

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИК»

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

к/с 3010181040000000609 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 31.12.2022, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 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 31.12.2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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**

(ОРНЗ 21606076765)



Никулenco Зинаида Дмитриевна /

подпись



**Директор аудиторской организации
(ОРНЗ 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"

ОРНЗ 11606063624

29.03.2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
по ОКПО		95246212		
ИНН		1400006270		
по ОКВЭД 2		41.20		
по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИА ВЕГА"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 677027, Республика Саха (Якутия), Якутск г, Ойунского ул, д. № 7

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора _____

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	778 016	-	-
	в том числе:				
	незавершенное производство	1211	261 084	-	-
	авансы выданные	1212	516 932	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	40 657	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	98 210	-	-
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия	1231	91 188	-	-
	прочие дебиторы	1232	7 022	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 712	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	943 595	-	-
	БАЛАНС	1600	943 595	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	843 526	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	843 526	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	7 337	-	-
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	6 861	-	-
	прочие кредиторы	1522	475	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 534	-	-
	Прочие обязательства	1550	91 188	-	-
	в том числе:				
	обязательства перед участниками долевого строительства	1551	91 188	-	-
	Итого по разделу V	1500	100 058	-	-
	БАЛАНС	1700	943 595	-	-



Руководитель

(подпись)

Клименко Анна
Владимировна

(расшифровка подписи)

6 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за 16.03.2022 - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РИА ВЕГА"	ИНН	95246212		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1400006270		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 16.03.2022 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4	-
	Прочие расходы	2350	(4)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 16.03.2022 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Клименко Анна
Владимировна
(расшифровка подписи)

6 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за 16.03.2022 - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
95246212	
1400006270	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
Организация ЗАСТРОЙЩИК "РИА ВЕГА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	-	-	-	-	-	-
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
формирование уставного капитала	3317	10	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	10
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	-	10

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10	-	-



Клименко Анна
 Владимировна
 (расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств
за 16.03.2022 - Декабрь 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "РИА ВЕГА"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
95246212		
140006270		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За 16.03.2022 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4	-
Платежи - всего	4120	(800 280)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(633 216)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 732)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(161 332)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(800 276)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 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 31.12.2022 г. – 6 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.

1.6. Информация по операционным сегментам (ПБУ 12/2010): в 2022 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 проектном 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.

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 связанной стороны	Характер отношений	Характер проводимых операций
Акционерное общество Специализированный застройщик «Республиканское ипотечное агентство»	ООО СЗ «РИА Вега» является дочерней организацией по отношению к АО СЗ «РИА». Доля владения 100% (участник ООО СЗ «РИА Вега»).	<ul style="list-style-type: none"> - перечисление уставного капитала – 10 тыс. руб. - предоставление АО СЗ «РИА» в аренду офисного помещения ООО СЗ «РИА Вега». Стоимость оказанных услуг в 2022 году составила 514 тыс. руб., оплата производится за счет средств проектного финансирования; - предоставление АО СЗ «РИА» в субаренду земельных участков под жилищное строительство ООО СЗ «РИА Вега». Стоимость оказанных услуг в 2022 году составила 71 руб., оплата производится за счет проектного финансирования; - оказание услуг на осуществление строительного контроля. Стоимость оказанных услуг в 2022 году составила 6 000 тыс. руб., оплата производится за счет проектного финансирования; - предоставление займа по Договору №03-2/127 от 22.11.22 г. на сумму 20 223 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2022 году составила 177 тыс. руб. Возврат основного долга и начисленных процентов до 30.06.2031 г; - предоставление займа по Договору №03-2/130 от 02.12.22 г. на сумму 1 775 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2022 году составила 9 тыс. руб. Возврат основного долга и начисленных процентов до 30.06.2031 г; - предоставление займа по Договору №03-2/154 от 29.12.22 г. на сумму 7 538 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2022

		<p>году составила 3 тыс. руб. Возврат основного долга и начисленных процентов до 30.06.2031 г;</p> <p>- предоставление займа по Договору №03-2/68 от 16.08.22 г. на сумму 27 500 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2022 году составила 832 тыс. руб. Возврат основного долга и начисленных процентов до 30.06.2031 г;</p> <p>- предоставление займа по Договору №03-2/94 от 16.09.22 г. на сумму 1 722 тыс. руб., сумма начисленных процентов в 2022 году составила 40 тыс. руб. Возврат основного долга и начисленных процентов до 30.06.2031 г;</p> <p>- оплата поставщикам за ООО СЗ «РИА Вега» в 2022 году на сумму 475 тыс. руб.;</p> <p>В рамках Кредитного договора № 90-103/КЛ-22 от 20.07.2022 г с АО «Банк ДОМ.РФ» действуют следующие договоры:</p> <p>- 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> <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.);</p> <p>- Договор № 455/103-22 об ипотеке от 22.07.22 г. (АО «Банк ДОМ.РФ» -залогодержатель до 31.12.2030 г.)</p>
Клименко Анна Владимировна	Генеральный директор ООО СЗ «РИА Вега», руководство текущей деятельностью	- трудовые отношения
ООО СЗ «РИА СтройГрупп»	Общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА	<p>- Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С4. Стоимость выполненных работ за 2022 год 46 850 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г.</p> <p>- Строительство объекта «Комплексная застройка квартала</p>

		<p>«Воинская часть» г. Якутска МКЖД С5. Стоимость выполненных работ за 2022 год 10 137 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6. Стоимость выполненных работ за 2022 год 32 483 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6.1. Стоимость выполненных работ за 2022 год 27 110 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С6.2. Стоимость выполненных работ за 2022 год 31 566 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7. Стоимость выполненных работ за 2022 год 31 628 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С8. Стоимость выполненных работ за 2022 год 9 073 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С9. Стоимость выполненных работ за 2022 год 35 696 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта «Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.1. Стоимость выполненных работ за 2022 год 33 635 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г. - Строительство объекта</p>
--	--	---

		«Комплексная застройка квартала «Воинская часть» г. Якутска МКЖД С7.2 Стоимость выполненных работ за 2022 год 25 788 тыс. руб. Срок окончания строительства-01.08.2024 г.
ООО СЗ «РИА Альфа» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА)		
Операций за 2022 год не было		
ООО СЗ «РИА Недвижимость» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА)		
Операций за 2022 год не было		
ООО «РИА Комфорт» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА)		
Операций за 2022 год не было		
ООО «РИА Строй» (общий учредитель, 100% УК принадлежит АО СЗ РИА)		
Операций за 2022 год не было		

2.2. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал представлен в лице генерального директора, советника генерального директора и главного бухгалтера. Оплата труда осуществляется на основании заключенных трудовых договоров. Размер краткосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу в 2022 году составил 6 517,4 тыс. руб.

Показатели	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Выплаты в т.ч. НДФЛ 13% (оплата труда, прочие вознаграждения)	5 062,50	-

Страховые взносы	1 454,90	-
------------------	----------	---

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 2022 г. не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

Раздел 3. Оценка финансового положения организации, финансовых результатов деятельности организации за отчетный период

3.1. Валюта баланса 2022 года составила 943 595 тыс. руб.

Оборотные активы на 83% состоят из запасов. Авансы, выданные по договорам генерального подряда, составляют 516,9 млн. руб.

Кредиторская задолженность составила 7 337 тыс. руб. Долгосрочные обязательства составляют 843 млн. руб., что составляет 90% валюты баланса.

3.2. Основные показатели, характеризующие финансовое положение организации

Показатели финансовой устойчивости	Факт за 2022 год
<i>коэффициент соотношения заемных и собственных средств</i> - нормальное ограничение меньше либо равно 1	94 358
<i>коэффициент автономии</i> (доля собственных средств в валюте баланса) - нормальное ограничение больше/ равно 0,5	0,000011
<i>коэффициент маневренности</i> (доля собственных оборотных средств к источнику собственных средств) - нормальное ограничение 0,5	84 354
<i>коэффициент финансовой стабильности</i> (доля источников финансирования (источников собств. средств и долгосрочн. обязательств) в валюте баланса)	0,89
<i>коэффициент абсолютной ликвидности</i> (отношение денежных средств и краткосрочных фин.вложений к краткосрочным долговым обязательствам) - нормальное ограничение больше/равно 0,2	0,27
<i>коэффициент текущей ликвидности</i> (отношение оборотных активов (стр.1200) к краткосрочным долговым обязательствам (стр.1500 -стр.1530-стр.1540) - нормальное ограничение больше/равно 2	9,58

По итогам 2022 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 2022 году приходится более 84 тысяч рублей заемных.

Показатель абсолютной ликвидности отражает отношение наиболее ликвидных активов компании к текущим обязательствам и 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. Выручка определяется методом начисления.

Выручка от реализации работ, услуг отражается в бухгалтерском учете по мере выполнения работ и услуг на основании акта выполненных работ.

Выручка от реализации собственного недвижимого имущества отражается в бухгалтерском учете на основании акта передачи имущества и договора купли-продажи в момент регистрации сделки в Регистрационной палате.

Для обобщения информации о доходах и расходах, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним, используется счет 90 «Продажи».

4.4. ООО СЗ «РИА 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 расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом, используется счет 20 «Основное производство».

В случае отсутствия выручки затраты, учтенные на счете 20, останутся как затраты в незавершенном производстве. Учет незавершенного производства ведется в разрезе объектов строительства. Данные затраты списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж» по мере формирования выручки.

4.5. Учет ТМЦ производится на балансовом счете 10 «Материалы». Материальные запасы отражаются в учете и отчетности по цене их фактического приобретения. Фактическая себестоимость материальных ресурсов состоит из затрат по их приобретению, включая оплату процентов при приобретении в кредит, предоставленный поставщиками этих ресурсов, наценки, комиссионные вознаграждения, расходы на транспортировку, хранение-доставку.

Списание материалов в эксплуатацию производится по себестоимости первых по времени приобретения запасов (способ ФИФО).

4.6. Для учета заключенных договоров участия в долевом строительстве используется счет 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» в корреспонденции со счетом 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления». Данные записи отражаются в учете по дате регистрации договора участия в долевом строительстве в УФС ГРКиК по РС(Я).

Раздел 5. Сведения об отдельных активах и обязательствах

5.1. Нематериальные активы (ПБУ 14/2007)

В 2022 году нематериальные активы отсутствуют.

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

В 2022 году основные средства отсутствуют.

5.3. Доходные вложения в материальные ценности

В 2022 году доходные вложения в материальные ценности отсутствуют

5.4. Финансовые вложения (ПБУ 19/02)

В 2022 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.			1 012 916	234 900	778 016
Незавершенное производство	2022 г.		261 084	-	261 084
Авансы выданные	2022 г.		751 832	234 900	516 932

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

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

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

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

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 31.12.2022 года отсутствуют запасы, подлежащие обесценению.

5.6. ПБУ 2/2008

В течение 2022 года операции, отражение которых в учете регулируется данным Положением, не осуществлялись.

5.7. ПБУ 3/2006

В течение 2022 года Общество не осуществляло операции, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

5.8. ПБУ 13/2000

Государственной помощи в 2022 г. получено не было.

5.9. ПБУ 16/02

Основные виды деятельности Общества осуществлялись в течение 2022 года. Прекращения деятельности любого из установленных и 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 2022 года затраты на поиск, оценку месторождений полезных ископаемых и разведку полезных ископаемых (далее - поисковые затраты) на определенном участке недр не осуществлялись.

5.13. ПБУ 20/03

В 2022 году общество не принимало участия в совместной деятельности.

5.14 ПБУ 21/2008

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не создавался, резерв под снижение стоимости материальных ценностей не формировался.

5.15. Переход на **ФСБУ 25/2018** осуществлен в альтернативном порядке. В течение 2022 года операции, которые в учете регулируются данным Положением не осуществлялись.

5.16. **ФСБУ 26/2020** применяется перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). В течение 2022 года операции, которые в учете регулируются данным Положением не осуществлялись.

5.17. С 2022 года обществом применяется **ФСБУ 27/2021** «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

5.18. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на оплату использованных в течение 2022 года энергетических ресурсов не осуществлялись. Стоимость электроэнергии и тепловой энергии включена в стоимость арендной платы офисного помещения.

5.19. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.19.1 Наличие и движение дебиторской задолженности (строка 1230 бухгалтерского баланса):

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	на начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2022 г.	-	98 210	-	98 210
Задолженность по договорам долевого участия	2022 г.	-	91 188	-	91 188
Прочие дебиторы	2022 г.	-	7 022	-	7 022

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 2022 году резерв не создавался в виду отсутствия просроченной дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2022 года зарегистрировано 7 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
расчеты с поставщиками и подрядчиками	2022 г.	-	248 873	242 012	6 861
прочие кредиторы	2022 г.	-	475	-	475

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 26 712 тыс. руб.

5.21. Займы и кредиты (ПБУ 15/2008)

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

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Долгосрочные заемные средства	2022 г.		843 526	-	843 526

Краткосрочные заемные средства	2022 г.	-	-	-	-
-----------------------------------	---------	---	---	---	---

ООО СЗ «РИА Вега» будет реализовывать поэтапное строительство 23 многоквартирных жилых домов в секторах В и С, в это 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 31.12.2022 г. ссудная задолженность перед банком составляет 783,7 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 31.12.2022 г. составил 1 534 тыс. руб.

Раздел 6. Учет налога на прибыль

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

По итогам 2022 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 2022 году не была получена. Все затраты отражены в составе незавершенного производства, согласно правилам учетной политики ООО СЗ "РИА Вега".

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

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

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: 17.03.2022

Прошито и пронумеровано 27 (двадцать семь) листов

Директор ООО "Аналитик"

Фадеева Н.Н.

