

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2023 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 2023 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 31.12.2023 г. – 4 человека.

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

1.4. Уставный капитал ООО СЗ «РИА СтройГрупп» 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 СтройГрупп» является генеральный директор Шайнурова Лия Александровна, назначенная единственным участником (решение №1 от 14.07.2022 г.) сроком на 3 года.

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 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. 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 работ.

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»	Аренда офиса	№ 6/н от 03.08.2022	422 400	-	Расчеты за счет собственных средств, согласно договору	-	-
АО СЗ «РИА»	Оплата поставщикам за ООО СЗ «РИА СтройГрупп»	-	67	13 764		-	-
ООО СЗ «РИА Альфа»	Операция за 2023 год не было						
ООО СЗ «РИА Недвижимость»	Предоставление процентного займа	№2-ДН от 13.04.2023 г.	12 852 762, 71		Задолженность погашена	-	-
ООО СЗ «РИА Недвижимость»	Предоставление процентного займа	№5-ДН от 31.08.2022 г.	760 000,01	10 489 917,82	31.03.2024		

ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С4	№С04- 2022 от 29.08.2 022 г.	55 135 172, 73	63 801 534,0 1	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С5	№С05- 2022 от 29.08.2 022	74 188 170, 97	103 750 271, 43	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6	№С06- 2022 от 29.08.2 022	297 458 485 ,95	93 830 332,3 3	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД	№С06.1 -2022 от 29.08.2 022	228 408 000 ,24	96 141 081,3 5	Срок передачи объекта до 30.06.2024	-	-

	С6.1						
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6.2	№С06.2 -2022 от 29.08.2 022	188 857 698 ,71	118 151 214, 36	Срок передачи объекта до 30.06.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7	№С07- 2022 от 29.08.2 022	225 562 081 ,94	127 560 920, 77	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.1	№С07.1 -2022 от 29.08.2 022	267 027 155 ,59	117 582 263, 96	Срок передачи объекта до 30.06.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская	№С07.2 -2022 от 29.08.2 022	275 491 840 ,74	110 795 566, 93	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-

	я часть» г. Якутска МКЖД С7.2						
ООО СЗ «РИА Вега»	Строитель- ство объекта «Комплек- сная застройка квартала «Воинска- я часть» г. Якутска МКЖД С8	№С08- 2022 от 29.08.2 022	174 032 900 ,99	134 938 259, 76	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
ООО СЗ «РИА Вега»	Строитель- ство объекта «Комплек- сная застройка квартала «Воинска- я часть» г. Якутска МКЖД С9	№С09- 2022 от 29.08.2 022	355 894 577 ,76	159 650 917, 06	Срок передачи объекта до 30.06.2024	-	-
ООО «РИА Строй»	Операция за 2023 год не было						
ООО «РИА Комфорт»	Операция за 2023 год не было						

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 2023 году составил 14 574 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)	12 166	-
Страховые взносы	2 408	-

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 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 1 324 032 тыс. руб.

Оборотные активы составили 1 324 032 тыс. руб., из которых 86% составляет дебиторская задолженность по выданным авансам.

Кредиторская задолженность в основном состоит из полученных авансов по договорам генерального подряда и составляет 1 126 680 тыс. руб., что составляет 85% валюты баланса.

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</i> - нормальное ограничение меньше либо равно 1	-47	-915	-868
<i>коэффициент автономии</i> (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше либо равно 0,5	-0,021687	-0,001094	0,020593
<i>коэффициент маневренности</i> (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5	1	1	0
<i>коэффициент финансовой стабильности</i> (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)	-0,02	0,00	0,02
<i>коэффициент абсолютной ликвидности</i> (отношение денежных средств и краткоср.фин.вложений (стр.1250+ стр.1240) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500) - нормальное ограничение больше либо равно 0,2	0,01	0,00	-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 либо равно 2	0,98	1,00	0,02
<i>Общая рентабельность</i> (соотношение прибыли и выручки от продаж)	-6,32	0,62	-

<i>Рентабельность продукции</i> (отношение прибыли от продажи товаров (работ, услуг) к затратам на производство и реализацию продукции)	-5,95	0,69	
<i>Рентабельность капитала</i> (отношение чистой прибыли к величине основного капитала (основных фондов))	100	-	
<i>Время обращения запасов</i> (отношение объема запаса к себестоимости проданных товаров, продукции, работ услуг, умноженное на количество дней в периоде), дни			-
<i>Оборачиваемость оборотных активов</i> (отношение выручки от продаж к стоимости оборотных активов без долгосрочной дебиторской задолженности и НДС), оборот (2110)/((1200)-(1220))	0,34	-	

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 осталось на уровне 2022 года и связано с преобладанием оборотных активов в составе актива баланса.

Показатели рентабельности увеличились по сравнению с 2022 годом и достигли уровня порога рентабельности.

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 генерального подрядчика признаются доходами от обычных видов деятельности, которые учитываются на счете 90 "Продажи".

Данная выручка отражается в бухгалтерском учете на дату подписания форм по учету работ в капитальном строительстве между Обществом и заказчиком.

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 номенклатурных групп.

4.4. Расходы, связанные с оказанием услуг генерального подрядчика, признаются расходами по обычным видам деятельности.

Все затраты, связанные с деятельностью Общества учитываются на счете 20 «Основное производство».

Расходы, учтенные на счете 20, на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат - в дебет счета 90.02.1.

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).

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)

В 2023 году финансовые вложения отсутствуют

5.5. Запасы (ФСБУ 5/2019)

В 2023 году запасы отсутствуют

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.

Данная выручка отражается в бухгалтерском учете на дату подписания форм по учету работ в капитальном строительстве между Обществом и заказчиком.

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 номенклатурных групп.

4.4. Расходы, связанные с оказанием услуг генерального подрядчика, признаются расходами по обычным видам деятельности.

Все затраты, связанные с деятельностью Общества учитываются на счете 20 «Основное производство».

Расходы, учтенные на счете 20, на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат - в дебет счета 90.02.1.

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).

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)

В 2023 году финансовые вложения отсутствуют

5.5. Запасы (ФСБУ 5/2019)

В 2023 году запасы отсутствуют

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, резерв под снижение стоимости материальных ценностей не формировался.

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	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2022 г.	-	480 686	-	480 686
	2023 г.	480 686	2 709 430	2 054 758	1 135 358
Авансы выданные	2022 г.	-	480 678	-	480 678
	2023 г.	480 678	2 709 420	2 054 749	1 135 349
Прочие дебиторы	2022 г.	-	8	-	8
	2023 г.	8	10	9	9

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 31.12.2023 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
	2023 г.	517 347	6 036 513	5 427 178	1 126 680
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022 г.	-	244 251	244 077	174
	2023 г.	174	2 103 790	2 103 964	0
расчеты по налогам и взносам	2022 г.	-	183 724	183 496	228
	2023 г.	228	1 181 285	1 181 071	442
авансы полученные	2022 г.	-	748 835	231 903	516 932
	2023 г.	516 932	2 751 341	2 142 071	1 126 202
прочие кредиторы	2022 г.	-	14	-	13
	2023 г.	13	97	74	36

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 974 тыс. руб.

5.21. Займы и кредиты (ПБУ 15/2008)

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

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Краткосрочные заемные средства	2022 г.	-	9 730	-	9 730
	2023 г.	9 730	13 613	12 853	10 490

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 2023 году в резерв на оплату отпусков было начислено 2 044 тыс. руб., на оплату страховых взносов было начислено 248 тыс. руб., в течение отчетного года резерв использован не был.

В общей сумме резерв на оплату отпусков и страховых взносов на 31.12.2023 г. составил 886 тыс. руб.

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

По итогам 2023 года получена чистая прибыль в размере 11 036 тыс. руб. Ставка налога на прибыль в 2023 году составила 20%. Налоговая база 2023 года уменьшена на 6 131 тыс. руб. это убыток 2022 года. Остаток не перенесённого убытка на конец 2023 года составляет 6 363 тыс. руб. Таким образом налог на прибыль к уплате составил 1 227 тыс. руб.

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 1-2 квартал 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.

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

7.1. По итогам 2023 года выручка общества составила 1 785 047 тыс. руб.

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

		Тыс. руб.
№ п/п	Расходы по статьям затрат	2023 год
1	Себестоимость производства, в том числе:	
1.1.	Оплата труда, командировочные расходы, резерв на отпуск	14 443
1.2.	Страховые взносы	3 799
1.3.	Аренда офисного помещения	352
1.4.	Взносы в СРО	490
1.5.	Услуги банка	156
1.6.	Прочие затраты (Услуги хостинга, ЭЦП, нотариальные услуги, госпошлина, абонплата)	302
1.7.	Затраты на строительство объектов	1 752 226
	Итого	1 771 768

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

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 Главы РС(Я) №86-РГ от 10.03.2020 г. начата реализация МИП в квартале «Воинская часть» со сроками реализации до 2028 года, где функцию генерального подрядчика в секторе С выполняет ООО СЗ «РИА СтройГрупп».

В соответствии с этим, Общество планирует осуществлять деятельность с прибылью, достаточной для соблюдения принципа непрерывно действующего

предприятия. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности предприятия в следующих годах.

Генеральный директор



Л.А. Шайнурова

Дата составления: 06.03.2024

Прошито и пронумеровано 26 (двадцать шесть) листов

Директор ООО "Аналитик"

Фадеева Н.Н.

