

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах Акционерного общества Специализированный застройщик "Республиканское ипотечное
агентство" за 2024 год**

1. Особенности составления бухгалтерской отчетности за 2024 год

Бухгалтерская отчетность Акционерное общество Специализированный застройщик "Республиканское ипотечное агентство" (далее АО СЗ "РИА") за 2024 год сформирована исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденному приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. №43н.

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – БФО) АО СЗ "РИА" за 2024 год.

Отступления от установленных правил учета не допускались.

2. Общие сведения об организации. Существенные обстоятельства деятельности

2.1. АО СЗ "РИА" создано Правительством Республики Саха (Якутия) на основании распоряжения Правительства Республики Саха (Якутия) от 13.08.2003 № 945-р "Об учреждении ОАО "Республиканское ипотечное агентство" в целях эффективного использования бюджетных и привлеченных внебюджетных средств на строительство жилья, реализации Республики цельевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы". Общество создано путем учреждения в форме акционерного общества и зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Якутску Республики Саха (Якутия) 17.09.2003 г. за основным регистрационным номером 1031402064165.

2.2. В 2024 году основными видами деятельности Общества являлись:

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- строительство недвижимости в качестве застройщика;
- деятельность по предоставлению брокерских услуг по ипотечным операциям;
- покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества.

2.3. АО СЗ "РИА" является членом Ассоциации СРО "Союз строителей Якутии" с 11.12.2009 года.

2.4. Место нахождения АО СЗ «РИА» – 677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 7.

2.5. Среднесписочная численность работающих за 2024г. составляет 70 человек.

2.6. С 15 декабря 2021 г. единственным акционером АО СЗ «РИА» является Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия).

2.7. Состав органов управления и контрольных органов Общества

Орган управления/контроля	Персональный состав
Общее собрание акционеров	- Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия)
Генеральный директор (единоличный исполнительный орган)	С 21.11.2023 г. по настоящее время генеральным директором является Шайнурова Лия Александровна.
Совет директоров	Расшифровка представлена в разделе "Информация о связанных сторонах".
Ревизионная комиссия	1. Аммосова Саргылана Витальевна, заместитель руководителя Департамента строительства и жилищной политики Министерства строительства Республики Саха (Якутия); 2. Гаврильев Дмитрий Александрович, заместитель генерального директора по экономике и финансам ГКУ «Служба государственного заказчика Республики Саха (Якутия)»; 3. Ситникова Виктория Николаевна, исполняющая обязанности главного специалиста Департамента корпоративных технологий Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия).

2.8. Информация о дочерних организациях Общества

2.8.1. ООО СЗ «РИА Недвижимость»

В связи с переходом на проектное финансирование жилищного строительства 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» Агентством в мае 2019 года была создана дочерняя компания – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Недвижимость». В период с 2020-2021 гг. ООО СЗ «РИА Недвижимость» осуществляло строительство МКЖД в качестве Застройщика. На основании Распоряжения Правительства Республики Саха (Якутия) от 06.09.2021 г. № 879-р АО СЗ «РИА» выступает в качестве уполномоченного лица, реализующего решения правительства о комплексном развитии территорий 31, 2, 4, 17, 86, 93, 94 кварталов. В связи с необходимостью привлечения проектного финансирования функции застройщика по 31 кварталу будет выполнять ООО СЗ «РИА Недвижимость», а АО СЗ «РИА» - функции технического заказчика. Планируемое начало реализации данного проекта –2025 год.

2.8.2. ООО СЗ «РИА Альфа»

Агентством 04.03.2020 г. было создано Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Альфа» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» городского округа «город Якутск» для участия в проектном финансировании на строительство трех МКЖД. Разрешения на ввод в эксплуатацию получены по одному МКЖД в 4 квартале 2022 г. и по двум МКЖД в 1 квартале 2023 г.

На основании распоряжения Правительства Республики Саха (Якутия) от 06.09.2021 г. № 879-р АО СЗ «РИА» выступает в качестве уполномоченного лица, реализующего решения правительства о комплексном развитии территории территорий 31, 2, 4, 17, 86, 93 и 94 кварталов г. Якутска. В связи с необходимостью привлечения проектного финансирования функции застройщика по КРТ 2,4,17 кварталов г. Якутска будет выполнять дочерняя компания – ООО СЗ «РИА Альфа», а АО СЗ «РИА» - функции технического заказчика. Начало реализации данного проекта – 3 квартал 2023 г.

2.8.3. ООО СЗ «РИА Вега»

Агентством 16.03.2022 г. было создано Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Вега» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» городского округа «город Якутск» для участия в проектном финансировании. 20.07.2022 г. был подписан кредитный договор с АО «БАНК ДОМ.РФ».

2.8.4. ООО СЗ «РИА СтройГрупп»

Агентством 03.08.2022 г. было создано Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА СтройГрупп» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» городского округа «город Якутск». Данная дочерняя организация осуществляет строительство в качестве генерального подрядчика.

2.8.5. ООО «РИА Комфорт»

Агентством 14.09.2022 г. было создано Общество с ограниченной ответственностью «РИА Комфорт». Основной вид деятельности – управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

2.8.6. ООО «РИА Строй»

Агентством 03.08.2022 г. было создано Общество с ограниченной ответственностью «РИА Строй». Основной вид деятельности – производство изделий из бетона для использования в строительстве.

3. Информация о связанных сторонах

3.1. Перечень связанных сторон (аффилированных лиц) АО СЗ "РИА":

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Характер проводимых операций
1	Министерство имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия)	Акционер АО СЗ "РИА, с 15.12.2021 г. доля участия 100% голосующих акций. Оказывает значительное влияние при принятии корпоративных решений.	<ol style="list-style-type: none"> В 2024 г. решение о выплате дивидендов не принималось. Заключены Договоры аренды земельных участков под строительство МКЖД (АО СЗ "РИА" - арендатор).
2	ООО СЗ "РИА Недвижимость"	Доля владения 100%. ООО СЗ "РИА Недвижимость" является дочерней организацией по отношению к АО СЗ "РИА".	<ol style="list-style-type: none"> Предоставление АО СЗ "РИА" в аренду офисного помещения ООО СЗ "РИА Недвижимость". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 648 тыс. руб. Предоставление АО СЗ "РИА" в субаренду земельного участка под строительство ООО СЗ "РИА Недвижимость". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 274 тыс. руб. Предоставление АО СЗ "РИА" в субаренду земельного участка под строительство ООО СЗ "РИА Недвижимость". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 136 тыс. руб.
3	ООО СЗ "РИА Альфа"	Доля владения 100%. ООО СЗ "РИА Альфа" является дочерней организацией по отношению к АО СЗ "РИА".	<ol style="list-style-type: none"> Предоставление АО СЗ "РИА" в аренду офисного помещения ООО СЗ "РИА Альфа". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 648 тыс. руб. Предоставление АО СЗ "РИА" в субаренду земельного участка под строительство ООО СЗ "РИА Альфа". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 127 тыс. руб. Предоставление АО СЗ "РИА" в субаренду земельного участка под строительство ООО СЗ "РИА Альфа". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 118 тыс. руб. Предоставление АО СЗ "РИА" в субаренду земельного участка под строительство ООО СЗ "РИА Альфа". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 4 руб. Оказание АО СЗ "РИА" услуг аутсорсинга по комплексному сопровождению проекта. Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 26 170 тыс. руб. Оказание АО СЗ "РИА" услуг на осуществление строительного контроля для ООО СЗ "РИА Альфа". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 3 780 тыс. руб. Заключен договор купли-продажи на приобретение у ООО СЗ «РИА Альфа» 1 квартиры на общую сумму 5 639 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа.

			<p>8. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/106 от 30.12.2021 г. на сумму 30 200 тыс. руб. в 2024 году составила 105 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. судная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.</p> <p>9. В рамках Кредитного договора № 90-241/КЛ-23 от 11.09.2023 г. с АО «Банк Дом.РФ» действуют следующие договоры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор поручительства № 1012/241-23 (АО «Банк Дом.РФ» – кредитор, АО СЗ «РИА»-поручитель, ООО СЗ «РИА Альфа» – заемщик до 30.03.2037 г.); - Договор № 1073/241-23 о залоге доли от 13.09.23 г. (АО «Банк Дом.РФ» – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 30.03.2037 г.) - Договор № 1087/241-23 об ипотеке (АО «Банк Дом.РФ» -залогодержатель. Предмет договора – право аренды земельного участка до 30.03.2037 г.) - Договор № 1086/241-23 об ипотеке (АО «Банк Дом.РФ» – залогодержатель, ООО СЗ «РИА Альфа» - залогодатель. Предмет залога – право субаренды земельного участка до 30.03.2037 г.).
<p>4</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА Вега»</p>	<p>Доля владения 100%. ООО СЗ "РИА Вега" является дочерней организацией по отношению к АО СЗ "РИА".</p>	<p>1. Предоставление АО СЗ "РИА" в аренду офисного помещения ООО СЗ "РИА Вега". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 648 тыс. руб.</p> <p>2. Предоставление АО СЗ "РИА" в субаренду 29 земельных участков под строительство ООО СЗ "РИА Вега". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 85 руб.</p> <p>3. Оказание АО СЗ "РИА" услуг на осуществление строительного контроля для ООО СЗ "РИА Вега". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 14 400 тыс. руб.</p> <p>4. Оказание АО СЗ "РИА" услуг на осуществление строительного контроля для ООО СЗ "РИА Вега". Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 1 974 тыс. руб.</p> <p>5. Оказание АО СЗ "РИА" услуг аутсорсинга по комплексному сопровождению проекта. Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 20 936 тыс. руб.</p> <p>6. Возмещены затраты АО СЗ «РИА» по оплатам, произведенным за ООО СЗ «РИА Вега» в размере 51 455 тыс. руб.</p> <p>7. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/68 от 16.08.2022 г. на сумму 27 500 тыс. руб. в 2024 году составила 1 328 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. судная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.</p> <p>8. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/127 от 22.11.2022 г. на сумму 20 223 тыс. руб. в 2024 году составила 977 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. судная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.</p> <p>9. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/130 от 02.12.2022 г. на сумму 1 775 тыс. руб. в 2024 году составила 80 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. судная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.</p>	

10. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/154 от 29.12.2022 г. на сумму 7 538 тыс. руб. в 2024 году составила 341 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. сеудная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.
11. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/94 от 16.09.2022 г. на сумму 1 722 тыс. руб. в 2024 году составила 83 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. сеудная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.
12. Сумма начисленных процентов по договору займа № 123 от 30.05.2023 г. в 2024 году составила 55 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. сеудная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.
13. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/85 от 15.06.2023 г. в 2024 году составила 116 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. сеудная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.
14. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/193 от 06.12.2023 г. в 2024 году составила 484 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. сеудная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.
15. Сумма начисленных процентов по договору займа № 46-2024-04-Д/РИА от 03.04.2024 г. в 2024 году составила 140 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. сеудная задолженность и начисленные проценты полностью погашены.
16. Оплата за ООО СЗ "РИА Вега" на сумму 27 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность полностью погашена.
17. Заключен договор мены объектов недвижимости на общую сумму 36 953 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа.
18. Заключен договор купли-продажи на приобретение у ООО СЗ «РИА Вега» 1 квартиры на общую сумму 7 671 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа.
19. Заключен договор купли-продажи на приобретение у ООО СЗ «РИА Вега» 1 квартиры на общую сумму 7 685 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа.
20. Заключен договор на узел подключения ЦТП на общую сумму 1 339 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа.
21. Решением единственного участника 12.12.2024 г. принято решение о выплате дивидендов в размере 140 000 тыс. руб.
22. В рамках Кредитного договора № 90-103/КЛ-22 от 20.07.2022 г с АО «Банк ДОМ.РФ» действуют следующие договоры:
 - Договор поручительства № 353/103-22 от 09.08.22 г. (АО «Банк ДОМ.РФ – кредитор, АО СЗ «РИА»-поручитель, ООО СЗ «РИА Вега» – заемщик до 31.12.2033 г.);

			<p>- Договор № 457/103-22 о залоге доли в уставном капитале от 10.08.22 г. (АО «Банк ДОМ.РФ – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 31.12.2030 г.); - Договор № 455/103-22 об ипотеке от 22.07.22 г. (АО «Банк ДОМ.РФ» - залогодержатель до 31.12.2030 г.)</p>
5	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИА СтройГрупп»	Доля владения 100%. ООО СЗ «РИА СтройГрупп» является дочерней организацией по отношению к АО СЗ «РИА».	<p>1. Предоставление АО СЗ «РИА» в аренду офисного помещения ООО СЗ «РИА СтройГрупп». Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 422 тыс. руб.</p>
6	Общество с ограниченной ответственностью «РИА Строй»	Доля владения 100%. ООО «РИА Строй» является дочерней организацией по отношению к АО СЗ «РИА».	<p>1. Оплата поставщикам за ООО «РИА Строй» на сумму 2 тыс. руб. 2. Предоставление АО СЗ «РИА» в субаренду земельного участка под строительство ООО «РИА Строй». Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 1 руб. 3. Заключено Соглашение о предоставлении во временное использование площадки. Стоимость оказанной услуги в 2024 г. составила 1 тыс. руб. 4. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/48 от 03.05.2023 г. в 2024 году составила 90 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа. 5. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/58 от 04.05.2023 г. в 2024 г. составила 512 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа. 6. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/142 от 07.09.2023 г. в 2024 году составила 0,1 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа. 7. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/184 от 24.11.2023 г. в 2024 году составила 1 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа. 8. Сумма начисленных процентов по договору займа № 23-2023-12-Д/РИА от 28.12.2023 г. в 2024 году составила 3 385 тыс. руб. Оплата не производилась в связи с отсрочкой платежа. 9. Заключен договор аренды модульной котельной (АО СЗ «РИА» - арендатор). Стоимость услуги в 2024 году составила 30 566 тыс. руб.</p>
7	Общество с ограниченной ответственностью «РИА Комфорт»	Доля владения 100%. ООО «РИА Комфорт» является дочерней организацией по отношению к АО СЗ «РИА».	<p>1. Заключено 13 договоров управления МКД (коммунальные услуги по квартирам, находящимся в собственности АО СЗ «РИА»). Стоимость услуг в 2024 году составила 2 704 тыс. руб. 2. Предоставление АО СЗ «РИА» в аренду офисного помещения ООО «РИА Комфорт». Стоимость оказанных услуг в 2024 г. составила 356 тыс. руб. 3. Сумма начисленных процентов по договору займа № 03-2/11 от 08.02.2023 г. в 2024 году составила 1 118 тыс. руб. Предусмотрена отсрочка платежа.</p>
8	Романов Виктор Дмитриевич	Председатель совета директоров АО СЗ «РИА»	Операции не проводятся

		31.01.2024 г. - 31.12.2024 г. Общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.	- выплаты вознаграждения как члену совета директоров по ФЗ от 27.07.2004 г. № 79-ФЗ "О государственной гражданской службе РФ" запрещены.
9	Шайнурова Лия Александровна	Генеральный директор АО СЗ "РИА" в период с 21.11.2023 г. по настоящее время. Руководство текущей деятельностью Общества. Член совета директоров АО СЗ "РИА" 31.01.2024 г. – 31.12.2024 г. Общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.	Трудовые отношения Выплата вознаграждения как члену совета директоров. Операции не проводились.
10	Елисеев Иван Елизарович	Член совета директоров АО СЗ "РИА" 28.10.2022 г. – 31.12.2024 г. Общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.	Операции не проводятся - выплаты вознаграждения как члену совета директоров по ФЗ от 27.07.2004 г. № 79-ФЗ "О государственной гражданской службе РФ" запрещены.
12	Русакомский Климент Игоревич	Член совета директоров АО СЗ "РИА", профессиональный поверенный 28.10.2022 г. – 31.12.2024 г. Общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.	Выплата вознаграждения как члену совета директоров. В 2024 году выплачено вознаграждение в размере 111 тыс. руб.

13	Григорьев Дмитрий Евгеньевич	Член совета директоров АО СЗ "РИА" 31.01.2024 г. – 31.12.2024 г. Общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.	Выплата вознаграждения как члену совета директоров. В 2024 году выплачено вознаграждение в размере 70 тыс. руб.
----	------------------------------------	---	--

3.2. Ввиду участия в уставном капитале Общества 100% доли Министерства имущественных и земельных отношений Республики Саха (Якутия), идентификация конечного бенефициара не производится (п.2 статьи 6.1 Федерального закона от 07.08.2001г №115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма").

3.3. Основной управленческий персонал представлен в лице генерального директора, заместителей генерального директора, главного бухгалтера. Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу составил за 2024г. – 35 792 тыс. руб., в том числе:

- оплата труда (в т.ч. НДФЛ) 28 788 тыс. руб.
- страховые взносы 7 004 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

3.4. В 2024 году дивиденды по итогам распределения прибыли 2023 года не начислялись и не выплачивались. По состоянию на 31.12.2024 г. незавершенные расчеты по выплате дивидендов отсутствуют.

3.5. Все обязательства по расчетам со связанными сторонами осуществляются в денежной форме. Оснований для создания резервов по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2024 г. не имеется, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

4. Информация об учётной политике

4.1. Информация о существенных способах бухгалтерского учета, влияющих на показатели БФО

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

4.1.2. 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 имущества отражается в бухгалтерском учете на основании акта передачи имущества.

4.1.3. Для обобщения информации о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом предназначен счет 26 «Общехозяйственные расходы».

Аналитический учет по счету 26 «Общехозяйственные расходы» ведется в разрезе статей расходов и подразделений.

Расходы, учтенные на счете 26, списываются в дебет счета 90.08.1.

4.1.4. Для обобщения информации о затратах производства продукции (работ, услуг), которые явились целью создания организации предназначен счет 20 «Основное производство».

Аналитический учет по счету 20 «Основное производство» ведется по видам затрат и видам выпускаемой продукции (работ, услуг).

Расходы, учтенные на счете 20, списываются в дебет счета 90.02.1.

4.1.5. Объектами основных средств признаются активы, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев, стоимостью более 100 000 рублей, и соответствующие критериям, изложенным в п.4 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. № 204н.

- Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, согласно п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», но имеют стоимость ниже 100 000 рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов отражаются единовременно в составе расходов периода, в котором они понесены.

- Мебель, компьютерная и прочая офисная техника, бытовая техника, производственный и хозяйственный инвентарь, признаются несущественными активами, информация о которых не может повлиять на экономические решения пользователей отчетности. Затраты на приобретение, создание таких активов из несущественных категорий независимо от стоимости списываются в расходы в периоде их осуществления.

- Контроль за сохранностью и движением несущественных активов осуществляется в натуральных единицах путем заполнения материально ответственным лицом «Карточки учета основных средств и ТМЦ».

4.1.6. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

4.1.7. Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности". Инвестиционная недвижимость учитывается по переоцененной стоимости, в связи с чем амортизация не начисляется. Инвестиционная недвижимость переоценивается на каждую отчетную дату.

4.1.8. В целях обеспечения рациональности не применять ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении:

- договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года;
- краткосрочных договоров аренды, заключенных на срок менее 12 месяцев;
- договоров аренды, стоимость по которым менее 1 % от валюты баланса.

4.1.9. 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 «Заграты в незавершенном производстве».

4.1.10. Создается резерв под обесценение земельных участков, признаваемых запасами. Размер резерва на каждую отчетную дату должен быть равен превышению фактической себестоимости над их чистой стоимостью продажи (ЧСП). Резерв под обесценение не уменьшает стоимость, по которой земельный участок отражается в бухгалтерском учете, но уменьшает стоимость, по которой земельный участок отражается в бухгалтерском балансе. Балансовой стоимостью земельного участка считается его фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

4.1.11. Малоценные основные средства не относятся к материально-производственным запасам, так как не соответствуют критерию срока использования, и списываются в расходы текущего периода.

4.1.12 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).

4.1.13. Программные продукты (отдельные их экземпляры, в отношении которых организация не имеет исключительных прав), лицензии и иные аналогичные объекты, подлежат учету в составе расходов будущих периодов на счете 97 "Расходы будущих периодов".

4.1.14. Товары, приобретенные для дальнейшей реализации, учитываются по покупной стоимости на счете 41 "Товары".

4.1.15. Денежные потоки формируются с учетом требований ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств", утвержденного приказом Минфина РФ 02.02.2011 № 11н, в части их классификации (текущей, инвестиционной и финансовой деятельности) и применение свернутого представления денежных потоков (без НДС).

Операции в иностранной валюте в отчетном периоде не проводились.

4.1.16. Уровень существенности для применения ретроспективного пересчета показателей в следствие изменения учетной политики, либо выявления существенной ошибки прошлых отчетных периодов составляет 5% от валюты баланса. Также ретроспективный метод не применяется в следующих случаях:

- изменения вносятся в связи с вновь принятым стандартом или интерпретацией, содержащими переходные положения, которые особым образом устанавливают порядок первого применения этих стандартов или интерпретации и отражения в учете соответствующего изменения в учетной политике;

-практически невозможно определить либо воздействие этого изменения на конкретный период, либо его кумулятивное воздействие.

4.1.17. Иные существенные способы учета и формирования БФО приведены в пояснениях в других разделах.

5. Пояснения к существенным статьям (группам статей)

5.1. Пояснения к строке 1150 "Основные средства" и строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности" бухгалтерского баланса

5.1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		тыс. руб.
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в	За 2023 г.	663 841	(19 470)	670 899	-	-	(2 536)	-	-	1 334 740	(22 006)	
	За 2024 г.	1 334 740	(22 006)	491 396	-	-	(5 535)	-	-	97 466	(27 541)	

5.1.2. Основные средства, числящиеся за балансом

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Списанные основные средства, числящиеся за балансом (счет ОС.01)	0	0	0

тыс. руб.

5.1.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Основные средства, переданные в залог	48 993	0	0
Доходные вложения в материальные ценности, переданные в залог	377 122	0	0

тыс. руб.

5.2. Пояснения к строке 1170 "Финансовые вложения" (внеоборотные) бухгалтерского баланса

5.2.1. Расшифровка долгосрочных финансовых вложений

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024 г.		На 31.12.2023 г.		На 31.12.2022 г.	
		Всего	В том числе связанные стороны	Всего	В том числе связанные стороны	Всего	В том числе связанные стороны
1	Займы, выданные на срок более 12 месяцев, процентные	973 238	967 413	1 135 214	1 127 028	107 798	98 808
2	Доли в уставных капиталах, акции	60	60	60	60	60	60

тыс. руб.

5.2.2. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	первоначальная стоимость	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	За 2023 г.	107 858	-	1 038 070	(10 654)	-	1 135 274	-
	За 2024 г.	1 135 274	-	4 830	(166 806)	-	973 298	-
в том числе:	За 2023 г.	107 798	-	1 038 070	(10 654)	-	1 135 214	-

тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО СЗ "РИА" за 2024 год

займы, выданные на срок более 12 месяцев, процентные доли в уставных капиталах	За 2024 г.	1 135 214	-	4 830	(166 806)	-	973 238	-
	За 2023 г.	60	-	-	-	-	60	-
	За 2024 г.	60	-	-	-	-	60	-

5.3. Пояснения к строке 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса

5.3.1. Расшифровка к строке 1210 баланса

№ п/п	Показатель	тыс. руб.					
		На 31.12.2024		На 31.12.2023		На 31.12.2022	
1	Материалы	3 158	997	-	-	-	-
2	Затраты в незавершенном производстве	1 482 926	368 911	1 145 459	-	-	-
3	Готовая продукция и товары для перепродажи	64 363	27 226	-	-	-	-

По строке 2 таблицы отражено незавершенное производство по строительству многоквартирных жилых домов и иных объектов капитального строительства. Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации не ранее 2025-2026 г.

Все запасы оцениваются по фактической себестоимости.

5.3.2. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
					себестоимость	резерв под снижение стоимости				убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	За 2023 г.	1 145 459	-	3 063 803	(3 812 128)	-	-	-	397 134	-
	За 2024 г.	397 134	-	1 746 865	(593 552)	-	-	-	1 550 447	-
в том числе:	За 2023 г.	-	-	997	-	-	-	-	997	-
Материалы	За 2024 г.	997	-	10 194	(8 033)	-	-	-	3 158	-

Незавершенное производство	За 2023 г	1 145 459	-	1 269 054	(2 045 602)	-	-	368 911	-
	За 2024 г.	368 911	-	1 356 836	(242 821)	-	-	1 482 926	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	За 2023 г.	-	-	1 793 752	(1 766 526)	-	-	27 226	-
	За 2024 г.	27 226	-	379 835	(342 698)	-	-	64 363	-

По результатам годовой инвентаризации, исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств, принято решение не создавать резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов, ввиду отсутствия оснований.

5.4. Пояснения к строке 1220 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на начало года	Поступило	Принято к вычету/учтено в составе себестоимости объекта строительства	Остаток на конец периода	тыс. руб.
Налог на добавленную стоимость всего, в т.ч.:	4	329	333	-	
НДС строительство жилых домов	-	-	-	-	
НДС по приобретенным услугам	4	194	198	-	
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	-	135	135	-	

5.5. Пояснения к строке 1230 "Дебиторская задолженность" бухгалтерского баланса

5.5.1. Расшифровка строки 1230 баланса

№ п/п	Показатель	тыс. руб.		
		На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	Задолженность покупателей и заказчиков	77 232	16 544	15 425
1.1.	<i>из строки 1 – по операциям со связанными сторонами</i>	43 688	8 759	12 215
2	Авансы выданные	1 111 863	3 597 937	900 429
3	Прочие дебиторы	1 713	39 918	6 025
3.1.	<i>из строки 3 – по операциям со связанными сторонами</i>	33	529	654
4	Итого	1 190 808	3 654 399	921 879

Вся сумма авансов выданных относится к краткосрочной дебиторской задолженности. Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в связи со строительством МКЖД и других объектов капитального строительства отражены в составе дебиторской задолженности по строке 1232 «Авансы выданные». Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам в связи со строительством объектов основных средств отражены в составе основных средств по строке 1154 «Выданные авансы, связанные со строительством объектов основных средств».

5.5.2. Наличие и движение краткосрочной дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			тыс. руб.	
		На начало года		выбыло		перевод из долго- в кратко- срочную задолженно- сть	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
		учтенная по условиям договора	резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления					Погашение
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2023 г.	929 661	(7 782)	3 625 460	-	(889 464)	-	(3 476)	3 665 657	(11 258)
	За 2024 г.	3 665 657	(11 258)	1 674 602	-	(4134189)	-	(4 004)	1 206 070	(15 262)
в том числе:	За 2023 г.	21 707	(6 282)	289 099	-	(284 545)	-	(3 435)	26 261	(9 717)
покупатели и заказчики	За 2024 г.	26 261	(9 717)	686 004	-	(628 380)	-	(3 064)	83 885	(6 653)
авансы выданные	За 2023 г.	901 929	(1 500)	3 115 011	-	(417 503)	-	-	3 599 437	(1 500)
	За 2024 г.	3 599 437	(1 500)	984 001	-	(3 464265)	-	(5 810)	1 119 173	(7 310)
прочие дебиторы	За 2023 г.	6 025	-	221 350	-	(187 416)	-	(41)	39 959	(41)
	За 2024 г.	39 959	(41)	4 597	-	(41 544)	-	(1 258)	3 012	(1 299)

5.6. Пояснения к строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса

5.6.1. Расшифровка строки 1250 бухгалтерского баланса

№ п/п	Показатель	тыс. руб.	
		На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023г.
			На 31.12.2022г.

1	Наличные денежные средства	214	543	37
2	Денежные средства на банковских счетах	432 924	313 919	1 923 612
3	Денежные средства на л/с в УФК (субсидия)	705 865	423 146	321 718

5.6.2. В отчете о движении денежных средств НДС из платежей поставщикам выделен в полной сумме, несмотря на то что к вычету он предъявляется только в доле облагаемых операций.

Всего из платежей поставщикам выделено за 2024 г. 317 тыс. руб.

5.7. Пояснения к строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса

5.7.1. Расшифровка строки 1260 бухгалтерского баланса

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
1	Расходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика до начала строительства	-	110 332	-
2	Прочие оборотные активы	449	357	863

5.8. Пояснения к строке 1410 «Заемные средства» (долгосрочные) бухгалтерского баланса

В октябре 2022 г. был заключен Договор займа с ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации» на финансирование строительства социальных объектов (школа на 990 мест и поликлиника на 600 посещений в смену) на общую сумму 2 689 775 тыс. руб. Срок погашения 31.12.2036 г. Процентная ставка - 4% годовых, также предусмотрены капитализированные проценты – ключевая ставка Банка России + 0,75% годовых. Получены следующие государственные гарантии Республики Саха (Якутия): № Г-22/014 от 26.12.2022 г. на сумму 25 933 тыс. руб.; № Г-22/015 от 26.12.2022 г. на сумму 1 792 911 тыс. руб.; № Г-22/016 от 26.12.2022 г. на сумму 15 352 тыс. руб.; № Г-22/017 от 26.12.2022 г. на сумму 1 586 565 тыс. руб.

Первая выборка кредитных средств осуществлена в мае 2023 г. По состоянию на 31.12.2024 г. ссудная задолженность составила 910 028 тыс. руб., в том числе основной долг 890 859 тыс. руб.; проценты за пользование заемными средствами 19 169 тыс. руб.

5.9. Пояснения к строкам 1180 "Отложенные налоговые активы" бухгалтерского баланса и строке 1420 "Отложенные налоговые обязательства" бухгалтерского баланса

5.9.1. Расшифровка строки 1180

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
Отложенные налоговые активы	6 709	46 737	33 062	20 384

5.9.2. Расшифровка строки 1420

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
Отложенные налоговые обязательства	39 667	17 145	1 026	55 786

5.10. Пояснения к строке 1520 "Кредиторская задолженность" бухгалтерского баланса

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
1	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	387 030	206 871	35 641
2	Задолженность перед персоналом организации	-	-	-
3	Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	2 845	-	-
4	Задолженность по налогам и сборам	5 386	-	2 967
5	Прочие кредиторы	1 979	1 886	1 905

5.10.1. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примигающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Кредиторская задолженность - всего	За 2023 г.	40 513	2 020 216	-	(1 851 972)	-	208 757
	За 2024 г.	208 757	3 916 591	-	(3 728 108)	-	397 240
в том числе:	За 2023 г.	35 641	1 678 674	-	(1 507 444)	-	206 871
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	За 2024 г.	206 871	3 381 347	-	(3 201 188)	-	387 030

Задолженность перед персоналом организации	За 2023 г.	-	120 471	-	(120 471)	-	-
	За 2024 г.	-	167 870	-	(167 870)	-	-
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	За 2023 г.	-	35 844	-	(35 844)	-	-
	За 2024 г.	-	64 059	-	(61 214)	-	2 845
Задолженность по налогам и сборам	За 2023 г.	2 967	159 686	-	(162 653)	-	-
	За 2024 г.	-	122 053	-	(116 667)	-	5 386
Прочие кредиторы	За 2023 г.	1 905	25 541	-	(25 560)	-	1 886
	За 2024 г.	1 886	181 262	-	(181 169)	-	1 979

5.11. Пояснения к строке 1540 "Оценочные обязательства" (краткосрочные) бухгалтерского баланса

5.11.1. Расшифровка к строке 1540 "Оценочные обязательства" (краткосрочные) бухгалтерского баланса

№ п/п	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	Обязательства по оплате отпусков, страховых взносов с отпусковых выплат	15 313	13 669	7 947
2	Обязательства по оплате страховых взносов с отпусковых выплат	4 264	-	2 459
	Итого	19 577	13 669	10 406

тыс. руб.

5.11.2. Дополнительная информация об оценочных обязательствах в соответствии с ПБУ 8/2010

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	13 669	49 264	43 356	19 577
в том числе:	13 669	38 966	37 322	15 313
Обязательства по оплате отпусков	-	10 298	6 034	4 264
Обязательство по оплате страховых взносов с отпусковых выплат	-	-	-	-

тыс. руб.

5.12. Пояснения к строке 1550 "Прочие обязательства" бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на начало года	Поступило	Выбыло	Остаток на конец периода

тыс. руб.

Прочие обязательства всего, в т.ч.:	624	60 186	4 436	56 374
Расселение граждан из аварийного жилищного фонда в мкрн. "Спортивный"	-	30 093	-	30 093
Прочие	624	30 093	4 436	26 281

5.13. Пояснения к строке 2110 "Выручка" отчета о финансовых результатах

№ п/п	Доходы по видам деятельности	тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	Реализация жилой недвижимости	346 701	1 878 755
2	Агентские, риэлтерские услуги, услуги по оформлению договоров и прочие услуги	553	820
3	Аренда недвижимости (нежилой)	20 213	16 533
4	Аренда недвижимости (жилой)	12 171	11 874
5	Проценты, полученные по договорам займа (ипотека)	9 545	9 473
6	Прочие услуги (возмещение дочерними организациями)	95 927	28 882
7	Услуги технического заказчика	16 795	15 150
8	Газовая блочно-модульная котельная	68 911	-
	Итого	570 816	1 961 487

5.14. Пояснения к строке 2120 "Себестоимость продаж" отчета о финансовых результатах

№ п/п	Расходы по статьям затрат	тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	Себестоимость реализованных квартир	342 698	1 656 195
2	Себестоимость производства, в том числе:	288 714	114 720
	<i>Содержание арендного жилья</i>	4 581	4 419
	<i>Расходы на оплату труда</i>	76 281	58 331
	<i>Страховые взносы</i>	23 113	18 627
	<i>Себестоимость затрат, предъявленных к возмещению дочерним организациям</i>	59 699	25 821
	<i>Прочие расходы</i>	38 652	7 522
	<i>Газовая блочно-модульная котельная</i>	86 388	-
	Итого	631 412	1 770 915

5.15. Пояснения к строке 2220 "Управленческие расходы" отчета о финансовых результатах

№ п/п	Расходы по статьям затрат	тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	<i>Оплата труда</i>	96 718	62 092
2	<i>Страховые взносы</i>	27 131	19 312
3	<i>Содержание имущества</i>	3 577	6 067
4	<i>Материальные расходы</i>	2 967	6 116
5	<i>Прочие расходы</i>	9 704	10 025

Итого	140 097	103 612
--------------	---------	---------

5.16. Пояснения к строке 2310 "Доходы от участия в других организациях" отчета о финансовых результатах

	тыс. руб.	
	2024 год	2023 год
Расходы по статьям затрат	140 000	-
Дивиденды, полученные от дочерней организации	-	-

5.17. Пояснения к строке 2320 "Проценты к получению" отчета о финансовых результатах

	тыс. руб.	
	2024 год	2023 год
Расходы по статьям затрат	53 077	63 731
Проценты, начисленные на остатки денежных средств на расчетных счетах	-	-

5.18. Пояснения к строке 2330 "Проценты к уплате" отчета о финансовых результатах

	тыс. руб.	
	2024 год	2023 год
Вид расходов	372	-
Проценты по кредиту	-	-

5.19. Пояснения к строке 2340 "Прочие доходы" отчета о финансовых результатах

№ п/п	Виды прочих доходов	тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	Переоценка инвестиционной недвижимости	27 153	28 087
2	НДС, оплаченный за счет субсидии	372 748	-
3	Продажа основного средства	6 125	-
4	Прочие доходы	8 555	12 086
	Итого	414 581	40 173

5.20. Пояснения к строке 2350 "Прочие расходы" отчета о финансовых результатах

№ п/п	Виды прочих расходов	тыс. руб.	
		2024 год	2023 год
1	НДС, оплаченный за счет субсидии	372 748	-
3	Комиссии, услуги банков	1 220	10 968
4	Резерв по сомнительным долгам	10 267	283
6	Списание затрат по подготовительным работам к строительству	-	17 451
7	Налоги и сборы (транспортный, земельный, имущественный), госпошлина	4 880	1 171
8	Прочие расходы	8 997	9 605
	Итого	398 112	39 478

По итогам 2024 года получена чистая прибыль в размере 6 037 тыс. руб.

Чистые активы АО СЗ "РИА" на 31.12.2024 г. составили 5 608 085 тыс. руб.

5.2.1. Пояснения к строке 2410 "Налог на прибыль" отчета о финансовых результатах

5.2.1.1. Строка 2410 является суммой текущего и отложенного налога (строки 2411 и 2412).

5.2.1.2. 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 13 675 тыс. руб. (признание отложенного налогового актива 46 737 тыс. руб., погашение отложенного налогового актива 33 062 тыс. руб.) и изменение отложенных налоговых обязательств (признание отложенного налогового обязательства 17 145 тыс. руб., погашение отложенного налогового обязательства 1026 тыс. руб.) на сумму -16 119 тыс. руб. В результате чего, по строке 2412 отчета о финансовых результатах отражен отложенный налог на прибыль в размере -2 444 тыс. руб.

5.2.1.3. По итогам 2024 года в налоговом учете получен убыток в размере 16 985 тыс. руб. Разница финансового результата в бухгалтерском и налоговом учете образовалась в основном в результате различий учета основных средств, инвестиционной недвижимости и начисления амортизации.

5.2.2. Пояснения к строке 2900 "Базовая прибыль (убыток) на акцию" и строке 2910 "Разводненная прибыль (убыток) на акцию" отчета о финансовых результатах

По итогам 2024 г. базовая прибыль на акцию составила 0,008 тыс. руб.

По итогам 2023 г. базовая прибыль на акцию составляла 0,0004 тыс. руб.

У Общества нет потенциальных разводняющих обыкновенных акций, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

5.2.3. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Наименование показателя	Затраты на приобретение и потребление энергетических ресурсов	Количество/единицы измерения
Топливо (ГСМ)	228 тыс. руб.	3 458,61 л
Электроэнергия	1 411 тыс. руб.	165 679,27 кВт
Теплоэнергия	1 215 тыс. руб.	730,08 Гкал

5.24. Показатели, характеризующие финансовое положение

Показатели финансовой устойчивости	факт 2024 г.	факт 2023 г.	Абс. изм.
<i>коэффициент соотношения заемных и собственных средств</i> нормальное ограничение меньше либо равно 1	0,58	0,77	-0,19
<i>коэффициент автономии</i> (доля собственных средств в валюте баланса) нормальное ограничение больше либо равно 0,5	0,63	0,57	0,06
<i>коэффициент маневренности</i> (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) нормальное ограничение 0,5	0,47	0,83	-0,36
<i>коэффициент финансовой стабильности</i> (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочных обязательств) в валюте баланса)	0,76	0,83	-0,07
<i>коэффициент абсолютной ликвидности</i> (отношение денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (стр.1250+ стр.1240) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500)) нормальное ограничение больше либо равно 0,2	0,67	0,58	0,09
<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	5,73	23,40	-17,67
<i>Общая рентабельность</i> (соотношение прибыли и выручки от продаж)	-35,16	4,43	-39,59
<i>Рентабельность продукции</i> (отношение прибыли от продажи товаров (работ, услуг) к затратам на производство и реализацию продукции)	-31,78	4,91	-36,69
<i>Рентабельность капитала</i> (отношение чистой прибыли к величине основного капитала (основных фондов))	0,13	2,76	-2,63
<i>Время обращения запасов</i> (отношение объема запаса к себестоимости проданных товаров, продукции, работ услуг, умноженное на количество дней в периоде). дни	899	82	817
<i>Оборачиваемость оборотных активов</i> (отношение выручки от продаж к стоимости оборотных активов без долгосрочной дебиторской задолженности и НДС), оборот (2110)/((1200)-(1220))	0,15	0,40	-0,25

По итогам 2024 года коэффициент соотношения заемных и собственных средств в сравнении с 2023 г. снизился на 25%. Это свидетельствует о снижении финансовой зависимости предприятия, о чем также указывает и рост коэффициента автономии. Это произошло вследствие

досрочного погашения займа перед ООО «СОПФ ДОМ.РФ» в виде отзыва аккредитива на 1 156 млн. руб. Коэффициент маневренности существенно снизился за счет сокращения долгосрочных обязательств. Коэффициент финансовой стабильности снизился незначительно за счет увеличения краткосрочных обязательств.

Показатель абсолютной ликвидности по сравнению с предыдущим годом вырос на 16% за счет увеличения наиболее ликвидных активов – денежных средств. Показатель текущей ликвидности за истекший период 2024 г. по сравнению с 2023 г. сократился в 4 раза за счет снижения оборотных активов, но при этом находится в пределах нормы, что свидетельствует о достаточном покрытии краткосрочных обязательств Общества за счет использования текущих активов.

Показатели общей рентабельности и рентабельности продукции отрицательные за счет полученного убытка от продаж. В 2024 году Общество осуществляет строительство только социальных объектов, по которым отсутствует рентабельность. Строительство многоквартирных домов осуществляется дочерними компаниями. Рентабельность капитала существенно снизилась за счет сокращения чистой прибыли по сравнению с 2023 г.

Изменения показателей оборачиваемости свидетельствуют о снижении интенсивности использования активов организации.

5.25. Планы АО СЗ "РИА" на 2025 год

В 2024 году Агентство планирует продолжать работу по реализации масштабных инвестиционных проектов: Комплексная застройка квартала «Воинская часть» в г. Якутске, Реконструкция территории жилой застройки в г. Ленск, Комплексные решения по развитию индивидуального жилищного строительства, Строительство завода крупнопанельного домостроения в городе Якутск, а также реализует решения правительства республики по комплексному развитию территорий в г. Якутске.

5.26. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Руководство Общества проводит анализ событий с целью управления указанными рисками.

5.26.1. Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвёрнуты и более ранние периоды.

5.26.2. Страновые и региональные риски

Стабильность российской экономики во многом зависит от геополитической обстановки, хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности принимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

24.02.2022 года президент Российской Федерации объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием отдельными государствами и их объединениями в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов в 2022 году были введены ограничения (санкции), которые оказали и продолжают оказывать существенное влияние на экономику страны в целом. Они могут оказать влияние на деятельность Общества в будущем. Несмотря на то, что указанные факторы не оказали существенного влияния на деятельность Общества, Общество учитывает риск усиления внешнего санкционного давления на экономику Российской Федерации, а также принимаемые в Российской Федерации ответные меры, оперативно анализирует поступающую информацию и уточняет влияние принимаемых странами ограничительных мер на взаимоотношения нашей компании с контрагентами.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, руководство Общества не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на финансовое положение Общества.

Общества не ожидает событий, приводящих к прекращению деятельности Общества либо значительному сокращению объемов операций, в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты в связи с указанным риском.

5.26.3. Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, исполнения обязательств, а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

5.26.4. Охрана окружающей среды

В настоящее время в России ужесточаются природоохранное законодательство и позиция государственных органов Российской Федерации относительно его соблюдения. Общество проводит периодическую переоценку своих обязательств по охране окружающей среды в соответствии с законодательством об охране окружающей среды. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, не могут быть оценены с достаточной точностью. При существующей системе контроля и мерах наказания за несоблюдение действующего природоохранного законодательства руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде.

6. Обеспечения обязательств и платежей.

6.1. Обществом заключены следующие договоры поручительства:

6.1.1. № 353/103-22 от 09.08.22 г., по которому АО СЗ «РИА» выступает поручителем по долгу дочерней компании ООО СЗ «РИА Вега» перед АО «Банк ДОМ.РФ» в части погашения обязательств по кредитному договору № 90-103/КЛ-22 от 20.07.2022 г.

Срок действия поручительства – 31.12.2033 г.

Также в рамках вышеуказанного договора заключены:

- Договор № 457/103-22 о залоге доли в уставном капитале от 10.08.22 г. (АО «Банк ДОМ.РФ – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 31.12.2030 г.);

- Договор № 455/103-22 об ипотеке от 22.07.22 г. (АО «Банк ДОМ.РФ» - залогодержатель до 31.12.2030 г.).

6.1.2. № 1012/241-23, по которому АО СЗ «РИА» выступает поручителем по долгу дочерней компании ООО СЗ «РИА Альфа» перед АО «Банк ДОМ.РФ» в части погашения обязательств по кредитному договору № 90-241/КЛ-23 от 11.09.2023 г.

Срок действия поручительства – 30.03.2037 г.

Также в рамках вышеуказанного договора заключены:

- Договор № 1073/241-23 о залоге доли от 13.09.23 г. (АО «Банк ДОМ.РФ» – залогодержатель, АО СЗ «РИА» - залогодатель до 30.03.2037 г.)
- Договор № 1087/241-23 об ипотеке (АО «Банк ДОМ.РФ» - залогодержатель. Предмет договора – право аренды земельного участка до 30.03.2037 г.)

6.1.3. Расшифровка операций в разрезе связанных сторон приведена в разделе 3 настоящих пояснений.

6.1.4. Общество отвечает перед Кредитором в том же объеме, что и заемщики, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков банка, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного поручительством обязательства.

6.2. Государственные гарантии:

Получена Государственная гарантия Республики Саха (Якутия) № Г-24/023 от 19.12.2024 г. на сумму 3 420 761 тыс. руб.

7. Условные факты хозяйственной деятельности

В 2024 году у АО СЗ "РИА" отсутствовали условные факты хозяйственной деятельности, а именно факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

8. События после отчетной даты

8.1. На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год ежегодное обязательное собрание акционеров не проводилось, решения о выплате дивидендов по результатам работы за 2024 год, о распределении прибыли на иные цели не принимались.

8.2. Обзором остальных событий, произошедших после отчетной даты до даты составления и представления бухгалтерской (финансовой) 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 2024 год не происходили.

8.3. Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

9. Непрерывность деятельности

9.1. Существенных изменений в деятельности АО СЗ «РИА» в следующем отчетном периоде не ожидается. АО СЗ РИА планирует осуществлять деятельность с прибылью, достаточной для соблюдения принципа непрерывно действующего предприятия. Предприятие будет способно иметь средства, достаточные для погашения текущих обязательств до наступления срока погашения. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности предприятия в следующих годах.



Генеральный директор АО СЗ "РИА"

Шайнурова Лия Александровна