

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИК»

ИНН 1435104945 р/с 40702810176020101155 в Филиале № 8603 Якутское отделение

к/с 30101810400000000609 БИК 049805609 в г. Якутске

677000 Республика Саха (Якутия) г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 21 оф.8

тел./факс: 8 (4112) 72-83-32; E-mail: audit5@yandex.ru тел.+7(914)272-83-32

Сайт: www.audit-analitik.ru



Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "РИА Вега"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ "РИА Вега" (ОГРН 1221400002768, 677027, Саха /Якутия/ Респ, Якутск г, ул. Ойунского д.7), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СЗ "РИА Вега" по состоянию на 31.12.2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны

привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение**

(ОИНЗ 21606076765)

**Никулenco Зинаида Дмитриевна /**
подпись



Директор аудиторской организации

(ОИНЗ 21606076754)

**Фадеева Наталья Николаевна /**
подпись

Аудиторская организация:

ООО "АНАЛИТИК"

ОГРН 1021401061923

Республика Саха (Якутия) г. Якутск, Сергеляхское шоссе, 13 км, д.1, кв. 28

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации "Содружество"

ОИНЗ 11606063624

27.03.2024 года

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

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

Раздел 1. Сведения об организации

1.1. ООО СЗ «РИА Вега» зарегистрировано Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Саха (Якутия) 16 марта 2022 года за основным регистрационным номером 1221400002768.

1.2. Место нахождения: 677027, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 7. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.2023 г. – 8 человек.

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

1.4. Уставный капитал ООО СЗ «РИА Вега» составляет из номинальной стоимости доли его участника. Уставный капитал определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 рублей. 100% долей уставного капитала принадлежит АО СЗ «Республиканское ипотечное агентство». В виду того, что единственным акционером АО СЗ «РИА» является Министерство имущественных и земельных отношений РС(Я) (доля участия 100% голосующих акций), идентификация конечного бенефициара не производится.

1.5. Система органов управления:

Решения по вопросам, относящимся в соответствии с законодательством Российской Федерации к компетенции Общего собрания участников, единолично принимаются участником и оформляются письменно.

Единоличным исполнительным органом ООО СЗ «РИА Вега» является генеральный директор Клименко Анна Владимировна, назначенная единственным участником (решение №1 от 09.03.2022 г.) сроком на 3 года.

1.6. Информация по операционным сегментам (ПБУ 12/2010): в 2023 году основным видом деятельности Общества являлось строительство жилых и нежилых зданий (код ОКВЭД 41.20). Общество создано в целях реализации масштабного инвестиционного проекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «город Якутск» для участия в проектной финансировании. ООО СЗ «РИА Вега» реализует поэтапное строительство 23 многоквартирных жилых домов в секторах В и С, общей площадью 339,8 тыс. кв. м. Сроки реализации первого этапа проекта 2023-2024 гг. 25 сентября 2023 года заключено Соглашение №1/Р-901 об осуществлении деятельности на территории опережающего развития.

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 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"	Аренда офиса	б/н от 16.03.2022 г.	648 000	-	Расчеты за счет средств проектного финансирования АО «Банк ДОМ.РФ», согласно договорам	-	-
	Субаренда земельного участка под жилищное строительство	№24с от 17.05.2022	4,41	-		-	-
		25с от 17.05.2022	4,41	-		-	-
		26с от 17.05.2022	1,50	-		-	-
		27с от 17.05.2022	4,41	-		-	-

ИНН 1435140439	28с от 17.05.2 2	5,93	-		
	29с от 17.05.2 2	4,41	-		
	31с от 17.05.2 2	5,93	-		
	32с от 17.05.2 2	5,93	-		
	33с от 17.05.2 2	5,93	-		
	34с от 17.05.2 2	5,93	-		
	35с от 17.05.2 2	5,93	-		
	41с от 17.05.2 2	2,61	-		
	42с от 17.05.2 2	4,50	-		
	43с от 17.05.2 2	4,50	-		

	44c от 17.05.2 2	4,50	-		
	45c от 17.05.2 2	4,50	-		
	46c от 17.05.2 2	4,50	-		
	47c от 17.05.2 2	4,50	-		
	48c от 17.05.2 2	3,01	-		
	49c от 17.05.2 2	4,50	-		
	50c от 17.05.2 2	4,50	-		
	51c от 17.05.2 2	4,50	-		
	52c от 17.05.2 2	4,50	-		
	53c от 17.05.2 2	6,30	-		

		54с от 17.05.2 2	4,50	-		
		55с от 17.05.2 2	6,01	-		
		84с от 17.05.2 2	1,50	-		
		85с от 17.05.2 2	1,50	-		
	Оказание услуг на осуществ ление строитель ного контроля	№80 от 29.08.2 022 г.	14 400 000	1 200 000		-
	Договор купли- продажи товара	№380 от 13.10.2 023	6 425 491, 40	6 425 491,40	Оплата до 31.12.2024	
	Предоста вление займа	03- 2/127 от 22.11.2 022	1 617 823, 07	22 017 906,76	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031	-
	Предоста вление займа	03- 2/130 от 02.12.2 022	133 112,2 1	1 917 423,43		-
АО СЗ «РИА»	Предоста вление займа	03- 2/154 от 29.12.2 022	565 369,92	8 106 733,24	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031	

АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	03-2/68 от 16.08.2 022	2 200 000, 04	30 531 780,88	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031	-	-
АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	03-2/85 от 15.06.2 023	3 105 205, 48	3 105 205,48	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031		
АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	03-2/94 от 16.09.2 022	137 790,1 9	1 900 560,61	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031		
АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	123 от 30.05.2 023	1 471 747,17	1 471 747,17	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031		
АО СЗ «РИА»	Предоставление займа	03- 2/193 от 06.12.2 023	5 397 794, 76	5 397 794,76	Возврат основного долга и процентов в срок до 30.06.2031		
АО СЗ «РИА»	Оплата поставщикам за ООО СЗ «РИА Вега»		12 590	487 803,46			
АО СЗ «РИА»	Договор участия в долевом строительстве	1-7-С8 от 29.11.2 023	4 348 000	4 348 000	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА»	Договор участия в долевом строительстве	1-15-С4 от 29.11.2 023	4 030 105, 00	4 030 105,00	Передача объектов строительства 2024 г.		

АО СЗ «РИА	Договор участия в долевом строительстве	1-4-С5 от 29.11.2023	3 889 940,00	3 889 940,00	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/001 от 22.06.2023	54 268 241,85	54 268 241,85	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/002 от 22.06.2023	11 764 323,75	11 764 323,75	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/003 от 22.06.2023	9 150 985,20	9 150 985,20	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/004 от 22.06.2023	54 603 663,30	54 603 663,30	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/005 от 22.06.2023	104 780 500,65	104 780 500,65	Передача объектов строительства 2024 г.		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/006 от 22.06.2023	68 151 986,85	68 151 986,85	Передача объектов строительства 2024 г.		

АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/007 от 22.06.2023	12 253 326,45	12 253 326,45	Передача объектов строительства 2024 г		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/008 от 17.08.2023	10 793 690,25	10 793 690,25	Передача объектов строительства 2024 г		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/009 от 06.09.2023	3 623 288,85	3 623 288,85	Передача объектов строительства 2024 г		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/11 от 19.12.2023	14 354 317,95	14 354 317,95	Передача объектов строительства 2024 г		
АО СЗ «РИА	Контракт на приобретение жилых помещений	ЕП/12 от 19.12.2023	6 099 018,60	6 099 018,60	Передача объектов строительства 2024 г		
ИП Клименко Анна Владимировна	-	-	-	-	-	-	-
ООО ЮФ «Статус»	-	-	-	-	-	-	-
ООО СЗ РИА «СтройГрупп	Строительство объекта «Комплексная	№С04-2022 от 29.08.2022 г.	55 135 172,73	63 801 534,01	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-

застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С4							
Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С5	№С05- 2022 от 29.08.2 022	74 188 17 0,97	103 750 271,43	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-	
Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6	№С06- 2022 от 29.08.2 022	297 458 4 85,95	93 830 332,33	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-	
Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6.1	№С06.1 -2022 от 29.08.2 022	228 408 0 00,24	96 141 081,35	Срок передачи объекта до 01.11.2023	-	-	

	Строитель- ство объекта «Комплек- сная за- стройка квартала «Воинска- я часть» г. Якутска МКЖД С6.2	№С06.2 -2022 от 29.08.2 022	188 857 6 98,71	118 151 214,36	Срок передачи объекта до 01.11.2023	-	-
	Строитель- ство объекта «Комплек- сная за- стройка квартала «Воинска- я часть» г. Якутска МКЖД С7	№С07- 2022 от 29.08.2 022	225 562 0 81,94	127 560 920,77	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
	Строитель- ство объекта «Комплек- сная за- стройка квартала «Воинска- я часть» г. Якутска МКЖД С8	№С08- 2022 от 29.08.2 022	174 032 9 00,99	134 938 259,76	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-
	Строитель- ство объекта «Комплек- сная за- стройка квартала «Воинска- я часть» г. Якутска МКЖД	№С09- 2022 от 29.08.2 022	355 894 5 77,76	159 650 917,06	Срок передачи объекта до 01.11.2023	-	-

C9							
Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.1	№С07.1-2022 от 29.08.2022	267 027 155,59	117 582 263,96	Срок передачи объекта до 01.11.2023	-	-	
Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.2	№С07.2-2022 от 29.08.2022	275 491 840,74	110 795 566,93	Срок передачи объекта до 01.08.2024	-	-	
ООО СЗ «РИА Недвижимость» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»)							
Операций за проверяемый период не было							
ООО СЗ «РИА Альфа» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ «РИА»)							
Операций за проверяемый период не было							
ООО РИА СТРОЙ							
Операций за проверяемый период не было							
ООО «РИА Комфорт»							
Операций за проверяемый период не было							

2.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал представлен в лице генерального директора, советника генерального директора и главного бухгалтера. Оплата труда осуществляется на основании заключенных трудовых договоров. Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу в 2023 году составил 27 160 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)	23 339	-
Страховые взносы	3 821	-

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 7 852 373 тыс. руб.

Оборотные активы на 66% состоят из дебиторской задолженности. Авансы, выданные по договорам генерального подряда, составляют 1 127 млн. руб. Задолженность по договорам участия в долевом строительстве составляет на конец периода 4 033 млн. руб.

Кредиторская задолженность составила 1 758 тыс. руб., 72% кредиторской задолженности представлена текущей задолженностью перед поставщиками и подрядчиками. Долгосрочные обязательства составляют 3 816 млн. руб., что составляет 49% 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 - нормальное ограничение меньше либо равно 1</i>	94 358	785 278	690 919
<i>коэффициент автономии (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше либо равно 0,5</i>	0,000011	0,000001	0,000009

<i>коэффициент маневренности</i> (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5	84 354	381 477	297 123
<i>коэффициент финансовой стабильности</i> (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)	0,89	0,49	-0,41
<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	0,27	0,00	-0,26
<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	9,58	1,95	-7,63

По итогам 2023 года коэффициент соотношения заемных и собственных средств значительно вырос, что свидетельствует о росте финансовой зависимости предприятия, о чем также указывает и коэффициент автономии. На это повлияло привлечение кредитных средств для строительства первого этапа, состоящего из 10 многоквартирных домов в рамках реализации проекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «город Якутск».

Значение коэффициента маневренности также говорит об увеличении финансовой зависимости, на 1 рубль собственных средств в 2023 году приходится более 381 тысячи рублей заемных.

Показатель абсолютной ликвидности отражает отношение наиболее ликвидных активов компании к текущим обязательствам. В 2023 году коэффициент уменьшился по сравнению с прошлым годом на 0,27, что ниже минимально допустимого значения.

Показатель текущей ликвидности находится в пределах нормальных значений.

Значения показателей прибыльности и оборачиваемости рассчитать не представляется возможным ввиду отсутствия таких показателей как выручка и себестоимость продаж.

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».

4.4. ООО СЗ «РИА Вега» было создано в целях осуществления жилищного строительства и получения проектного финансирования в рамках ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Для обобщения информации о затратах производства продукции (работ, услуг) и о расходах для нужд управления, которые явились целью создания организации предназначен счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Аналитический учет по счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» ведется по видам затрат и видам выпускаемой продукции (работ, услуг).

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. 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.

4.7. Учет расчетов с покупателями ведется с использованием балансового счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», учет расчетов по договорам участия в долевом строительстве ведется с использованием счетов 76.06. «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

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):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		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 материальные ценности) - всего	2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2023 г.	-	-	1 923	-	-	(207)	-	-	1 923	(207)

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)

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

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	на начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Запасы в т.ч.					
Незавершенное производство	2022 г.		261 084	-	261 084
	2023 г.	261 084	1 989 748	-	2 250 832

Незавершенное производство относится к материально-производственным запасам. С 2023 года в связи с изменениями в Учетной политике Общества все затраты, связанные с деятельностью Общества отражаются по дебету счета 08.03 по видам выпускаемой продукции (работ, услуг) и по статьям затрат. Данные изменения не оказывают влияния на бухгалтерскую финансовую отчетность за 2022 год, т.к. все затраты, произведенные в 2022 году отражались в бухгалтерской отчетности в составе II раздела баланса «Оборотные активы» по строке «Затраты в незавершенном производстве».

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 «Авансы выданные».

Незавершенное производство связано со строительством объектов, входящих в состав имущественного комплекса «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» ГО «город Якутск» С4, С5, С6, С6.1, С6.2, С7, С7.1, С7.2, С8, С9. Разрешения на строительство № 14-RU14301000-105-2022 от 12.08.2022 г.; № 14-RU14301000-108-2022 от 12.08.2022 г.; № 14-RU14301000-109-2022 от 12.08.2022 г.; № 14-RU14301000-114-2022 от 15.08.2022 г.; № 14-RU14301000-113-2022 от 15.08.2022 г.; № 14-RU14301000-111-2022 от 15.08.2022 г.; № 14-RU14301000-110-2022 от 15.08.2022 г.; № 14-RU14301000-106-2022 от 12.08.2022 г.; № 14-RU14301000-107-2022 от 12.08.2022 г.; № 14-RU14301000-112-2022 от 15.08.2022 г. Данные активы относятся к длительному операционному циклу и принесут экономические выгоды организации не ранее 2024 года.

В организации по состоянию на 31.12.2023 года отсутствуют запасы, подлежащие обесценению.

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.	-	615 142	-	615 142
	2023 г.	615 142	6 722 173	2 154 653	5 182 662
Задолженность по договорам долевого участия	2022 г.	-	91 188	-	91 188
	2023 г.	91 188	3 941 973	-	4 033 161
Авансы выданные	2022 г.	-	751 832	234 900	516 932
	2023 г.	516 932	2 764 677	2 154 524	1 127 085
Задолженность по договорам купли-продажи	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	6 425	-	6 425
Прочие дебиторы	2022 г.	-	7 022	-	7 022
	2023 г.	7 022	9 098	129	15 991

По правилам учетной политики ООО СЗ «РИА Вега» создает резерв по сомнительным долгам и учитывает их на бухгалтерском счете 63 «Резервы по сомнительным долгам». В 2023 году резерв не создавался в виду отсутствия просроченной дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2023 года зарегистрировано 245 государственных контрактов 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». Все денежные средства размещены на счетах эскроу, согласно ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года.

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.	-	249 348	242 012	7 337
	2023 г.	7 337	2 179 631	2 185 209	1 758
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022 г.	-	248 873	242 012	6 861
	2023 г.	6 861	2 179 618	2 185 209	1 270
прочие кредиторы	2022 г.	-	475	-	475
	2023 г.	475	13	-	488

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 15 235 тыс. руб.

Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства: по действующему Кредитному договору с АО «Банк Дом.РФ» в рамках 1 сублимита к выборке доступно 2,4 млрд. руб.

5.21. Займы и кредиты (ПБУ 15/2008)

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

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Долгосрочные заемные средства	2022 г.	-	843 526	-	843 526
	2023 г.	843 526	2 972 533	-	3 816 059
Краткосрочные заемные средства	2022 г.	-	-	-	-
	2023 г.	-	-	-	-

ООО СЗ «РИА Вега» будет реализовывать поэтапное строительство 23 многоквартирных жилых домов в секторах В и С, в этой связи 20.07.2022 года подписан кредитный договор с лимитом кредитования 20 308,7 млн. руб., который распределен на 5

сублимитов. Бюджет проекта составляет 20 865 млн. руб., в том числе собственное участие составит – 556 млн. руб. Срок окончательного погашения 31.12.2030 г., процентная ставка от 13,2% до 4,5% 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 3 742 млн. руб.

5.22. Оценочные обязательства (ПБУ 8/2010).

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 общей сумме резерв на оплату отпусков и страховых взносов на 31.12.2023 г. составил 1 385 тыс. руб.

Раздел 6. Учет налога на прибыль

Ведение учета расчетов по налогу на прибыль производится с применением ПБУ 18/02.

По итогам 2023 года в налоговом учете получен нулевой финансовый результат.

Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и постоянные налоговые обязательства не начислялись.

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

Выручка в 2023 году не была получена. Все затраты отражены в составе незавершенного производства, согласно правилам учетной политики ООО СЗ "РИА Вера".

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, событий, произошедших после отчетной даты до даты составления и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое

движение денежных средств или результаты деятельности Общества не установлены.
Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

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



А.В. Клименко

Дата составления: 07.03.2024

Директор ООО "Аналитик"

Прошито и пронумеровано 34 (тридцать четыре) листа

_____ Фадеева Н.Н.

