

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «РИА СтройГрупп»**

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА СтройГрупп» (сокращенное наименование – ООО СЗ «РИА СтройГрупп») 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 СтройГрупп» за 2022 год.

**Раздел 1. Сведения об организации**

**1.1.** ООО СЗ «РИА СтройГрупп» зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Саха (Якутия) 03 августа 2022 года за основным регистрационным номером 1221400008961.

**1.2.** Место нахождения: 677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 7. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2022 г. – 4 человека.

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

**1.4.** Уставный капитал ООО СЗ «РИА СтройГрупп» составляет 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». В виду того, что единственным акционером АО СЗ «РИА» является Министерство имущественных и земельных отношений РС(Я) (доля участия 100% голосующих акций), идентификация конечного бенефициара не производится.

**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 СтройГрупп» является генеральный директор Шайнурова Лия Александровна, назначенная единственным участником.

**1.6. Информация по операционным сегментам (ПБУ 12/2010):** в 2022 году основным видом деятельности Общества являлась разработка строительных проектов (код ОКВЭД 41.10). Деятельность общества связана с выполнением функции генерального подрядчика в рамках реализации Масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства в квартале «Воинская часть» в г. Якутске, согласно распоряжению Главы РС(Я) №86-РГ от 10.03.2020 г. Сроки реализации проекта 2020-2028 гг.

**1.7. Влияние специальной военной операции**

Специальная военная операция является событием мирового масштаба, которое оказывает влияние на экономику РФ. На финансовое положение ООО СЗ «РИА СтройГрупп» операция практически не оказала влияния. В ближайшей перспективе также не

ожидается существенного негативного влияния на деятельность организации в результате продолжения операции.

## Раздел 2. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

### 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 СтройГрупп» является дочерней организацией по отношению к АО СЗ «РИА». Доля владения 100% (участник ООО СЗ «РИА СтройГрупп»).	- перечисление уставного капитала 10 тыс. руб. - предоставление АО СЗ «РИА» в аренду офисного помещения ООО СЗ «РИА СтройГрупп». Стоимость оказанных услуг в 2022 году составила 174 тыс. руб., оплата производится за счет собственных средств; - оплата поставщикам за ООО СЗ «РИА СтройГрупп» на сумму 14 тыс. руб.
Шайнурова Лия Александровна	Генеральный директор ООО СЗ «РИА СтройГрупп», руководство текущей деятельностью	- трудовые отношения
ООО СЗ «РИА Альфа»	Общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»	Операций за 2022 год не было
ООО «РИА Строй»	Общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»	Операций за 2022 год не было
ООО «РИА Комфорт»	Общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»	Операций за 2022 год не было
ООО СЗ «РИА Недвижимость»	Общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»	Предоставление процентного займа по Договору №5-ДН от 31.08.2022 г. в размере 9 500 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2022 г. составила 230 тыс. руб. Дата погашения задолженности – не позднее 31.03.2024 г.
ООО СЗ «РИА Вега»	Общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»	- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6.1 №С06.1-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 27 110 тыс. руб.; - Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6.2 №С06.2-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год –

		<p>31 566 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.1 №С07.1-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 33 635 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.2 №С07.2-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 25 788 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С4 №С04-2022 от 29.08.2022 г. Полученные авансы за 2022 год – 46 850 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С5 №С05-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 10 137 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6 №С06-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 32 483 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7 №С07-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 31 628 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С8 №С08-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год –</p>
--	--	---

		<p>9 073 тыс. руб.;</p> <p>- Договор ген. подряда на строительство объекта Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С9 №С09-2022 от 29.08.2022 г. Стоимость выполненных работ за 2022 год – 35 696 тыс. руб.;</p> <p>В рамках Кредитного договора №90-103/КЛ-22 от 20.07.2022 г. действует Договор поручительства №911/103-22 от 13.12.2022 г. (АО «Банк ДОМ.РФ – кредитор, ООО СЗ «РИА СтройГрупп»-поручитель, ООО СЗ «РИА Вега» – заемщик)</p>
--	--	---

## 2.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал представлен в лице генерального директора и главного бухгалтера. Оплата труда осуществляется на основании заключенных трудовых договоров. Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу в 2022 году составил 3 520,70 тыс. руб.

Показатели	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Выплаты в т.ч. НДФЛ 13% (оплата труда, прочие вознаграждения)	2 754,00	-
Страховые взносы	766,70	-

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 2022 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 2022 года составила 575 651 тыс. руб.

Оборотные активы составили 575 651 тыс. руб., из которых 84% составляет дебиторская задолженность по выданным авансам.

Кредиторская задолженность состоит из полученных авансов по договорам генерального подряда и составляет 517 347 тыс. руб., что составляет 90% валюты баланса.

**3.2.** Основные показатели, характеризующие финансовое положение организации

Показатели финансовой устойчивости	Факт за 2022 год
<i>коэффициент соотношения заемных и собственных средств</i> - нормальное ограничение меньше либо равно 1	-47
<i>коэффициент автономии</i> (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше/ равно 0,5	-0,022
<i>коэффициент маневренности</i> (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5	1
<i>коэффициент финансовой стабильности</i> (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)	-0,02
<i>коэффициент абсолютной ликвидности</i> (отношение денежных средств и краткосрочных фин.вложений к краткосрочным долговым обязательствам) - нормальное ограничение больше/равно 0,2	0,01
<i>коэффициент текущей ликвидности</i> (отношение оборотных активов (стр.1200) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500 -стр.1530-стр.1540) - нормальное ограничение больше/равно 2	0,98

Отрицательные значения коэффициентов автономии и соотношения заемных и собственных средств свидетельствует о недостатке собственных источников для формирования хозяйственных средств, на это повлияло преобладание кредиторской задолженности над дебиторской.

Значение коэффициента маневренности связано с преобладанием оборотных активов в составе актива баланса.

В связи с отсутствием выручки и себестоимости не представляется возможным рассчитать значения коэффициентов рентабельности и оборачиваемости.

#### **Раздел 4. Информация об общих принципах составления бухгалтерской отчетности, учетной политики и ее изменении (ПБУ 1/2008)**

**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.** 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).

## **Раздел 5. Сведения об отдельных активах и обязательствах**

### **5.1. Нематериальные активы (ПБУ 14/2007)**

В 2022 году нематериальные активы отсутствуют.

**5.2. Информация об операциях с основными средствами (ФСБУ 6/2020)**

В 2022 году основные средства отсутствуют.

**5.3. Доходные вложения в материальные ценности**

В 2022 году доходные вложения в материальные ценности отсутствуют

**5.4. Финансовые вложения (ПБУ 19/02)**

В 2022 году финансовые вложения отсутствуют

**5.5. Запасы (ФСБУ 5/2019)**

В 2022 году запасы отсутствуют

**5.6. ПБУ 2/2008**

В течение 2022 года операции, отражение которых в учете регулируется данным Положением, не осуществлялись.

**5.7. ПБУ 3/2006**

В течение 2022 года Общество не осуществляло операции, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

**5.8. ПБУ 13/2000**

Государственной помощи в 2022 г. получено не было.

**5.9. ПБУ 16/02**

Основные виды деятельности Общества осуществлялись в течение 2022 года. Прекращения деятельности любого из установленных и закрепленных сегментов не производилось.

**5.10. ПБУ 17/02**

Общество не имеет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

**5.11. ПБУ 22/2010**

В отчетном периоде не выявлены существенные искажения, требующие ретроспективного изменения отчетности.

**5.12. ПБУ 24/2011**

В течение 2022 года затраты на поиск, оценку месторождений полезных ископаемых и разведку полезных ископаемых (далее - поисковые затраты) на определенном участке недр не осуществлялись.

**5.13. ПБУ 20/03**

В 2022 году общество не принимало участия в совместной деятельности.

**5.14 ПБУ 21/2008**

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не создавался, резерв под снижение стоимости материальных ценностей не формировался.

5.15. Переход на **ФСБУ 25/2018** осуществлен в альтернативном порядке. В течение 2022 года операции, которые в учете регулируются данным Положением не осуществлялись.

5.16. **ФСБУ 26/2020** применяется перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). В течение 2022 года операции, которые в учете регулируются данным Положением не осуществлялись.

5.17. С 2022 года обществом применяется **ФСБУ 27/2021** «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

#### 5.18. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на оплату использованных в течение 2022 года энергетических ресурсов не осуществлялись. Стоимость электроэнергии и тепловой энергии включена в стоимость арендной платы офисного помещения.

#### 5.19. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.19.1 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	2022 г.	-	630 377	149 691	480 686
Авансы выданные	2022 г.	-	630 367	149 689	480 678
Прочие дебиторы	2022 г.	-	10	2	8

По правилам учетной политики ООО СЗ «РИА СтройГрупп» создает резерв по сомнительным долгам и учитывает их на бухгалтерском счете 63 «Резервы по сомнительным долгам». На 31.12.2022 года резерв не создавался, в связи с отсутствием просроченной дебиторской задолженности.

5.19.2. 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	2022 г.	-	517 347		517 347
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022 г.	-	244 251	244 077	174

расчеты по налогам и взносам	2022 г.	-	183 724	183 496	228
авансы полученные	2022 г.	-	748 835	231 903	516 932
прочие кредиторы	2022 г.	-	14	-	13

### 5.20. Денежные средства и эквиваленты

Движение денежных средств раскрывается в «Отчете о движении денежных средств» (ПБУ 23/11).

По строке 1250 Бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств по счету 51 «Расчетные счета» в размере 8 809 тыс. руб.

### 5.21. Займы и кредиты (ПБУ 15/2008)

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

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Долгосрочные заемные средства	2022 г.	-	9 730	-	9 730
Краткосрочные заемные средства	2022 г.	-	-	-	-

Заемные средства предоставлены связанной стороной ООО СЗ «РИА Недвижимость» под 8% годовых для оплаты вступительных взносов в СРО «Союз строителей Якутии». Срок возврата займа и начисленных процентов запланирован на 1 квартал 2024 года.

### 5.22. Оценочные обязательства

Обществом 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 2022 году в резерв на оплату отпусков было начислено 498 тыс. руб., на оплату страховых взносов было начислено 150 тыс. руб., в течение отчетного года резерв использован не был.

В общей сумме резерв на оплату отпусков и страховых взносов на 31.12.2022 г. составил 648 тыс. руб.

#### Раздел 6. Учет налога на прибыль (ПБУ 18/02)

По итогам 2022 года в налоговом учете получен убыток в размере 12 494 тыс. руб. Полученный отрицательный финансовый результат обусловлен несколькими факторами, прежде всего, с началом деятельности вновь созданного предприятия. В 2022 году возникли расходы, связанные с вступлением в СРО «Союз строителей Якутии», необходимые для осуществления деятельности. Потребность в дополнительном финансировании привела к возникновению обязательств по договору займа и расходов в виде начисленных процентов по ним.

В рамках реализации Масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства в квартале «Воинская часть» в г. Якутске в 2022 году начат первый этап строительства, состоящий из 10 многоквартирных жилых домов в секторе С. Ввод в эксплуатацию данных домов запланирован на 2023-2024 гг. Ввод в эксплуатацию второго этапа строительства сектора С в квартале «Воинская часть», состоящий из 5 многоквартирных домов запланирован на 2025 год. Получение положительного финансового результата связано с реализацией данного проекта. Руководством запланировано получение прибыли в 2023 году.

#### Раздел 7. Доходы и расходы Общества (ПБУ 9/99, ПБУ 10/99)

7.1. По итогам 2022 года выручка общества составила 197 597 тыс. руб.

7.2. Пояснения к строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах.

		Тыс. руб.
№ п/п	Расходы по статьям затрат	2022 год
1	Себестоимость производства, в том числе:	
1.1.	<i>Оплата труда, командировочные расходы, резерв на отпуск</i>	3 685
1.2.	<i>Страховые взносы</i>	1 048
1.3.	<i>Аренда офисного помещения</i>	145
1.4.	<i>Взносы в СРО</i>	9 140
1.5.	<i>Проценты за пользование заемными средствами</i>	230

