

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 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 31.12.2022 г. – 5 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». 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 Недвижимость» является генеральный директор Стручков Александр Максимович, назначенный 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 со строительством объекта «Многоквартирный жилой дом в 145 квартале г. Якутска», а также с реализацией проекта Комплексное развитие территорий квартала 31 г. Якутска, согласно распоряжению Правительства РС(Я) №879-р от 06.09.2021г. Сроки реализации проекта 2022-2027 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 Недвижимость» 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 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 2022 году составила 648 тыс. руб., оплата производится за счет собственных средств; - предоставление АО СЗ «РИА» в аренду земельного участка под жилищное строительство ООО СЗ «РИА Недвижимость». Стоимость оказанных услуг в 2022 году составила 31 тыс. руб., оплата производится за счет собственных средств; - сумма начисленных процентов в 2022 году по договору займа № 03-2/49 от 18.11.2019 г. составила 8 тыс. руб. В 2022 году полностью погашен основной долг и начисленные проценты за счет собственных средств; - сумма начисленных процентов в 2022 году по договору займа № 03-2/59 от 30.12.2019 г. составила 18 тыс. руб. В 2022 году полностью погашен основной долг и начисленные проценты за счет собственных средств; - сумма начисленных процентов в 2022 году по договору займа № 03-2/16 от 29.04.2020 г. составила 3 тыс. руб. В 2022 году полностью погашен основной долг и начисленные проценты за счет собственных средств; - сумма начисленных процентов в 2022 году по договору займа № 03-2/20 от 11.06.2020 г. составила 121 тыс. руб. В 2022 году полностью погашен основной долг и начисленные проценты за счет собственных средств. - предоставление ООО СЗ «РИА

		Недвижимость» процентного займа АО СЗ «РИА» по договору № 03-2/18 от 25.02.2022 г. в размере 71 000 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2022 г. составила 1 460 тыс. руб. Вся задолженность погашена 26.05.2022 г. - выплата дивидендов АО СЗ «РИА» в размере 73 504 тыс. руб. 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 17.01.2022 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 17.01.2022г.); - Договор № 672/072-20 о залоге векселя от 04.08.20г. (АО «Банк ДОМ.РФ – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 17.01.2022г.); - 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 17.01.2022 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 17.01.2022г.).
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 2022 год не было		

ООО СЗ «РИА Вега» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА)
Операций за 2022 год не было
ООО СЗ «РИА СтройГрупп» (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 «РИА Комфорт» (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

2.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал представлен в лице генерального директора, советника генерального директора и главного бухгалтера. Оплата труда осуществляется на основании заключенных трудовых договоров. Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу в 2022 году составил 9 327,50 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)	7 523,30	-
Страховые взносы	1 804,20	-

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

По итогам распределения прибыли в 2022 году выплачены дивиденды АО СЗ «РИА» в размере 73 504 тыс. руб.

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 79 308 тыс. руб.

Оборотные активы составили 68 584 тыс. руб., из которых 82% составляют финансовые вложения в виде вкладов на депозитных счетах и 16% - запасы.

Кредиторская задолженность составила 11 576 тыс. руб., что составляет 15% валюты баланса.

3.2. Основные показатели, характеризующие финансовое положение организации

Показатели финансовой устойчивости	Факт 2021 год	Факт за 2022 год	Абсолютное изменение
коэффициент соотношения заемных и собственных средств - нормальное ограничение меньше либо равно 1	110 632	0.20	- 110 632
коэффициент автономии (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше/ равно 0,5	0,00001	0,83	0,83125
коэффициент маневренности (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5	35 711	1	-35 710
коэффициент финансовой стабильности (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)	0,32	0,83	0,51
коэффициент абсолютной ликвидности (отношение денежных средств и краткосрочных фин.вложений к краткосрочным долговым обязательствам) - нормальное ограничение больше/равно 0,2	0,000004	4,20	4,2043
коэффициент текущей ликвидности (отношение оборотных активов (стр.1200) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500 -стр.1530-стр.1540) - нормальное ограничение больше/равно 2	1,66	5,92	4,27
Общая рентабельность (соотношение прибыли и выручки от продаж)	-	74,22	74,22
Рентабельность продукции (отношение прибыли от продажи товаров (работ, услуг) к затратам на производство и реализацию продукции)	-	28,79	28,79
Рентабельность капитала (отношение чистой прибыли к величине основного капитала (основных фондов))	-	211,48	211,48
Время обращения запасов (отношение объема запаса к себестоимости проданных товаров, продукции, работ услуг, умноженное на количество дней в периоде), дни	-	63	63,00

Показатели финансовой устойчивости	Факт 2021 год	Факт за 2022 год	Абсолютное изменение
Оборачиваемость оборотных активов (отношение выручки от продаж к стоимости оборотных активов без долгосрочной дебиторской задолженности и НДС), оборот (010)/((290)-(230))	-	3,47	3,47

По итогам 2022 года наблюдается значительное падение коэффициента соотношения заемных и собственных средств, что свидетельствует о росте финансовой независимости предприятия, на что также указывает и рост коэффициента автономии по сравнению с 2021 годом. Изменение данных коэффициентов связано с окончанием строительства и вводом в эксплуатацию многоквартирного дома в 145 квартале г. Якутска в 2021 г., что позволило погасить обязательства перед кредиторами.

Существенное снижение коэффициента маневренности по сравнению с 2021 годом, также говорит о росте финансовой независимости от заемных средств. Значение коэффициента в 2022 году находится в пределах нормативных значений.

Показатель абсолютной ликвидности существенно вырос, что произошло из-за значительного погашения краткосрочных обязательств, а именно, обязательств перед участниками долевого строительства. Показатель текущей ликвидности также имеет положительную динамику. Рост данных коэффициентов говорит об улучшении финансового положения предприятия.

Высокие показатели коэффициентов рентабельности, отражают рост эффективности деятельности компании.

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. 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).

4.6. 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 (ПБУ 14/2007)

В 2022 году нематериальные активы отсутствуют.

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

Наличие и движение основных средств:

Тыс. руб.								
Наименование показателя	Период	на начало периода		Изменения за период			Начислено амортизации	На конец периода
				Поступило	Выбыло			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		ло	первоначальная стоимость		
Основные средства	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	2022 г.	-	-	1 334			127	1 207

В отчетности основные средства отражены по первоначальной стоимости за вычетом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация начисляется линейным способом, по состоянию на 31.12.2022 года сумма накопленной амортизации составляет 127 тыс. руб.

В организации по состоянию на 31.12.2022 года отсутствуют основные средства, подлежащие обесценению.

5.3. Доходные вложения в материальные ценности

В 2022 году доходные вложения в материальные ценности отсутствуют

5.4. Финансовые вложения (ПБУ 19/02)

Наличие и движение финансовых вложений (строка 1170, 1240 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	на начало периода		Изменения за период			Первоначальная стоимость на конец периода	Накопленная корректировка на конец периода
				Поступило	Выбыло			
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость		
Долгосрчные финансовые вложения, в т.ч. займы, выданные на срок более 12 месяцев, процентные	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	2022 г.	-	-	9 500	-	-	9 500	-
Краткосрочные финансовые вложения (депозиты)	2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	2022 г.	-	-	4 837 600	4 781 800	-	55 800	-

5.5. Запасы (ФСБУ 5/2019)

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 том числе:	2021 г.	107 020	352 438	-	459 458
	2022 г.	459 458	45 954	494 888	10 524
Незавершенное производство	2021 г.	107 020	352 438	-	459 458
	2022 г.	459 458	28 215	483 429	4 244
Готовая продукция и товары для перепродажи	2021 г.	-	-	-	-
	2022 г.	-	17 739	11 459	6 280

Незавершенное производство относится к материально-производственным запасам. Затраты, связанные с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг)

отражаются по дебету счета 08.03 по видам выпускаемой продукции (работ, услуг) и по статьям затрат. Накопленные затраты списываются на себестоимость продаж по мере признания выручки от выполнения работ (оказания услуг). Фактическая себестоимость формируется исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат (п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019).

Затраты, связанные с созданием объектов строительства, учитываемые на счете 08.03 отражаются в бухгалтерской отчетности в составе II раздела баланса «Оборотные активы» по строке «Затраты в незавершенном производстве».

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции (видами выполненных работ, оказанных услуг), к которым эти затраты относятся.

Авансы, перечисленные в соответствии с договорами генерального подряда по строительству объектов, предназначенных для дальнейшей передачи участникам долевого строительства, либо для передачи в результате продажи, учитываются в бухгалтерской отчетности в составе II раздела баланса «Оборотные активы» по строке «Затраты в незавершенном производстве».

Значительное снижение показателя строки 1210 обусловлено, прежде всего, с вводом в эксплуатацию и передачей участникам долевого строительства квартир МКЖД в 145 квартале г. Якутска, расположенного по адресу: ул. Жорницкого д.10. Разрешение на ввод №14RU14301000-74-2021 от 29.12.2021 г.

Затраты в незавершенном производстве по объекту «Комплексное развитие территории жилой застройки в квартале «31» ГО «город Якутск» РС (Я)» начали формироваться с момента разработки и утверждения проекта, в соответствии с Приказом №14-пН от 22.11.2022 г. «Об утверждении Перечня наименований вновь начинаемых объектов ООО СЗ «РИА Недвижимость». Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации не ранее 2024 - 2025 гг.

В составе готовой продукции и товаров для перепродажи по строке 1212 бухгалтерского баланса на конец отчетного периода отражена трансформаторная подстанция, расположенная в многоквартирном жилом доме в 145 квартале г. Якутска по ул. Жорницкого д.10, предназначенная для перепродажи ПАО «Якутскэнерго» и стационарный пост наблюдения за загрязнением атмосферного воздуха, предназначенный для передачи в ФГБУ «Якутское УГМС» в рамках реализации проекта «КРТ жилой застройки в квартале «31» ГО «г. Якутск» РС(Я)».

В организации по состоянию на 31.12.2022 года отсутствуют запасы, подлежащие обесценению.

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 закреплённых 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):

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2021 г.	350 683	425 736	129 301	647 119
	2022 г.	647 119	28 581	674 538	1 163
Авансы выданные	2021 г.	20 014	112 092	129 028	3 078
	2022 г.	3 078	16 298	18 762	614
Задолженность по договорам долевого участия	2021 г.	330 396	313 644	-	644 040
	2022 г.	644 040	11 736	655 776	-
Прочие дебиторы	2021 г.	274	-	273	1
	2022 г.	1	547	-	548

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 31.12.2022 года создан резерв на сумму 50 тыс. рублей в связи с возникновением просроченной дебиторской задолженности. В отношении данного дебитора возбуждено исполнительное производство.

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

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	2021 г.	2 750	263 548	239 181	27 117
	2022 г.	27 117	155 051	170 592	11 576
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2021 г.	1 059	254 863	230 846	25 076
	2022 г.	25 076	106 403	131 425	54

прочие кредиторы	2021 г.	1 692	-	-	1 692
	2022 г.	1 692	30 274	20 444	11 522
расчеты по налогам и взносам	2021 г.	-	788	759	29
	2022 г.	29	3 030	3 059	-
внебюджетные фонды, страховые платежи	2021 г.	-	1 831	1 626	205
	2022 г.	205	3 025	3 230	-
обязательства перед персоналом	2021 г.	-	6 066	5 951	115
	2022 г.	115	12 319	12 434	-

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 434 тыс. руб.

5.21. Займы и кредиты (ПБУ 15/2008)

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	2021 г.	125 676	225 377	-	351 053
	2022 г.	351 053	1 312	352 365	-
Краткосрочные заемные средства	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

17.01.2022 г. погашена полностью задолженность по основному долгу и начисленным процентам по Кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» на общую сумму 311,1 млн. руб., на конец отчетного периода у общества отсутствует задолженность по договорам займов и кредитов.

5.22. Оценочные обязательства (ПБУ 8/2010)

5.22.1 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 невыполненных 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».

По состоянию на 31.12.2022 года данный резерв полностью израсходован, что связано с завершением всех строительно-монтажных работ по объекту «Многоквартирный жилой дом в 145 квартале г. Якутска».

5.22.2. 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 31.12.2022 г. составил 1 800 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	2021 г.	38	91 033	916	90 155
	2022 г.	90 155	2 960	91 315	1 800
Оценочные обязательства по объекту строительства "МКЖД в 145 квартале г. Якутска"	2021 г.	-	89 804	-	89 804
	2022 г.	89 804	-	89 804	-
Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков	2021 г.	38	1 229	916	351
	2022 г.	351	2 960	1 511	1 800

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

Пояснение к строке 2410 «Налог на прибыль» отчета о финансовых результатах:

Строка 2410 является суммой текущего и отложенного налога (строки 2411 и 2412). Весь отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде.

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 в Отчете о финансовых результатах отражено изменение отложенных налоговых активов в размере 10 тыс. руб.

По итогам 2022 года в налоговом учете получена прибыль в размере 187 336 тыс. руб. Разница финансового результата в бухгалтерском и налоговом учете образовалась в основном из-за расходов, не учитываемых в налоговом учете. Ставка налога на прибыль в 2022 году составила 20%. Налог к уплате составил 37 467 тыс. руб.

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

7.1. По итогам 2022 года выручка общества составила 235 911 тыс. руб.

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

			Тыс. руб.	
№ п/п	Расходы по статьям затрат	2022 год	2021 год	
1	Себестоимость реализованных квартир	11 459	-	
2	Себестоимость производства, в том числе:			
2.1.	Оплата труда, командировочные расходы, резерв на отпуск	16 909	7 017	
2.2.	Страховые взносы	5 450	2 045	
2.3.	Аренда офисного помещения	2 133	1 512	
2.4.	Бухгалтерское обслуживание	6 551	6 453	
2.5.	Брокеридж	5 265	5 265	
2.6.	Проценты за пользование заемными средствами	5 544	5 357	
2.7.	Реклама	751	751	
2.8.	Услуги банка	5 374	2 253	
2.9.	Прочие затраты (Услуги хостинга, ЭЦП, нотариальные услуги, госпошлина, абонплата)	1 377	917	
2.10.	Сметная стоимость строительства объекта "№121-квартирный жилой дом в 145 квартале г. Якутска"	-	421 846	
	Итого	60 813	453 416	

7.3. Пояснения к строке 2320 «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах:

		Тыс. руб.	
№ п/п	Расходы по статьям затрат	2022 год	2021 год
1	Доходы в виде процентов за размещение средств на депозите	7 681	-
2	Проценты по договорам займов	1 690	-
	Итого	9 371	

7.4. Пояснения к строке 2340 «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах:

		Тыс. руб.	
№ п/п	Виды прочих доходов	2022 год	2021 год
1	Результаты инвентаризации резерва по строительству объекта "Многоквартирный жилой дом в 145 квартале г. Якутска"	3 017	-
2	Разница стоимости возврата и фактической стоимости товаров	3	-
	Итого	3 020	

7.5. Пояснения к строке 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах:

		Тыс. руб.	
№ п/п	Виды прочих расходов	2022 год	2021 год
1	Выбытие основного средства	175	-
2	Материальная помощь Джуаловой А.И.	9 647	-
3	Прочие расходы	790	-
	Итого	10 612	

По итогам 2022 года получена чистая прибыль в размере 139 420 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2022 год составляют 65 925 тыс. руб.

Раздел 8. Информация о событиях после отчетной даты и условных активах и обязательствах (ПБУ 7/98)

На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год, событий, произошедших после отчетной даты до даты составления и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое движение денежных средств или результаты деятельности Общества не установлено. Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

На основании распоряжения Правительства РС(Я) от 06.09.2021 г. №879-р АО СЗ «РИА» выступает в качестве уполномоченного лица, реализующего решения правительства о комплексном развитии территорий 31квартала. Функцию застройщика выполняет дочерняя компания ООО СЗ «РИА Недвижимость», а АО СЗ «РИА» - функции

Генеральный директор



Дата составления: 17.03.2022