение чистой прибыли к величине основного капитала (основных фондов))	-	-	-

Показатели финансовой устойчивости	Факт 2020 год	Факт за 2021 год	Абсолютное изменение
<i>Время обращения запасов (отношение объема запаса к себестоимости проданных товаров, продукции, работ услуг, умноженное на количество дней в периоде), дни</i>	-	-	-
<i>Оборачиваемость оборотных активов (отношение выручки от продаж к стоимости оборотных активов без долгосрочной дебиторской задолженности и НДС), оборот (010)/((290)-(230))</i>	-	-	-

По итогам 2021 года коэффициент соотношения заемных и собственных средств значительно вырос, что свидетельствует о росте финансовой зависимости предприятия, о чем также указывает и снижение коэффициента автономии по сравнению с 2020 годом. На это повлияло увеличение кредитных средств, привлеченных для строительства многоквартирного дома в 145 квартале г. Якутска в 2021 г. в 2,8 раза по сравнению с 2020 г.

Существенный рост коэффициента маневренности по сравнению с 2020 годом, также говорит об увеличении финансовой зависимости, на 1 рубль собственных средств в 2021 году приходится более 35 тысяч рублей заемных.

Показатель абсолютной ликвидности существенно снизился и не соответствует нормативному значению, что произошло из-за увеличения краткосрочных обязательств, а именно, обязательств перед участниками долевого строительства. Показатель текущей ликвидности имеет положительную динамику, но немного не дотягивает до комфортного значения.

Значения показателей прибыльности и оборачиваемости рассчитать не представляется возможным ввиду отсутствия таких показателей как выручка и себестоимость продаж.

Раздел 4. Информация об общих принципах составления бухгалтерской отчетности, учетной политики и ее изменении.

4.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Допущенные отступления от установленных правил учета раскрыты ниже в данных пояснениях, обоснованы в учетной политике Общества, составленной, в соответствии с положением ФЗ № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ № 1/2008

«Учетная политика организации» и прочими действующими нормативно-правовыми актами.

4.2. Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, а также с целью раскрытия информации в данных пояснениях избран критерий существенности – 5 % от валюты баланса.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

4.3. Выручка определяется методом начисления.

Выручка от реализации работ, услуг отражается в бухгалтерском учете по мере выполнения работ и услуг на основании акта выполненных работ.

Выручка от реализации собственного недвижимого имущества отражается в бухгалтерском учете на основании акта передачи имущества и договора купли-продажи в момент регистрации сделки в Регистрационной палате.

Для обобщения информации о доходах и расходах, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним, используется счет 90 «Продажи».

4.4. ООО СЗ «РИА Недвижимость» было создано в целях осуществления жилищного строительства и получения проектного финансирования в рамках ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Для обобщения информации о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом, используется счет 20 «Основное производство».

В случае отсутствия выручки затраты, учтенные на счете 20, останутся как затраты в незавершенном производстве. Учет незавершенного производства ведется в разрезе объектов строительства. Данные затраты списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж» по мере формирования выручки.

4.5. Учет ТМЦ производится на балансовом счете 10 «Материалы». Материальные запасы отражаются в учете и отчетности по цене их фактического приобретения. Фактическая себестоимость материальных ресурсов состоит из затрат по их приобретению, включая оплату процентов при приобретении в кредит, предоставленный поставщиками этих ресурсов, наценки, комиссионные вознаграждения, расходы на транспортировку, хранение-доставку.

Списание материалов в эксплуатацию производится по себестоимости первых по времени приобретения запасов (способ ФИФО).

4.5. Для учета заключенных договоров участия в долевом строительстве используется счет 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетом 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления». Данные записи отражаются в учете по дате регистрации договора участия в долевом строительстве в УФС ГРКиК по РС(Я).

Раздел 5. Сведения об отдельных активах и обязательствах

5.1. Нематериальные активы

В 2021 году нематериальные активы отсутствуют.

5.2. Информация об операциях с основными средствами

В 2021 году основные средства отсутствуют

5.3. Доходные вложения в материальные ценности

В 2021 году доходные вложения в материальные ценности отсутствуют

5.4. Финансовые вложения

В 2021 году финансовые вложения отсутствуют

5.5. Запасы

Наличие и движение запасов (строка 1210, 1211 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Запасы (в т.ч. Незавершенное производство)	2020 г.	3 728	103 292	-	107 020
	2021 г.	107 020	352 438	-	459 458

Незавершенное производство связано со строительством многоквартирного жилого дома в 145 квартале г. Якутска. Срок строительства – с февраля 2019 г. по декабрь 2021 г. Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации не ранее 2022 г.

29.12.2021 г. получено разрешение № 14RU14301000-74-2021 на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в 145 квартале г. Якутска, расположенного по адресу РС (Я), г. Якутск, ул. Жорницкого, д.10. В I квартале 2022 года ожидается передача квартир участникам долевого строительства.

5.6. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на оплату использованных в течение 2021 года энергетических ресурсов не осуществлялись. Стоимость электроэнергии и тепловой энергии включена в стоимость арендной платы офисного помещения.

5.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.7.1 Наличие и движение дебиторской задолженности (строка 1230 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2020 г.	5 662	346 996	1 974	350 683
	2021 г.	350 683	425 736	129 301	647 119
Авансы выданные	2020 г.	5 662	16 326	1 974	20 014
	2021 г.	20 014	112 092	129 028	3 078
Задолженность по договорам долевого участия	2020 г.	-	330 396	-	330 396
	2021 г.	330 396	313 644	-	644 040
Прочие дебиторы	2020 г.	-	274	-	274
	2021 г.	274	-	273	1

По правилам учетной политики ООО СЗ «РИА Недвижимость» создает резерв по сомнительным долгам и учитывает их на бухгалтерском счете 63 «Резервы по сомнительным долгам». На 31.12.2021 года резерв не создавался в виду отсутствия просроченной дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2021 года заключено 120 договоров участия в долевом строительстве на сумму 644 040 тыс. руб., все денежные средства размещены на счетах эскроу, согласно ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года.

5.7.2. Наличие и движение кредиторской задолженности (строка 1520 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2020 г.	5 183	99 098	101 531	2 750
	2021 г.	2 750	263 548	239 181	27 117
расчеты с	2020 г.	3 698	98 857	101 496	1 059

поставщиками и подрядчиками	2021 г.	1 059	254 863	230 846	25 076
прочие кредиторы	2020 г.	1 457	235	-	1 692
	2021 г.	1 692	-	-	1 692
расчеты по налогам и взносам	2020 г.	4	56	60	-
	2021 г.	-	788	759	29
внебюджетные фонды, страховые платежи	2020 г.	8	129	137	-
	2021 г.	-	1 831	1 626	205
обязательства перед персоналом	2020 г.	16	634	650	-
	2021 г.	-	6 066	5 951	115

5.8. Денежные средства и эквиваленты

Движение денежных средств раскрывается в «Отчете о движении денежных средств».

По строке 1250 Бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств по счету 51 «Расчетные счета» в размере 3 тыс. руб.

5.9. Займы и кредиты

Наличие и движение займов и кредитов (строка 1410 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Долгосрочные заемные средства	2020 г.	5 055	120 621	-	125 676
	2021 г.	125 676	225 377	-	351 053
Краткосрочные заемные средства	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2021 г. по действующему Кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» на общую сумму 436,2 млн. руб., с процентной ставкой от 10,3% до 4% годовых, в зависимости от соотношения ссудной задолженности и денежных средств, размещенных на счетах эскроу, ссудная задолженность перед банком составляет 308,1 млн. руб. Остаток не использованных денежных средств в рамках данного кредитного договора по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 128,1 млн. руб.

Общая ссудная задолженность перед АО СЗ «РИА» по выданным займам – 41,1 млн. руб., в том числе по займам – 37,5 млн. руб., по процентам – 3,6 млн. руб.

5.10. Оценочные обязательства

5.10.1 Обществом создается резерв предстоящих расходов по объектам строительства в связи с необходимостью учета стоимости работ, выполненных подрядчиками в разрезе объектов, а также в связи с тем, что из-за климатических условий нашего региона на момент подписания акта о вводе в эксплуатацию объекта строительства, определенный объем работ, обычно касающийся благоустройства прилегающей территории, остается не выполненным. В виду этого, стоимость невыполненных, но предусмотренных сметой и, соответственно, подлежащих выполнению в соответствующем сезоне, учитывается при определении финансового результата, на счете 96 «Резервы предстоящих расходов» бухгалтерского баланса отражается объем недовыполненных подрядчиками работ.

Таким образом, в бухгалтерском учете предусмотрен счет 96 «Резервы», на котором отражается сметная стоимость объектов строительства в корреспонденции со счетом 08.03 «Незавершенное строительство». Фактическая стоимость строительства списывается со счета 96 «Резервы» по мере выполнения работ подрядчиками в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Данный резерв по состоянию на 31.12.2021 года составляет 89 804 тыс. руб.

5.10.2. Создается резерв предстоящих расходов по предоставлению отпусков с сохранением среднего заработка с отнесением на расходы по оплате труда.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется ежемесячно.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы. В общей сумме резерв на оплату отпусков и страховых взносов на 31.12.2021 г. составил 351 тыс. руб.

Наличие и движение оценочных обязательств (строка 1540 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.					
Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Оценочные обязательства -всего	2020 г.	44	77	83	38
	2021г.	38	91 033	916	90 155

Оценочные обязательства по объекту строительства "МКЖД в 145 квартале г. Якутска"	2020 г.	-	-	-	-
	2021 г.	-	89 804	-	89 804
Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков	2020 г.	44	77	83	38
	2021 г.	38	1 229	916	351

5.11. Информация по забалансовым счетам

На забалансовом счете 008.1 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражаются поступления денежных средств по договорам участия в долевом строительстве на счета эскроу. По состоянию на 31.12.2021 года остатки денежных средств, размещенные на счетах эскроу составляют 643 072 тыс. руб.

Раздел 6. Учет налога на прибыль

По итогам 2021 года в налоговом учете получен нулевой финансовый результат.

Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и постоянные налоговые обязательства не начислялись.

Раздел 7. Доходы и расходы Общества

Выручка и прочие доходы в 2021 году не были получены. Все затраты отражены в составе незавершенного производства, согласно правилам учетной политики ООО СЗ «РИА Недвижимость».

Раздел 8. Информация о событиях после отчетной даты и условных активах и обязательствах

На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год обществом погашены все долгосрочные обязательства в размере 352,3 млн. руб. по Кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» №90-072/КЛ-20 от 18.06.2020 г. и договорам займа с АО СЗ «РИА». Погашение задолженности произошло за счет средств участников долевого строительства, размещенных на счетах эскроу, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства.

