

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах за 2023 год  
Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «РИА Альфа»**

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РИА Альфа" (сокращенное наименование – ООО СЗ "РИА Альфа") 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 Альфа" за 2023 год.

**Раздел 1. Сведения об организации**

**1.1.** ООО СЗ "РИА Альфа" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Саха (Якутия) 04 марта 2020 года за основным регистрационным номером 1201400002980.

**1.2.** Место нахождения: 677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 7. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2023 г. – 3 человека.

**1.3.** ООО СЗ "РИА Альфа" осуществляет деятельность в г. Якутск.

**1.4.** Уставный капитал ООО СЗ "РИА Альфа" 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 Альфа" является генеральный директор Шайнурова Лия Александровна, назначенная единственным участником (решение №15.1 от 08.02.2022 г.) сроком по 08.02.2025 г.

**1.6. Информация по операционным сегментам (ПБУ 12/2010):** в 2023 году основным видом деятельности Общества являлась разработка строительных проектов (код ОКВЭД 41.10). Деятельность общества связана со строительством объекта, входящего в состав имущественного комплекса «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «город Якутск» (Участок 5.1)» А2, А4, А6. г. Разрешение на строительство № 14-RU14301000-125-2021 от 08.11.2021 г. В 1 квартале 2023 года получены разрешения на ввод в эксплуатацию по данным МКЖД.

На основании распоряжения Правительства РС(Я) от 28.02.2023 г. №149-р АО СЗ «РИА» выступает в качестве уполномоченного лица, реализующего решения правительства о комплексном развитии территории жилой застройки кварталов 2а, 2б, 2г, 4а, 4б, 4в, 17 городского округа «город Якутск». В связи с необходимостью привлечения проектного финансирования функции застройщика выполняет дочерняя компания ООО СЗ «РИА Альфа», а АО СЗ «РИА» - функции технического заказчика. Начало реализации данного проекта – 3 квартал 2023 года.

#### **1.7. Действующие лицензии и СРО:**

Технический надзор по строительству объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «город Якутск» (Участок 5.1)» А2, А4, А6 осуществляет АО СЗ «РИА» на основании договора № 03-2/1 от 11.01.2022 г. на выполнение функций технического заказчика. АО СЗ «РИА» является членом Ассоциации СРО «Союз строителей Якутии» с 11 декабря 2009 года.

#### **1.8. Влияние специальной военной операции**

Специальная военная операция является событием мирового масштаба, которое оказывает влияние на экономику РФ. В этой связи возникают риски увеличения стоимости строительно-монтажных работ. По этой причине руководством принимаются меры по внесению изменений в существенные условия заключенных контрактов: продление сроков исполнения обязательств по контрактам и повышение стоимости выкупной цены квартир.

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

#### **2.1. Перечень связанных сторон, включая зависимые компании:**

Наименование организации, ФИО физ. лица, ИНН	Виды операций (предмет сделки)	№ договора, дата	Объем операций за 2023 г., руб.	Стоимостные показатели незаверш. на 31.12.2023г. операций	Условия, сроки, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на 31.12.2023г.	Величина списанной дебит. задолж.



АО СЗ РИА (владеет 100% УК)							
АО СЗ "РИА" ИНН 1435140439	Аренда офиса	б/н от 01.11.2 021 г.	648 000	-	Расчеты за счет собственн ых средств	-	-
	Субаренд а земельно го участка под жилищно е строитель ство	№34 с от 25.10.2 021	1,33			-	-
	Оказание услуг на осущест вление строитель ного контроля	№03- 2/1 от 11.01.2 022 г.	3 780 000	315 000		-	-
	Субаренд а земельно го участка под жилищно е строитель ство	№36с от 25.10.2 021	0,82	-		-	-
	Субаренд а земельно го участка под жилищно е строитель ство	№42с от 25.10.2 021	1,33	-			

	Предоставление займа	№03-2/75 от 09.09.2021	113 156,15			-	-
	Предоставление займа	№03-2/96 от 03.12.21	10 061 21 2,27		Погашена задолженность	-	-
АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	№03-2/100 от 16.12.21	896 821,94		Погашена задолженность		
АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	№03-2/106 от 30.12.21	2 567 000,01	30 418 019,18	Погашено 09.01.24	-	-
АО СЗ «РИА»	Возмещение затрат	Письмо о передаче затрат от 31.03.2023	18 553 18 9,00		Расчеты за счет собственных средств		
АО СЗ «РИА»	Возмещение затрат	Письмо о передаче затрат от 29.12.2022 г.	12 432 32 8,61		Расчеты за счет собственных средств		
АО СЗ «РИА»	Возмещение затрат		2 765 420,67		Расчеты за счет собственных средств		
АО СЗ «РИА»	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/001 А от 26.06.2023	50 485 22 8,50		Расчеты за счет собственных средств		

АО СЗ «РИА»	Договор купли- продажи квартир	№1 от 05.06.2 023	92 701 64 2,50	92 701 642,50	Оплата до 31.12.2027		
АО СЗ «РИА»	Субаренд а земельно го участка	09- 1/2023- 0255с от 26.07.2 023	55 502,84				
АО СЗ «РИА»	Субаренд а земельно го участка	09- 1/2023- 0259с от 26.07.2 023	51 551,95				
АО СЗ «РИА»	Поручите льство перед банком АО «Банк ДОМ.РФ » в рамках Кредитно го договора № № 90- 332/КЛ- 21 от 06.12.21	1006/33 2-21 от 28.12.2 021 г.	70912106 9,09		По состояни ю на 31.12.2023 договор исполнен		
АО СЗ «РИА»	Залог земельно го участка под строитель ство. Предмет договора – право аренды земельно го участка	1270/33 2-21 от 28.12.2 021	37851800		По состояни ю на 31.12.2023 договор исполнен		
АО СЗ «РИА»	Залог доли	№1269/ 332-21 от 17.12.2	10000		По состояни ю на 31.12.2023 договор		

[illegible]



## 2.2. Вознаграждения 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 2023 году составил 9 027,5 тыс. руб.

Показатели	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Выплаты в т.ч. НДФЛ 13% (оплата труда, прочие вознаграждения)	7 086,4	-
Страховые взносы	1 941,1	-

Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов эмитента, долей участия в уставном капитале и выплат на их основе и иные долгосрочные вознаграждения документами Общества не предусмотрены.

Все обязательства по расчетам со связанными сторонами, подлежат погашению денежными средствами. Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2023 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 2023 года составила 265 815 тыс. руб.

Оборотные активы состоят на 43% из дебиторской задолженности, запасы составляют 29%. Дебиторская задолженность представлена задолженностью по договорам купли-продажи квартир.

Краткосрочные обязательства составили 30,4 тыс. руб., что составляет 11 % валюты баланса. Кредиторская задолженность составила 17,4 тыс. руб., 99% этой задолженности – задолженность перед поставщиками и подрядчиками. Долгосрочные обязательства составили 11 тыс. руб.

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

Показатели финансовой устойчивости	факт за 2022 год	факт за 2023 год	Абс. изм.
<i>коэффициент соотношения заемных и собственных средств - нормальное ограничение меньше либо равно 1</i>	183 432	0,26	-183 431
<i>коэффициент автономии (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше либо равно 0,5</i>	0,00	0,79	0,79
<i>коэффициент маневренности (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5</i>	75 256	0,79	-75 255
<i>коэффициент финансовой стабильности (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)</i>	0,41	0,79	0,38
<i>коэффициент абсолютной ликвидности (отношение денежных средств и краткоср.фин.вложений (стр.1250+ стр.1240) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500) - нормальное ограничение больше либо равно 0,2</i>	0,00	1,11	1,11
<i>коэффициент текущей ликвидности (отношение оборотных активов (стр.1200) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500 - стр.1530-стр.1540) - нормальное ограничение больше либо равно 2</i>	1,78	4,62	2,83
<i>Общая рентабельность (соотношение прибыли и выручки от продаж)</i>		54,85	54,85
<i>Рентабельность продукции (отношение прибыли от продажи товаров (работ, услуг) к затратам на производство и реализацию продукции)</i>		5,05	5,05
<i>Рентабельность капитала (отношение чистой прибыли к величине основного капитала (основных фондов))</i>		100,00	100,00
<i>Время обращения запасов (отношение объема запаса к себестоимости проданных товаров, продукции, работ услуг, умноженное на количество дней в периоде), дни</i>		180	180
<i>Оборачиваемость оборотных активов (отношение выручки от продаж к стоимости оборотных активов без долгосрочной дебиторской задолженности и НДС), оборот (2110)/((1200)-(1220))</i>		1,74	1,74

По итогам 2023 года коэффициент соотношения заемных и собственных средств значительно снизился и соответствует нормативному значению, как и коэффициент автономии, по сравнению с 2022 годом.

Существенное снижение коэффициента маневренности по сравнению с 2022 годом говорит о повышении финансовой устойчивости Общества, что произошло вследствие ввода в эксплуатацию многоквартирных домов в квартале «Воинская часть» г. Якутска.

Показатель абсолютной ликвидности соответствует нормативному значению, что произошло из-за значительного уменьшения краткосрочных обязательств, а именно, обязательств перед участниками долевого строительства вследствие ввода в эксплуатацию объектов строительства. Показатель текущей ликвидности имеет положительную динамику.

Показатели рентабельности Общества по итогам 2023 года в целом соответствуют нормативным значениям.



#### **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.** Доходы Общества от оказания услуг застройщика формируются из сумм экономии, т.е. превышения стоимости реализации над фактическими затратами по строительству объекта. Данный доход является для Общества доходом от обычных видов деятельности, который учитывается на счете 90 "Продажи". Данная выручка отражается в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи завершеного объекта между Обществом и участником долевого строительства.

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». Аналитический учет ведется в разрезе видов деятельности и ставок НДС.

**4.4.** ООО СЗ «РИА Альфа» 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 затратах производства продукции (работ, услуг), которые явились целью создания организации предназначен счет 08 «Вложения во

внеоборотные активы», а также о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом предназначен счет 20 «Основное производство».

Расходы, учтенные на счете 20, списываются в дебет счета 90.02. «Себестоимость продаж» по мере формирования выручки по соответствующей номенклатурной группе в следующей пропорции:

*Выручка по доходам от услуги застройщика по переданным квартирам в  
отчетном периоде*

---

*Всего выручка по доходам от услуги застройщика по объекту строительства*

---

**4.5.** Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются активом, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). 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 2023 году нематериальные активы отсутствуют.

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

В 2023 году основные средства отсутствуют.

### **5.3. Доходные вложения в материальные ценности**

В 2023 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		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Долгосрочные -	2022 г.	-	-	-	-



всего	2023 г.	-	45 000	-	45 000
в том числе: займы, выданные на срок более 12 месяцев	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	45 000	-	45 000
Краткосрочные - всего	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	31 000	-	31 000
в том числе: займы, выданные на срок менее 12 месяцев	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	31 000	-	31 000

### 5.5. Запасы (ФСБУ 5/2019)

Наличие и движение запасов (строка 1210, 1211, 1212 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	на начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Запасы в т.ч.	2022 г.	76 601	826 258	107 278	795 581
	2023 г.	795 581	269 450	1 000 719	64 312
Незавершенное производство	2022 г.	76 601	709 847	-	786 448
	2023 г.	786 448	212 596	991 586	7 458
Материалы	2022 г.	-	116 411	107 278	9 133
	2023 г.	9 133	-	9 133	0
Готовая продукция и товары для перепродажи	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	56 854	-	56 854

Незавершенное производство относится к материально-производственным запасам. Затраты, связанные со строительством объектов недвижимости в соответствии с 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» отражаются по дебету счета 08.03 по объектам создаваемой недвижимости 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 объектами строительства, к которым эти затраты относятся, пропорционально площади, утвержденной приказом с перечнем и наименованиями объектов.

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».

В марте 2023 года получены разрешения на ввод в эксплуатацию объектов «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «город Якутск» (Участок 5.1)» Многоквартирный жилой дом А4, А6. В течение 2023 года производилась передача квартир участникам долевого строительства.

Незавершенное производство связано со строительством объекта Комплексное развитие территорий жилой застройки кварталов 2а, 2б, 2г, 4а, 4б, 4в, 17 городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия). Многоквартирный жилой дом 2Б-2 в мкр. «Спортивный». Разрешение на строительство № 14-36-104-2023 от 10.08.2023 г. Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации не ранее 2025-2026 г.

Все запасы оцениваются по фактической себестоимости.

#### **5.6. ПБУ 2/2008**

В течение 2023 года операции, отражение которых в учете регулируется данным Положением, не осуществлялись.

#### **5.7. ПБУ 3/2006**

В течение 2023 года Общество не осуществляло операции, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

#### **5.8. ПБУ 13/2000**

Государственной помощи в 2023 г. получено не было.

#### **5.9. ПБУ 16/02**

Основные виды деятельности Общества осуществлялись в течение 2023 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 2023 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 2023 году общество не принимало участия в совместной деятельности.

#### **5.14 ПБУ 21/2008**

Резерв по сомнительным долгам в 2023 году не создавался в связи с отсутствием данной задолженности.

**5.15.** В течение 2023 года операции, которые в учете регулируются **ФСБУ 25/2018** не осуществлялись.

**5.16.** В течение 2023 года операции, которые в учете регулируются **ФСБУ 26/2020** не осуществлялись.

**5.17.** В 2023 году 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 2023 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	
Дебиторская задолженность - всего	2022 г.	78 037	947 962	-	1 025 999
	2023 г.	1 025 999	93 892	1 025 293	94 598
Задолженность по договорам долевого участия	2022 г.	73 916	947 832	-	1 021 748
	2023 г.	1 021 748	-	1 021 748	-
Прочая дебиторская	2022 г.	4 121	130		4 251

Тыс. руб.



задолженность	2023 г.	4 251	1 190	3 545	1 896
Задолженность по договорам купли-продажи квартир*	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	92 702	-	92 702

В 2023 году полностью погашена задолженность по государственным контрактам на приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома в рамках реализации республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы».

Задолженность по договору купли-продажи квартир, заключенному с АО СЗ «РИА» в соответствии с договором является долгосрочной.

В 2023 году резерв по сомнительным долгам не создавался в виду отсутствия 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.	42 030	638 468	673 923	6 575
	2023 г.	6 575	259 420	248 569	17 426
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022 г.	41 956	638 085	673 616	6 425
	2023 г.	6 425	259 327	248 419	17 333
прочие кредиторы	2022 г.	74	383	307	150
	2023 г.	150	-	150	-
задолженность по налогам и сборам	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	93	-	93

## 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 30 379 тыс. руб.

Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные средства: по Кредитному договору №90-241/КЛ-23 с АО «Банк ДОМ.РФ» планируется привлечение денежных средств в размере 37,8 млрд. рублей в срок до 30.03.2037 года.



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

В апреле 2023 года погашена полностью задолженность по основному долгу и начисленным процентам по Кредитному договору с АО «Банк ДОМ.РФ» № 90-332/КЛ-21 от 06.12.2021 г. на общую сумму 768,1 млн. руб.

Для реализации проекта «Комплексное развитие территорий жилой застройки кварталов 2а, 2б, 2г, 4а, 4б, 4в, 17 городского округа «город Якутск» Республики Саха (Якутия)» в сентябре 2023 г. заключен кредитный договор с АО «Банк ДОМ.РФ» № 90-241/КЛ-23 от 11.09.2023 г. на общую сумму 37,8 млрд. руб., с процентной ставкой от 19,8% до 3,7% годовых, в зависимости от соотношения ссудной задолженности и денежных средств, размещенных на счетах эскроу. По состоянию на 31.12.2023 г. ссудная задолженность перед банком составляет 11 тыс. руб.

Общая ссудная краткосрочная задолженность перед АО СЗ «РИА» по выданным займам – 30,4 млн. руб., в том числе по займам – 30,2 млн. руб., по процентам – 218 тыс. руб.

Наличие и движение займов и кредитов (строка 1410, 1510 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.					
Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Заемные средства	2022 г.	42 919	712 503	2 869	752 553
	2023 г.	752 553	61 968	784 091	30 430

### 5.22. Оценочные обязательства (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 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».

В 2023 году созданы резервы по объектам строительства «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «г. Якутск» (участок 5.1) МКЖД А4, А6.

Наличие и движение оценочных обязательств по объектам строительства (строка 1541 бухгалтерского баланса):

Наименование показателя	Период	на начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Оценочные обязательства по объектам строительства Комплексная застройка квартала "Воинская часть" ГО "Г.Якутск" (участок 5.1) в том числе:	2022 г.	-	52 862	-	52 862
	2023 г.	52 862	197 326	243 271	6 917
Компл. застройка кв. "Воинская часть" ГО "Город Якутск" (уч.5.1) МКЖД А2	2022 г.	-	52 862	-	52 862
	2023 г.	52 862	-	50 807	2 055
Компл. застройка кв. "Воинская часть" ГО "Город Якутск" (уч.5.1) МКЖД А4	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	83 977	82 288	1 689
Компл. застройка кв. "Воинская часть" ГО "Город Якутск" (уч.5.1) МКЖД А6	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	113 349	110 176	3 173

5.22.2 По правилам учетной политики ООО СЗ «РИА Альфа» создает 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 31.12.2023 г. составил 487 тыс. руб.

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

По итогам 2023 года в налоговом учете получена чистая прибыль в размере 263 234 тыс. руб., ставка налога на прибыль в 2023 году составила 20%. Налог к уплате составил 52 687 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и постоянные налоговые обязательства на 31.12.2023 г. отсутствуют.

Чистые активы общества на 31.12.2023 г. составили 210 556 тыс. руб.

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

7.1. Выручка в 2023 году составила 383 880 тыс. руб.

Тыс. руб.		
№ п/п	Доходы по видам деятельности	2023 год
1.	Реализация жилой недвижимости	143 187
2.	Услуга застройщика	240 693
	<b>Итого</b>	<b>383 880</b>

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

Тыс. руб.			
№ п/п	Расходы по статьям затрат	2023 год	2022 год
1	Себестоимость реализованных квартир	92 698	
2	Себестоимость производства, в том числе:		
2.1.	Оплата труда, командировочные расходы, резерв на отпуск	10 747	
2.2.	Страховые взносы	3 078	
2.3.	Аренда офисного помещения	1 134	
2.4.	Проценты за пользование заемными средствами	8 673	
2.5.	Реклама	738	
2.6.	Услуги банка	11 937	
2.7.	Прочие затраты (Услуги хостинга, ЭЦП, нотариальные услуги, госпошлина, абонплата)	1 553	
	<b>Итого</b>	<b>130 558</b>	

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



			Тыс. руб.
№ п/п	Расходы по статьям затрат	2023 год	2022 год
1	Доходы в виде процентов за размещение средств на депозите	4 768	-
2	Проценты к получению	85	-
3	Проценты по договорам займов	1 190	
	<b>Итого</b>	<b>6 043</b>	

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

			Тыс. руб.
№ п/п	Виды прочих доходов	2023 год	2022 год
1	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	4 419	-
2	Реализация прочего имущества	456	-
	<b>Итого</b>	<b>4 875</b>	

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

			Тыс. руб.
№ п/п	Виды прочих расходов	2023 год	2022 год
1	Реализация материалов	456	-
2	Расходы на услуги банков	347	-
3	Прочие расходы	204	-
	<b>Итого</b>	<b>1 007</b>	

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

На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год обществом погашены обязательства в размере 30,5 млн. руб. по договору займа № 03-2/106 от 30.12.2021 г. с АО СЗ «РИА», погашение задолженности произошло за счет собственных средств.

Обзором событий, произошедших после отчетной даты до даты составления и представление финансовой (бухгалтерской) отчетности установлено, что факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год не происходили.

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

На основании распоряжения Правительства РС(Я) от 28.02.2023 г. №149-р АО СЗ «РИА» выступает в качестве уполномоченного лица, реализующего решения правительства о комплексном развитии территорий жилой застройки кварталов 2а, 2б, 2г,

4а, 4б, 4в, 17 го «город Якутск». В связи с необходимостью привлечения проектного финансирования функцию застройщика выполняет дочерняя компания ООО СЗ «РИА Альфа», а АО СЗ «РИА» - функции технического заказчика. Начало реализации данного проекта – 3 квартал 2023 года, предельный срок реализации решения о комплексном развитии – 10 лет с даты принятия решения о КРТ. Исходя из этого общество планирует осуществлять деятельность с прибылью, достаточной для соблюдения принципа непрерывно действующего предприятия. Руководство полагает, что им предпринимаются все меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности в следующих годах.

Генеральный директор




Л.А. Шайнурова

Дата составления: 12.03.2024

Прошито и пронумеровано 32 (тридцать два) листа

Директор ООО "Аналитик"

 \_\_\_\_\_  
Фадеева Н.Н.

