

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Тверь"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	21320737		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	6950177751		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	170027, Тверская обл, Тверь г, Оснабрюкская ул, д. № 10, пом. КП 6		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "Аудиторская фирма "Юринформ-аудит+"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7701516950		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037789065522		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	13 270	14 923	12 987
	в том числе:				
	Офисные помещения	1151	11 657	12 076	9 316
	Офисное оборудование	1152	786	1 222	3 672
	Строительная техника	1153	827	1 625	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	-	-	76 921
	в том числе:				
	Займы выданные	1171	-	-	76 921
4.3	Отложенные налоговые активы	1180	360	30 867	41 293
4.4	Прочие внеоборотные активы	1190	750 013	944 846	974 574
	в том числе:				
	Объекты капитального строительства	1191	625 332	851 727	919 529
	Дебиторская задолженность в виде выданных авансов подрядчикам, связанным со строительством	1192	110 784	87 875	47 774
	НДС с дебиторской задолженности в виде выданных авансов подрядчикам, связанным со строительством	1193	13 897	5 244	7 271
	Итого по разделу I	1100	763 643	990 636	1 105 775
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.5	Запасы	1210	67 420	58 575	105 935

	в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	16 186	2	2 418
	Затраты в незавершенном производстве (издержки обращения)	1212	18 321	53 866	96 893
	Инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность для купли-продажи	1213	32 913	1 508	6 623
	Объекты недвижимости, переданные по акту приема-передачи	1214	-	3 199	-
	Инвестиционные объекты, для передачи дольщикам	1215	-	-	-
4.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68 514	80 646	112 206
4.7	Дебиторская задолженность	1230	1 726 752	1 123 620	183 491
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	1231	917	891	664
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1232	2 054	1 833	8 967
	Расчеты с бюджетными органами и внебюджетными фондами	1233	3 050	2 584	7 116
	Расчеты по договорам долевого участия	1234	1 547 332	1 114 022	162 569
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1235	7 633	4 747	4 632
	Резерв по сомнительным долгам	1236	(10 234)	(457)	(457)
	Займы выданные беспроцентные	1237	176 000	-	-
4.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	14 700
	в том числе: Вексель простой	1241	-	-	14 700
4.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	148 013	118 176	107 194
	в том числе: Расчетные счета	1251	35 013	88 176	100 981
	Депозитные счета	1252	113 000	-	-
	Аккредитивы	1253	-	30 000	6 213
4.10	Прочие оборотные активы	1260	744	314	152
	Итого по разделу II	1200	2 011 443	1 381 331	523 677
	БАЛАНС	1600	2 775 086	2 371 967	1 629 452

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
2.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	152 378	152 378	152 378
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
2.7	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	388 303	388 303	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.21	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	72 859	(48 112)	(116 993)
	Итого по разделу III	1300	613 540	492 569	35 385
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.12	Заемные средства	1410	559 512	650 297	610 917
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	1411	558 286	641 063	137 856
	Проценты по долгосрочным кредитам	1412	1 226	9 234	157
	Долгосрочные займы	1413	-	-	303 445
	Проценты по долгосрочным займам	1414	-	-	169 459
4.13	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 452	17 220	20 508
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	561 964	667 517	631 425
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
4.14	Кредиторская задолженность	1520	48 026	48 187	63 180
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	7 330	3 409	9 087
	Задолженность по налогам и сборам	1522	917	2 804	743
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1523	38 242	36 897	52 577
	Задолженность перед персоналом по оплате труда	1524	824	862	553
	Расчеты с покупателями по авансам полученным	1525	713	4 189	180
	Расчеты с подотчетными лицами	1526	-	-	41
	Расчеты по договорам долевого участия	1527	-	26	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.15	Оценочные обязательства	1540	4 224	4 202	2 702
	в том числе:				
	Резерв по оплате отпусков	1541	4 224	4 202	2 702
	Резерв предстоящих расходов на неперенесенные работы	1542	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 547 332	1 159 492	896 760
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам долевого участия	1551	1 547 332	1 159 492	896 760
	Итого по разделу V	1500	1 599 582	1 211 881	962 642
	БАЛАНС	1700	2 775 086	2 371 967	1 629 452

Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина
Викторовна
(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Тверь"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

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		
Д	0710002		
У)	31	12	2021
О	21320737		
Н	6950177751		
Р	71.12.2		
2			
С	12300	16	
4	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 166 334	1 033 058
	Себестоимость продаж	2120	(918 056)	(884 775)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	248 278	148 283
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(53 539)	(52 855)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	194 739	95 428
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 467	4 493
	Проценты к уплате	2330	-	(2 180)
	Прочие доходы	2340	1 457	17 335
	Прочие расходы	2350	(42 298)	(25 978)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	156 365	89 098
	Налог на прибыль	2410	(33 526)	(19 257)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(19 654)	(13 080)
	отложенный налог на прибыль	2412	(13 872)	(6 177)
	Прочее	2460	(1 868)	(960)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	120 971	68 881

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	120 971	68 881
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина
Викторовна

(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2021 г.

за Январь - Декабрь 2021 г.		Коды	
Форма по ОКУД		0710004	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Тверь"	21320737	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6950177751	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	Частная собственность	по ОКЕИ 384	

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 2019 г.	3100	152 378	-	-	-	(116 993)	35 385
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	68 881	68 881
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	68 881	68 881
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
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	388 303	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	152 378	-	388 303	-	(48 112)	492 569
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	120 971	120 971
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	120 971	120 971
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	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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 2021 г.	3300	152 378	-	388 303	-	72 859	613 540

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	38 812	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	(3 427)	-	-	-
после корректировок	3500	35 385	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	38 812	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	(3 427)	-	-	-
после корректировок	3501	35 385	-	-	-
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	613 540	492 569	35 385

Руководитель  Щербакова Марина Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Тверь"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
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	2021
21320737		
6950177751		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	466 949	384 509
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	32
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	543	179
от перепродажи финансовых вложений	4113	3 373	-
от участников долевого строительства	4114	436 129	354 003
проценты по депозитам	4115	2 447	570
прочие поступления	4119	24 457	29 725
Платежи - всего	4120	(1 016 081)	(872 170)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(637 909)	(688 015)
в связи с оплатой труда работников	4122	(56 399)	(54 266)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(12 332)
налога на прибыль организаций	4124	(20 573)	(8 664)
выдача займа	4125	(176 000)	-
прочие платежи	4129	(125 200)	(108 893)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(549 132)	(487 661)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	16 937
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	-	16 937
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	16 937
--	------	---	--------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	585 201	609 473
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	585 201	609 473
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(6 232)	(127 767)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(120 811)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(6 232)	(6 956)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	578 969	481 706
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	29 837	10 982
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	118 176	107 194
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	148 013	118 176
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина
Викторовна

(расшифровка подписи)

25 февраля 2022 г.





**ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2021 ГОД
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик»
«РКС - Тверь»**

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «РКС - Тверь», (далее - Общество), за 2021 год составлены на основании действующего законодательства и учетной политики Общества.

Пояснения являются формой отчетности, предназначенной для раскрытия существенных фактов и показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – Отчетность). К существенным фактам отнесены факты, влияющие на принятие экономических решений заинтересованными пользователями. Уровень существенности определяется в соответствии с п. 3.4 настоящих Пояснений.

Данные и раскрытие информации, указанные в Пояснениях, производятся по состоянию на 31 декабря отражаемого года, если иное не указано в примечаниях к показателям (данным).

Для сопоставимости с показателями Отчетности данные, указанные в Пояснениях, отражены в тысячах рублей, если иное не указано в примечаниях к раскрываемым показателям.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Регистрационные сведения Общества

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС - Тверь» (далее именуемое – «Общество», «организация»).

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО СЗ «РКС - Тверь»

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 170027, город Тверь, улица Оснабрюкская, дом 10, КП 6

Сведения о регистрации Общества:

Общество зарегистрировано в Российской Федерации. Запись о создании Общества внесена 11 февраля 2014 года в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области за основным государственным регистрационным номером 1146952002064 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 69 № 002214286 от 11.02.2014 г.).

ИНН 6950177751 / КПП 695001001 (Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 69 № 002214287 от 11.02.2014 г.).

2.2. Устав Общества

Устав Общества в действующей редакции № 3 зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области 05 декабря 2016 года, утвержден Решением № 13 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «РКС-Тверь» 28 ноября 2016 года за государственным регистрационным номером 2166952672951.

2.3. Участники Общества

Полное наименование учредителя (участника)	Номинальная стоимость в уставном капитале (в рублях)	Размер доли (в процентах)
Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский»	152 378 374	100

В 2016 году увеличен уставный капитал ООО «РКС-Тверь» на сумму 146 378 374 руб. за счет дополнительного денежного вклада единственного участника Общества (Решение Единственного участника Общества № 12 от 09.08.2016г.).

Таким образом, уставный капитал Общества составляет 152 378 374 (сто пятьдесят два миллиона триста семьдесят восемь тысяч триста семьдесят четыре) рубля, зарегистрирован 31.08.2016г. за ГРН 2166952553425.

Согласно Решения Единственного участника № 40 от 16.06.2020г. с целью увеличения чистых активов Общества, решено сделать вклад в имущество Общества путем прекращения обязательств Общества перед ООО «РКС Девелопмент», возникших из договора займа б/н от 16.02.2017г., на общую сумму в размере 388 303 070 руб. 14 коп.

03 сентября 2020 года в соответствии с Договором передачи доли в уставном капитале общества, Общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент» передало Обществу с ограниченной ответственностью «Мичуринский» 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Тверь», ОГРН 1146952002064, ИНН/КПП 6950177751/695001001, место нахождения: г. Тверь, адрес: 170027, Тверская обл., г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д.10, пом. КП 6 (далее - ООО СЗ «РКС-Тверь»). Номинальная стоимость доли - 152 378 374 руб. На основании Отчета об оценке №А-33277/20 от 22.07.2020, подготовленного ООО «ЛАИР» (ОГРН 1027807581141, ИНН 7814084010), оценочная стоимость доли составляет 785 200 000 (семьсот восемьдесят пять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Бенефициарный владелец – Сагирян Игорь Апетович

2.4. Основной вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

- ✓ 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

2.4.1 Дополнительный вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

- ✓ 41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий
- ✓ 42.99 – Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
- ✓ 43.11 – Разборка и снос зданий
- ✓ 43.12.1 - Расчистка территории строительной площадки
- ✓ 43.12.3 – Производство земляных работ
- ✓ 43.99.7 – Работы по сборке и монтажу сборных конструкций
- ✓ 68.10 – Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- ✓ 68.10.1 – Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
- ✓ прочие

2.5. Структура органов управления и контроля Общества (по Уставу Общества)

Органами управления Общества являются:

- ✓ Единственный участник – ООО «Мичуринский»;
- ✓ Единоличный исполнительный орган – Управляющая компания ООО «РКС Девелопмент», в лице Генерального директора;

Высшим органом управления Общества является единственный участник Общества - ООО «Мичуринский».

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом управляющей компании – Генеральным директором ООО «РКС Девелопмент».

2.6. Обособленные подразделения.

Обособленных подразделений Общество не имеет.

2.7. Связанные стороны

Организация в пояснении к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008)".

Список связанных сторон ежегодно представляется руководителем юридического управления и главным бухгалтером и утверждается руководителем организации.

Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Общества:

- ООО «Мичуринский»

Договор аренды от 01.08.2020 года, срок действия договора до 30.06.2021 года.

Договор аренды от 01.07.2021 года

Предоставленные обеспечения:

По Договору № 00660020/40003200 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 04.12.2020г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии: 835 800 000,00 рублей. Базовая процентная ставка – 10% годовых. Договор действует до 23.12.2026 года или до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору (далее – Кредитный договор №00660020/40003200):

- 1) Договор залога доли в уставном капитале № 00660020/40003208 от 11 декабря 2020 года на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по Кредитному договору № 00660020/40003200. Срок действия договора – до 23.12.2026 года или до момента выполнения Заемщиком всех своих обязательств по Кредитному договору № 00660020/40003200.
- 2) Договор поручительства № 00660020/40003207 от 04 декабря 2020 года на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по

Кредитному договору № 00660020/40003200. Срок действия договора – до 23.12.2026 или до момента выполнения Заемщиком всех своих обязательств по Кредитному договору № 00660020/40003200

30 апреля 2021 года кредитная линия закрыта.

Руководство Общества (лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества):

- Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент» - Щербакова Марина Викторовна по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации от 11 февраля 2019 года.

- ООО «РКС Девелопмент»

Услуг в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.02.2019 года,

Вознаграждение за 2021 год – 12 000 000 рублей.

Право использования товарного знака в соответствии с Лицензионным договором от 28.07.2017 года:

ООО СЗ "РКС-Тверь" является обладателем права на использование товарного знака ООО "РКС Девелопмент" (неисключительная лицензия на срок действия исключительного права на товарный знак на территории РФ). Свидетельство Роспатента №468139 на товарный знак выдано ООО "РКС Девелопмент" 23.08.2011. Изменения к свидетельству на товарный знак №468139 зарегистрированы 12.10.2017 №РД0234035 (государственная регистрация договора о предоставлении права использования) и 27.01.2020 №РД0323302 (государственная регистрация изменений, касающихся предоставления права использования товарного знака по договору).

16 июня 2020 года Решением № 40 Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Тверь» ИНН 6950177751, ОГРН 1146952002064 на основании Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона РФ №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» единственный участник общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Тверь» (ОГРН 1146952002064, ИНН 6950177751, КПП 695001001, место нахождения: 170027, Тверская обл., г.Тверь, ул. Оснабрюкская, д.10, пом. КП 6, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 69 №002214286 выдано МИФНС №12 по Тверской области 11.02.2014 г.) - общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент» (ОГРН 1087746801669, дата государственной регистрации: 02.07.2008 г., ИНН 7703669888, КПП 771501001, юридический адрес: 127015 г. Москва, ул. Б. Новодмитровская, д.23, стр.2, эт.5, пом.І, ком.4а), в лице Генерального директора Щербаковой Марины Викторовны, действующей на основании Устава, принял решение:

- Одобрить заключение Обществом с единственным участником Общества - ООО «РКС Девелопмент» 16 июня 2020 года соглашения о зачете встречных однородных требований на общую сумму 86 117 624,42 рублей по следующим договорам займа: Заемщик ООО СЗ «РКС-Тверь»:

Наименование договора	Сумма основного долга к зачету (руб)	Сумма начисленных процентов к зачету на 16.06.2020 (руб)
Договор займа от 16.02.2017 года	32 645 000,00	17 408 986,22
Договор займа от 19.08.2016 года	4 400 000,00	1 589 881,35
Договор займа от 13.01.2016 года		1 318 472,29
Договор займа от 15.12.2015 года		650 745,57
Договор займа от 16.09.2015 года		1 155 345,67
Договор займа от 28.08.2015 года		108 979,30
Договор уступки прав требования №VS-RD2 от 31.07.2016 / Договор займа от 02.04.2014 года		14 417 577,30
Договор уступки прав требования №VS-RD2 от 31.07.2016 / Договор займа от 12.05.2015 года		2 116 595,08
Договор уступки прав требования №VS-RD2 от 31.07.2016 / Договор займа от 18.12.2014 года		1 266 931,94
Договор уступки прав требования №VS-RD2 от 31.07.2016 / Договор займа от 20.05.2014 года		6 756 733,93

Договор уступки прав требования №VS-RD2 от 31.07.2016 / Договор займа от 23.09.2014 года		2 282 375,77
ИТОГО:	37 045 000,00	49 072 624,42

Заемщик ООО «РКС Девелопмент»:

Наименование договора	Сумма основного долга к зачету (руб)	Сумма начисленных процентов к зачету на 16.06.2020 (руб)
Договор займа от 05.04.2018	26 921 356,00	5 887 459,74
Договор займа № 1/2019 от 30.10.2019	25 000 000,00	1 658 000,23
Договор займа № 2/2019 от 31.10.2019	25 000 000,00	1 650 808,45
ИТОГО:	76 921 356,00	196 268,42

2.С целью увеличения стоимости чистых активов Общества внести 16 июня 2020 года дополнительный вклад в имущество Общества путем прекращения обязательств Общества перед ООО «РКС Девелопмент» на общую сумму в размере 388 303 070,14 рублей, возникших из Договора займа б/н от 16.02.2017, из которых 251 855 000,00 рублей – сумма основного долга, 136 448 070,14 рублей – сумма процентов, начисленных на 16.06.2020г.

Полученные обеспечения:

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00090017/60013200 от 30.06.2017г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 897 332 707,00 рублей, процентная ставка – 12,5% годовых, срок возврата кредита – 29.06.2022:

- 1) Договор поручительства № 00090017/60013206 от 30.06.2017г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 29.06.2025 или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.
- 2) Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» №00090017/60013204 от 24.07.2017г. Размер доли – 100%. Номинальная стоимость доли – 152 378 374, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 29.06.2025 или до момента полного выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.

24 марта 2020 года кредитная линия закрыта.

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00020018/40003200 от 17.05.2018г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 45 500 000,00 рублей, процентная ставка – 15% годовых, срок возврата кредита – 29.06.2022:

- 1) Договор поручительства № 00020018/40003202 от 17.05.2018г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 29.06.2025 или до момента полного выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.

04 июня 2020 года кредитная линия закрыта.

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00060019/40003200 от 24.10.2019г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 704 343 297,14 рублей, процентная ставка – 10,44% годовых по «30» июня 2020г. (включительно) и с «01» января 2022г. (включительно) по дату полного погашения кредита, в размере 11,88% годовых за период с «01» июля 2020г. (включительно) по «31» декабря 2021г. (включительно), срок возврата кредита – 23.02.2023г.:

- 1) Договор поручительства № 00060019/40003205 от 24.10.2019г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 23.02.2026 или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.
- 2) Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» № 00060019/40003202 от 24.10.2019г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 152 378 374, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 23.02.2026г. включительно или до момента полного выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.

- 3) Договор залога ценных бумаг №00060019/40003204 от 05.11.2019г. Эмитент ценных бумаг – ПАО Сбербанк. Вид ценных бумаг – простые векселя. Номинальная и залоговая стоимость ценных бумаг – 22 612 000,00 руб. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия договора залога доли - до 23.02.2026 включительно или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00660020/40003200 от 04.12.2020г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 835 800 000,00 рублей, процентная ставка – 10,00% годовых по дате полного погашения кредита, срок возврата кредита – 03.12.2023г.:

- 1) Договор поручительства № 00660020/40003205 от 04.12.2020г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 03.12.2026 или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.
- 2) Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» № 00660020/40003204 от 08.12.2020г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 152 378 374, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 23.02.2026г. включительно или до момента полного выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору. Залогодатель: ООО «Мичуринский».

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00780021/40003200 от 23.07.2021г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 98 857 924,84 рублей, процентная ставка – 10,00% годовых по дате полного погашения кредита, срок возврата кредита – 03.12.2023г.:

- 1) Договор поручительства № 00780021/40003204 от 23.07.2021г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 03.12.2026 или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.
- 2) Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» № 00780021/40003203 от 11.08.2021г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 152 378 374, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 31.03.2027г. включительно или до момента полного выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору. Залогодатель: ООО «Мичуринский».

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00790021/40003200 от 23.07.2021г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 1 147 178 265,17 рублей, процентная ставка – 10,25% годовых по дате полного погашения кредита, срок возврата кредита – 31.03.2024г.:

- 1) Договор поручительства № 00790021/40003204 от 23.07.2021г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 31.03.2027 или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.
- 2) Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» № 00780021/40003203 от 11.08.2021г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 152 378 374, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до

31.03.2027г. включительно или до момента полного выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору. Залогодатель: ООО «Мичуринский».

Обеспечения выданные:

По Договору об открытии возобновляемой кредитной линии № 00670020/40003200 от 02.12.2020г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО «РКС Девелопмент» (Заемщик). Сумма кредитной линии – 500 000 000 рублей, базовая процентная ставка – 11,5% годовых, срок возврата кредита – 30.06.2024г.:

Договор поручительства № 00670020/40003210 от 03.12.2020 г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по Договору об открытии возобновляемой кредитной линии №00670020/40003200 от 02.12.2020. Поручитель: ООО СЗ «РКС-Тверь» (ОГРН 1146952002064). Срок действия Договора поручительства - по 30.06.2027 г включительно или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

15 апреля 2021 года кредитная линия закрыта.

2.8. Информация о среднесписочной численности персонала

Таблица № 2

Наименование показателя	Показатель	
	Отчетный	Предыдущий
	2021 год	2020 год
Среднесписочная численность	37	39

2.9. Информация о составе Отчетности, раскрываемой в Пояснительной записке

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» отчетными периодами для бухгалтерской (финансовой) отчетности являются:

- для годовой отчетности – календарный год – с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации;
- для промежуточной отчетности – период с 1 января по отчетную дату периода, за который она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации.

Бухгалтерская отчетность формируется в сроки, установленные Законом РФ «О бухгалтерском учете» на основании данных учетной системы. В качестве форм бухгалтерской отчетности используются формы, утвержденные Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 года N 66н.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменении капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (участникам) общества.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется ежеквартально и состоит из бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 5%.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.10. Способ отражения в бухгалтерской отчетности сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) развернуто.

2.11. Способ отражения в бухгалтерской отчетности прочих доходов и прочих расходов

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчет о финансовых результатах) развернуто.

2.12. Способ отражения в бухгалтерской отчетности средств целевого финансирования

Средства целевого финансирования отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) отдельной строкой.

2.13. Событие после отчетной даты

Существенное событие после отчетной даты подлежит отражению в бухгалтерской отчетности за отчетный год независимо от положительного или отрицательного его характера для организации.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность. При этом события после отчетной даты отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами отчетного периода до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:

- ✓ объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства;
- ✓ произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;
- ✓ продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был необоснован;
- ✓ получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому на отчетную дату велись переговоры;
- ✓ обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:

- ✓ принятие решения о реорганизации организации;
- ✓ приобретение предприятия как имущественного комплекса;
- ✓ реконструкция или планируемая реконструкция;
- ✓ крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
- ✓ пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;
- ✓ прекращение существования части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;
- ✓ существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;
- ✓ непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
- ✓ действия органов государственной власти (национализация и т.п.).

2.14. Отражение информации по сегментам

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет и формирование Отчетности Общества осуществляется на основании регламентов учетной политики для целей бухгалтерского учета. Налоговый учет Общества регулирует учетная политика для целей налогообложения.

Таблица № 3

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия	Номер и дата приказа о внесении изменений, дополнений
1.	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ № 1/УП от "11" февраля 2014г.	Начиная с 11.02.2014 года	Приказ 2/УП от «29» декабря 2014г. Приказ 1/УП от «29» декабря 2015г. Приказ 1/УП от «29» декабря 2016г. Приказ 1/УП-2018 от «29» декабря 2017г. Приказ 1/УП от «29» декабря 2020г.
2.	Учетная политика для целей налогового учета	Приказ № 1/УП от "11" февраля 2014г.	Начиная с 11.02.2014 года	Приказ 2/УП от «29» декабря 2014г. Приказ 1/УП от «29» декабря 2015г. Приказ 1/УП от «29» декабря 2016г. Приказ 1/УП-2018 от «29» декабря 2017г.

Существенных изменений учетной политики по сравнению с 2019 годом не произошло.

В связи с внесением Приказом Минфина РФ № 236н от 20.11.2018 г. изменений в ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" Общество выбрало прежний вариант применения ПБУ 18/02 (затратный метод (метод отсрочки)).

3.1. Порядок ведения учета в обществе

Бухгалтерский и налоговый учет ведется бухгалтерией с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы «1С:БИТ Строительство». Общество использует типовой план счетов, утвержденный приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н.

3.2. Учетные документы и регистры.

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательством. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета хранятся в электронной форме. Налоговый учет ведется в регистрах, разработанных в бухгалтерской программе.

3.3. Порядок проведения инвентаризации

Инвентаризация активов проводится:

- основных средств – раз в три года по состоянию на 31 декабря;
- нематериальных активов – раз в три года по состоянию на 31 декабря;
- финансовых вложений – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- незавершенного производства – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- незавершенного строительства – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- расходов будущих периодов – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- налога на добавленную стоимость – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- дебиторской задолженности – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- обязательств (кредиторской задолженности, задолженности по полученным кредитам и займам, отложенным налоговым обязательствам, оценочным обязательствам) – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- материально-производственных запасов – ежегодно по состоянию на 31 декабря

3.4. Уровень существенности

Организация признает ошибку существенной, если она повлияла в целом на один или несколько показателей отчетности и превышает любое из значений, применяемых для нахождения уровня существенности, указанных в таблице ниже:

Наименование базового показателя	Форма отчетности	Характер соответствующей статьи	Значение уровня существенности (%)
1	2	3	4
Прибыль до налогообложения	Отчет о финансовых результатах	результатирующий	5
Выручка без НДС	Отчет о финансовых результатах	оборотный	2
Общие затраты организации (себестоимость продаж + коммерческие расходы + управленческие расходы)	Отчет о финансовых результатах	оборотный	2
Валюта баланса	Бухгалтерский баланс	оборотный	2
Собственный капитал (итог раздела 3 баланса)	Бухгалтерский баланс	результатирующий	10

3.5. Порядок исправления существенных ошибок, выявленных после утверждения бухгалтерской отчетности

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

3.6. Учет основных средств

Амортизация основных средств в бухгалтерском учете (п. 18 ПБУ 6/01) и налоговом учете (п. 1 ст. 259 НК РФ) начисляется линейным методом. Операции по учету таких объектов оформляются следующими документами: приходный ордер по форме № М-4, требование-накладная по форме М-11. Амортизация основных средств в бухучете отражается на отдельном счете 02 «Амортизация основных средств»

Амортизационная премия в налоговом учете не применяется.

3.7. Резерв по сомнительным долгам.

В бухгалтерском учете организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации.

В налоговом учете резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями ст. 266 НК РФ.

3.8. Налог на прибыль

Налоговая база исчисляется по итогам каждого отчетного (налогового) периода на основе данных налогового учета. (ст. 313 НК РФ). Для формирования налоговой базы используются данные бухгалтерского учета. В случае, если в регистрах бухгалтерского учета содержится недостаточно информации для определения налоговой базы, используются налоговые регистры, установленные бухгалтерской программой.

Отчетными периодами являются месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года.

Исчисление и уплата ежемесячных авансовых платежей производятся исходя из фактически полученной прибыли, подлежащей исчислению. В этом случае исчисление сумм авансовых платежей производится налогоплательщиками исходя из ставки налога и фактически полученной прибыли, рассчитываемой нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответствующего месяца.

3.9. Учет процентов по заемным средствам

Расходы в виде процентов по договорам займа или кредита, за исключением контролируемых сделок, учитываются согласно п. 1 ст. 269 НК РФ.

3.10. Оформление счетов-фактур

Счет-фактура составляется на бумажном носителе. Счетам-фактурам присваиваются номера в хронологическом порядке.

В учетную политику внесены изменения, которые вызваны изменением действующего законодательства.

Изменения в Учетную политику Общества будут внесены по мере изменения законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету.

3.11. Продажа объектов недвижимости

По этому виду деятельности отражается выручка от реализации объектов недвижимости (квартир, машино-мест, других коммерческих объектов) по договорам:

- участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости";
- инвестирования, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений";
- купли-продажи в соответствии со статьями 13, 219 части первой, 549, 551 части второй Гражданского кодекса РФ и федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.

В учете признанная выручка от реализации недвижимости подлежит отражению в следующей аналитике:

- Вид деятельности «Продажа объектов недвижимости»
 - Продажа жилой недвижимости:
 - Продажа жилья по ДДУ,
 - Продажа жилья по договорам инвестирования,
 - Продажа жилья по договорам купли-продажи;
 - Продажа коммерческой недвижимости:
 - Продажа коммерческой недвижимости по ДДУ,
 - Продажа коммерческой недвижимости по договорам инвестирования,
 - Продажа коммерческой недвижимости по договорам купли-продажи;
 - Продажа паркингов:
 - Продажа паркингов по ДДУ,
 - Продажа паркингов по договорам инвестирования,
 - Продажа паркингов по договорам купли-продажи;
- Проект (стройка);
 - Объект строительства (корпус, литера);
- Объект недвижимости по договору (квартира, машино-место, нежилое помещение);
- Контрагент;
 - Договор с контрагентом;
- Ставка НДС.

Доход оценивается в:

- количественных показателях:
 - м² переданных площадей,
 - в штуках переданных объектов,
- суммовом показателе – в рублях.

В учете выручка от продажи объектов недвижимости признается в зависимости от условий заключенных договоров.

3.12. Продажа объектов недвижимости по договорам долевого строительства и соинвестирования

По этому виду дохода отражается выручка от реализации объектов недвижимости (квартир, машино-мест, других коммерческих объектов) по договорам:

- участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- инвестирования, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Выручкой по виду деятельности «Продажа недвижимости по ДДУ и договорам инвестирования» для целей учета признается сумма, указанная в договоре долевого участия или инвестирования:

- ✓ возмещение Застройщику фактических затрат на строительство объекта недвижимости, в пределах цены договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования;
 - ✓ разницу между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта, а также долей НДС к данным затратам.
- Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:
- ✓ организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования;
 - ✓ сумма выручки может быть определена по условиям договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования как цена договора;
 - ✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
 - ✓ объект недвижимости, являющийся предметом договора долевого участия или инвестирования, передан дольщику или инвестору. Дата передачи объекта недвижимости определяется Актом исполнения обязательств по договору инвестирования или долевого участия, передаточным актом или иным документом о передаче объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. Если в течение двух календарных месяцев с момента уведомления дольщика о готовности объекта договора к передаче дольщику по договору Акт исполнения обязательств по договору долевого участия не подписан дольщиком и дольщик не представил обоснованного отказа от подписании Акта, то на дату истечения двухмесячного срока составляется внутренний акт передачи (согласно п. 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.). Выручка в этом случае признается на основании внутреннего акта на дату истечения двухмесячного срока с момента извещения дольщика.
 - ✓ расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены. Расчет расходов по виду деятельности «Продажа недвижимости по ДДУ и договорам инвестирования» описан в разделе 3.5.5.1.1 «Строительство объектов».

3.13. Продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи

По этому виду дохода отражается:

- выручка от реализации объектов недвижимости (квартир, машино-мест, других коммерческих объектов).

По этой статье доходов не отражается реализация основных средств, кроме объектов недвижимости, учитываемых в составе основных средств и временно сдаваемых в аренду, объектов незавершенного строительства и аналогичных объектов. Такие виды доходов отражаются в разделе «Прочие доходы».

Выручка признается в учете при наличии следующих условий:

- ✓ организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора купли-продажи;
- ✓ сумма выручки может быть определена по условиям договора купли-продажи;
- ✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

- ✓ право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю. Момент перехода права собственности определяется по условиям заключенного договора. Моментом перехода права собственности при передаче недвижимости является дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- ✓ расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены. Расходы состоят из стоимости, по которой передаваемый объект недвижимости числится на счете учета запасов (41, 08.34) или на счете учета основных средств в качестве объекта, временно переданного в аренду (01). Определение себестоимости объекта недвижимости, учитываемого на счете 41, описано в разделе 3.3.5 «Товары». Расчет себестоимости объекта недвижимости, учитываемого на счете 08.34, описан в разделе 3.5.5.1.1 «Строительство объектов».

3.14. Распределение затрат застройщика по виду деятельности «Строительство объектов»

Перед закрытием каждой очереди производится оценка понесенных затрат на предмет их полноты и окончательности.

В случае недостаточности фактических затрат, накопленных по какой либо статье на момент закрытия, создается резерв до плановой суммы затрат по данной статье, приходящейся на закрываемую очередь: Дт 08.33.1 по объекту строительства и статье плановых затрат, Кт 96. При закрытии последней очереди строительства резервы на завершение строительства начисляются не по плановым затратам, а по затратам на достройку, рассчитанным оценочным способом. При закрытии последней очереди строительства распределяются все накопленные общие затраты и затраты, сформированные при начислении оценочных обязательств на достройку.

Затраты, накопленные на счете 08.33.1 по виду деятельности «Строительство объектов» распределяются на квартиру, машиноместо, офис, которые являются:

- объектами передачи по договорам ДДУ, инвестирования, купли-продажи,
- объектами сделок по безвозмездной передаче,
- внеоборотными активами.

Данные объекты в целях учетной политики объединяются в понятие «Конечные объекты» или «Объекты недвижимости».

Расходы на строительство объектов могут распределяться как по стройке в целом, так и по очередям, если строительство разделено на очереди. Правила распределения затрат по очереди равны правилам распределения затрат по стройке в целом, если она не разделена на очереди.

Дата распределения затрат – дата, на которую выполнены следующие условия:

- ✓ имеется разрешения на ввод всех объектов из очереди объекта в эксплуатацию;
- ✓ сформированы затраты на строительство всех объектов, входящих в очередь строительства.

Дата распределения затрат по очереди строительства утверждается приказом руководителя организации.

Распределение затрат по виду «Строительство объектов» происходит в шесть этапов:

- ✓ Этап I: распределение общих объектов, работ и затрат, а также затрат на строительство внешних инженерных сетей, строящихся в качестве платы за подключение к внешним сетям;
- ✓ Этап II: закрытие затрат на строительство внешних инженерных сетей, строящихся в качестве обременений;
- ✓ Этап III: закрытие затрат на строительство социальных объектов;
- ✓ Этап IV: расчет себестоимости объектов недвижимости (включая обременения в натуральном выражении);
- ✓ Этап V: закрытие затрат, накопленных на обременениях в натуральном выражении;
- ✓ Этап VI: передача затрат дольщикам (инвесторам), учет объектов недвижимости в качестве собственных активов.

I Этап: распределение общих объектов, работ и затрат, а также затраты на строительство внешних инженерных сетей, строящихся в качестве платы за подключение к внешним сетям.

К общим затратам относятся затраты, отнесенные как к очереди, так и к стройке в целом, накопленные на дату распределения по общим объектам, работам и затратам (например, предпроектные работы, внутриплощадочные сети, не отнесенные к конкретному объекту строительства, благоустройство и озеленение, строительство временных зданий и сооружений, строительство объектов внешней инженерной инфраструктуры в качестве платы за подключение к внешним инженерным сетям (вытекающая из технических условий проекта) и прочие аналогичные затраты) и затраты, накопленные на строительстве объектов внешних инженерных сетей, в качестве платы за присоединение.

Затраты, отнесенные к стройке в целом распределяются на себестоимость всех очередей строительства, которые еще не сданы (т.е. очередей, строительство которых еще не началось, строящихся очередей, очередей, которые закрываются в этом периоде).

Базой распределения затрат между очередями строительства являются общие приведенные проектные площади объектов строительства, относящихся к «Основным объектам строительства». Общая приведенная площадь каждого объекта строительства устанавливается приказом при начале строительства.

Затраты, отнесенные к очереди распределяются между объектами строительства пропорционально фактическим общим приведенным площадям объектов недвижимости.

площади могут браться из обмеров БТИ (РТИ), при отсутствии обмеров на дату распределения для распределения берутся проектные площади.

Распределение производится по аналитике:

- счет 08.33.1,
- вид деятельности «Строительство объектов»,
- объекты строительства, относящиеся к «Основным объектам строительства»,
- те же статьи затрат, на которых затраты накоплены,
- подразделение «Регион_Строительство».

II Этап: распределение затрат, накопленных на строительстве внешних сетей, строящихся в качестве обременений

Затраты на строительство объектов инженерной инфраструктуры, включающие:

- Инженерные объекты подсобного и обслуживающего назначения;
- Объекты энергетического хозяйства;
- Объекты транспортного хозяйства и связи;
- Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения,

если обязательство по строительству внешней инженерной инфраструктуры вытекает из инвестиционного контракта с органами исполнительной власти закрываются на момент завершения строительства данного объекта внеплощадочных сетей на себестоимость объектов строительства всех очередей строительства, которые еще не сданы (т.е. очередей, строительство которых еще не началось, строящихся очередей, очередей, которые закрываются в этом периоде), относящихся к «Основным объектам строительства», в полной сумме накопленных затрат по объекту внешних сетей.

Базой распределения затрат между очередями строительства являются общие приведенные проектные площади объектов строительства, относящихся к «Основным объектам строительства». Общая приведенная площадь каждого объекта строительства устанавливается приказом при начале строительства.

Базой распределения затрат между объектами строительства внутри сдаваемой очереди являются фактические общие приведенные площади объектов недвижимости.

Площади могут браться из обмеров БТИ (РТИ), при отсутствии обмеров на дату распределения для распределения берутся общие приведенные проектные площади.

Затраты на строительство внеплощадочных сетей, обязательство по строительству внешней инженерной инфраструктуры вытекает из инвестиционного контракта с органами исполнительной власти и технических условий проекта списываются на счет 20.33 по аналитике:

- вид деятельности «Услуги по сопровождению проектов»;
- проект и объект строительства, относящийся к «Основным объектам строительства»;
- статья затрат «Строительство объектов инженерной инфраструктуры по инвестиционному контракту»;

- подразделение «Регион_Застройщик».

III Этап: распределение затрат, накопленных на строительстве социальных объектов

К объектам социальной инфраструктуры в целях данной Учетной политики относятся объекты здравоохранения, культуры, детские школьные и дошкольные объекты, детские лагеря отдыха, санатории (профилактории), базы отдыха, пансионаты, объекты физкультуры и спорта, объекты непроизводственных видов бытового обслуживания населения (бани, сауны). На данных объектах накапливаются затраты, связанные со строительством объектов социальной инфраструктуры и подлежащие строительству в качестве обременений.

Затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры закрываются на момент завершения строительства данного социального объекта на себестоимость объектов строительства всех очередей строительства, которые еще не сданы (т.е. очередей, строительство которых еще не началось, строящихся очередей, очередей, которые закрываются в этом периоде), относящихся к «Основным объектам строительства», в полной сумме накопленных затрат по социальному объекту. Затраты на строительство социальных объектов распределяются только между объектами жилой недвижимости.

Базой распределения затрат между очередями строительства являются общие приведенные проектные площади объектов строительства, относящихся к «Основным объектам строительства». Общая приведенная площадь каждого объекта строительства устанавливается приказом при начале строительства.

Базой распределения затрат между объектами строительства внутри сдаваемой очереди являются фактические общие приведенные площади объектов недвижимости.

Площади могут браться из обмеров БТИ (РТИ), при отсутствии обмеров на дату распределения для распределения берутся проектные общие приведенные площади.

Затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры, строительство и передача которых органам исполнительной власти предусмотрена инвестиционным контрактом и техническими условиями проекта, списываются на счет 20.33 по аналитике:

- вид деятельности «Услуги по сопровождению проектов»;
- проект и объект строительства, относящийся к «Основным объектам строительства»;
- статья затрат «Строительство объектов социальной инфраструктуры по инвестиционному контракту»;
- подразделение «Регион_Застройщик».

IV Этап: расчет себестоимости объектов недвижимости (включая обременения в натуральном выражении)

Затраты, накопленные непосредственно на объекте, отнесенном к «Основным объектам строительства», распределяются на «Конечные» объекты недвижимости, принадлежащие только данному объекту строительства. Если в объекте строительства есть объекты недвижимости, являющиеся долей города, то на них затраты тоже распределяются. Например, затраты, накопленные на корпусе жилого дома, распределяются между квартирами, входящими именно в этот корпус.

Базой распределения являются общие приведенные площади конечных объектов очереди. Площади могут браться из обмеров БТИ (РТИ), при отсутствии обмеров на дату распределения для распределения берутся общие приведенные проектные площади.

Затраты, накопленные на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на счете 08.33.1 непосредственно на объекте строительства списываются на счет 08.34 по аналитике:

- объект недвижимости,
- статья затрат (сохраняются статьи затрат, на которых расходы накоплены).

V Этап: распределение затрат, накопленных на обременениях в натуральном выражении (площади, передаваемые органам исполнительной власти)

Затраты на строительство объектов недвижимости, подлежащих передаче органам исполнительной власти по инвестиционным контрактам списываются на дату закрытия очереди по кредиту счета 08.34 в дебет счета 20.33 по аналитике:

- Вид деятельности «Услуги по сопровождению проектов»,
- проект и объект строительства, относящийся к «Основным объектам строительства»,
- Статья затрат «Обременение в форме площадей, передаваемых администрации по инвестиционному контракту»,
- Подразделение «Регион_Застройщик».

VI Этап: передача затрат дольщикам (инвесторам), учет объектов недвижимости в качестве собственных активов

Списание затрат и закрытие счета 08.34 производится по каждому объекту недвижимости, передаваемому по договорам ДДУ, инвестирования, купли-продажи или являющемуся внеоборотным активом («Конечный» объект).

Дата списания затрат зависит от вида операции, по которому производится списание затрат:

- ✓ договор ДДУ или инвестирования:
 - дата списания – поздняя из двух дат (обязательное условие наступления двух дат): даты подписания акта передачи объекта и даты распределения затрат (по условиям п. 3.4.1.1.1 настоящей Учетной политики);
- ✓ договор купли-продажи:
 - дата списания – дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (по условиям п. 3.4.1.1.2 настоящей Учетной политики);
- ✓ оформление объекта в собственность для владения:
 - дата списания – поздняя из двух дат (обязательное условие наступления двух дат): даты принятия решения об учете в составе внеоборотных активов и даты распределения затрат.

Счет списания затрат определяется видом сделки (операции), по которому производится списание затрат:

- ✓ передача по договору долевого участия или инвестирования:
 - счет списания 90.02 в разрезе каждого объекта недвижимости (для налогового учета затраты не принимаются – постоянная разница);
- ✓ продажа объекта недвижимости по договору купли-продажи:
 - до момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним у покупателя стоимость переданного объекта недвижимости учитывается на счете 45.02 «Готовая продукция отгруженная», после регистрации себестоимость затрат переданного объекта недвижимости списывается на счет 90.02 в разрезе каждого объекта недвижимости;
- ✓ оформление объекта в собственность для владения:
 - счет списания 01.01 через счет учета капитальных вложений (08.03) в разрезе объектов строительства, статей затрат на строительство, вида строительства (хозяйственный\подрядный)

На счете 90.02 затраты отражаются по аналитике:

- Продажа объектов недвижимости
 - Проект (стройка);
 - Вид недвижимости (жилая, коммерческая, паркинги);
 - Вид сделки (продажа по ДДУ, договору инвестирования, купли-продажи);
 - Объект строительства (корпус, литера).

3.15. Услуги по сопровождению проектов

Застройщик в составе затрат по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» на счете 20.33 отражает в частности следующие расходы:

- ✓ Затраты, объединенные в понятие «Обременения в натуральном выражении», включающие:
 - затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры, подлежащих передаче органам исполнительной власти по инвестиционному контракту,
 - затраты на строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры, передаваемых администрации, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется НЕ на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства (согласно п. 7 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.),
 - затраты по обременениям в форме площадей, передаваемых администрации по инвестиционному контракту, (данные расходы не могут быть отнесены за счет затрат на строительство по ограничениям, предусмотренным статьей 18 Закона

214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»),

- ✓ затраты на выплату обременений в денежной форме,
- ✓ затраты на финансирование строительства (проценты по кредитам и займам, привлеченным для строительства объектов недвижимости по конкретному проекту),
- ✓ технический надзор за строительством,
- ✓ затраты на привлечение дольщиков, инвесторов, покупателей,
- ✓ затраты на эксплуатацию зданий-сооружений, строительство которых завершено, но площади не переданы дольщикам, инвесторам, покупателям;
- ✓ затраты на регистрацию сделок.

3.16. Накопление затрат вида «Обременения в натуральном выражении»

Расходы по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» по обременениям, которые включают затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры, объектов инженерно-технической инфраструктуры затраты по обременениям в форме площадей, передаваемых администрации по инвестиционному контракту накапливаются на счете 20.33 в результате распределения затрат по строительству указанных объектов по аналитике:

- ✓ Услуги по сопровождению проектов;
- ✓ проектов (строек);
 - объектов строительства (коммерческих объектов, на которые распределены обременения);
- ✓ подразделений (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» используется подразделение «Регион_Застройщик»;
- ✓ статей затрат (по Приложению № 8).

3.17. Накопление затрат вида «Обременения в денежной форме»

Расходы по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» по обременениям, которые включают затраты на выплату обременений в денежной форме накапливаются на счете 20.33 прямым методом по аналитике:

- ✓ Услуги по сопровождению проектов;
- ✓ проект (стройка);
- ✓ подразделение (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» используется подразделение «Регион_Застройщик»;
- ✓ статья затрат (по Приложению № 8).

3.18. Накопление затрат на финансирование строительства и технический надзор

Расходы по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» на финансирование строительства и технический надзор накапливаются на счете 20.33 прямым методом по аналитике:

- ✓ Услуги по сопровождению проектов;
- ✓ проект (стройка);
 - очередь строительства (если ведется финансирование определенной очереди);
- ✓ подразделение (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» используется подразделение «Регион_Застройщик»;
- ✓ статья затрат (по Приложению № 8).

3.19. Накопление затрат на привлечение дольщиков, инвесторов, покупателей

Расходы по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» затраты на привлечение дольщиков, инвесторов, покупателей накапливаются на счете 20.33 прямым методом по аналитике:

- ✓ Услуги по сопровождению проектов;
- ✓ проект (стройка) (если затраты могут быть отнесены непосредственно на проект);

- ✓ подразделение (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» используется подразделение «Регион_Застройщик»;
- ✓ статья затрат (по Приложению № 8).

3.20. Накопление затрат вида «Затраты на эксплуатацию зданий-сооружений» и «Затраты на регистрацию сделок»

Затраты на эксплуатацию зданий-сооружений законченных строительством и на регистрацию сделок по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» накапливаются на счете 20.33 прямым методом (относятся на данные затрат при поступлении) по аналитике:

- ✓ Услуги по сопровождению проектов;
- ✓ проект (стройка);
 - объектов строительства;
- ✓ подразделение (аналитика подразделение равна виду деятельности):
 - для учета затрат по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» используется подразделение «Регион_Застройщик»;
- ✓ статья затрат (по Приложению № 8).

3.21. Распределение затрат вида «Обременения в натуральном выражении»

Пока строительство очереди не закончено и объекты недвижимости не переданы дольщикам по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования и не проданы по договорам купли-продажи затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» остаются в незавершенном производстве на счете 20.33.

На конец месяца, в котором объекты недвижимости по тем объектам строительства, на которых накоплены обременения в натуральном выражении, были переданы по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования или проданы по договорам купли-продажи, затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» списываются на счет 90.02 в доле проданных или переданных общих приведенных площадей в общей сумме общих приведенных площадей данного объекта строительства по аналитике:

- Продажа объектов недвижимости
 - Проект (стройка);
 - Вид недвижимости (жилая, коммерческая, паркинги);
 - Вид сделки (продажа по ДДУ, договору инвестирования, купли-продажи);
 - Объект строительства (корпус, литера).

3.22. Распределение затрат вида «Обременения в денежной форме»

Затраты на выплату обременений в денежной форме, накопленные на проекте без детализации до объекта строительства, в конце месяца распределяются между всеми объектами строительства по тем очередям, которые еще не сданы (т.е. очередей, строительство которых еще не началось, строящихся очередей, очередей, которые закрываются в этом периоде).

Базой распределения являются общие приведенные проектируемые площади коммерческих объектов.

Пока строительство очереди не закончено и объекты недвижимости не переданы дольщикам по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования и не проданы по договорам купли-продажи затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» остаются в незавершенном производстве на счете 20.33.

На конец месяца, в котором объекты недвижимости по тем объектам строительства, на которых накоплены затраты на выплату обременений в денежной форме, были переданы по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования или проданы по договорам купли-продажи, затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» списываются на счет 90.02 в доле проданных или переданных общих приведенных площадей в общей сумме общих приведенных площадей данного объекта строительства по аналитике:

- Продажа объектов недвижимости
 - Проект (стройка);
 - Вид недвижимости (жилая, коммерческая, паркинги);

- Вид сделки (продажа по ДДУ, договору инвестирования, купли-продажи);
- Объект строительства (корпус, литера).

3.23. Распределение затрат на финансирование строительства и технический надзор

Затраты на финансирование строительства и технический надзор, которые отнесены на конкретную очередь, в конце месяца распределяются между всеми объектами строительства данной очереди.

Базой распределения являются фактические прямые затраты на строительство объектов очереди. В случае отсутствия фактических прямых затрат в текущем месяце базой распределения затрат на финансирование и технический надзор являются общие приведенные проектные площади объектов строительства данной очереди.

Затраты на финансирование строительства и технический надзор, которые НЕ отнесены на конкретную очередь, в конце месяца распределяются между всеми объектами строительства по тем очередям, которые находились в строительстве в текущем месяце (т.е. по строящимся очередям и очередям, которые закрываются в этом месяце).

Базой распределения являются фактические прямые затраты на строительство объектов строящихся очередей. В случае отсутствия фактических прямых затрат в текущем месяце базой распределения затрат на финансирование и технический надзор являются общие приведенные проектные площади объектов строительства строящихся очередей.

Пока строительство очереди не закончено и объекты недвижимости не переданы дольщикам по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования и не проданы по договорам купли-продажи затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» остаются в незавершенном производстве на счете 20.33.

На конец месяца, в котором объекты недвижимости по тем объектам строительства, на которых накоплены затраты финансирования строительства и технический надзор, были переданы по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования или проданы по договорам купли-продажи, списываются на счет 90.02 в доле проданных или переданных общих приведенных площадей в общей сумме общих приведенных площадей данного объекта строительства по аналитике:

- Продажа объектов недвижимости
 - Проект (стройка);
 - Вид недвижимости (жилая, коммерческая, паркинги);
 - Вид сделки (продажа по ДДУ, договору инвестирования, купли-продажи);
 - Объект строительства (корпус, литера).

3.24. Распределение затрат на привлечение дольщиков, инвесторов, покупателей

Затраты на привлечение дольщиков, инвесторов, покупателей, которые не отнесены на конкретный проект (расходы на оплату труда отдела продаж), распределяются между проектами. Базой распределения является объем поступления денежных средств по проекту за месяц по статьям движения денежных средств: «Поступление от продажи жилых помещений», «Поступление от продажи коммерческой недвижимости», «Поступление от продажи паркингов».

Затраты на привлечение дольщиков, инвесторов, покупателей в полной сумме в конце месяца списываются на счет 90.02 по аналитике:

- Продажа объектов недвижимости
 - Проект (стройка).

3.25. Распределение затрат вида «Затраты на эксплуатацию зданий-сооружений» и «Затраты на регистрацию сделок»

Пока строительство очереди не закончено и объекты недвижимости не переданы дольщикам по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования и не проданы по договорам купли-продажи затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» остаются в незавершенном производстве на счете 20.33.

На конец месяца, в котором объекты недвижимости по тем объектам строительства, на которых накоплены затраты на эксплуатацию и на регистрацию сделок, были переданы по договорам долевого строительства, инвесторам по договорам инвестирования или проданы по

договорам купли-продажи, затраты по виду деятельности «Услуги по сопровождению проектов» списываются на счет 90.02 в доле проданных или переданных общих приведенных площадей в общей сумме общих приведенных площадей данного объекта строительства по аналитике:

- Продажа объектов недвижимости
 - Проект (стройка);
 - Вид недвижимости (жилая, коммерческая, паркинги);
 - Вид сделки (продажа по ДДУ, договору инвестирования, купли-продажи);
 - Объект строительства (корпус, литера).

3.26. Затраты, накопленные после окончания строительства последней очереди

После того как достроены объекты последней очереди проекта затраты, накопленные на счете 20.33, ежемесячно распределяются до объекта (квартиры, машиноместа, офиса), выставленного на продажу, пропорционально общей приведенной площади объекта (при этом проводки по плану счетов не строятся) и списываются на счет 90 на вид деятельности «Продажа объектов недвижимости» по конкретному объекту в момент передачи объекта по договору купли-продажи по инвестиционному договору или ДДУ.

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1. Основные средства

Таблица №4

	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1150	Основные средства в том числе:	13 270	14 923	12 987
		Офисное оборудование (сч. 01, 02)	786	1 222	3 672
		Строительство объектов основных средств	-	-	-
		Офисные помещения	11 657	12 076	9 316
		Строительная техника	827	1 625	-

4.2. Финансовые вложения

Таблица №5

	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1170	Финансовые вложения в том числе связанные стороны: ООО «РКС Девелопмент»	-	-	76 921
		Изменение	-	-	76 921
		Отклонение	-	-	-
			-	-	-

4.3. Отложенные налоговые активы

Таблица №6

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1180	Отложенные налоговые активы	360	30 867	41 293

4.4. Прочие внеоборотные активы

Таблица № 7

01	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1190	Прочие внеоборотные активы, в том числе:	750 013	944 846	974 574
		Объекты кап. строительства:	625 332	851 727	919 529
		Арендные платежи (земельный налог)	3 616	4 754	5 262
		Авторский надзор	1 291	1 517	1 405
		СМР	373 654	566 770	541 920
		Временные здания (сооружения)	6 766	7 016	5 340
		Внутриплощадочные сети	35 681	9 573	13 883
		Внеплощадочные сети	10 131	14 853	89 377
		Градостроительная документация	105	173	214
		Затраты на приобретение прав на земельный участок	38 496	56 575	71 665
		Затраты на экспертизу/согласования	1 498	5 046	5 121
		Изыскания	2 157	2 589	3 175
		Подготовительные работы	7 439	9 182	8 579
		Проект (стадия П)	18 919	20 134	14 174
		Рабочая документация	20 857	18 994	15 793
		ТУ, договоры на присоединение	49 499	78 558	96 152
		Расходы на содержание стройплощадки	7 488	7 398	8 946
		Расходы на сдачу в эксплуатацию	3	276	926
		Благоустройство	47 732	48 320	37 596
		Технический надзор (сторонний)	-	-	-
		Авансы, выданные в связи со строительством (без НДС), в т.ч.:	124 681	93 119	55 045
		Поставщики и подрядчики/ кап. строительство	110 784	87 875	47 774
		Налоги (НДС) с авансов, выданных в связи со строительством	13 897	5 244	7 271

Согласно учетной политике земельные участки, приобретенные для строительства, учитываются в составе затрат на строительство объектов на счете 08.33.1.

В Федеральном законе N 214-ФЗ имеются положения, ограничивающие права застройщика на земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом. Такой

участок будет находиться в залоге в обеспечение исполнения обязательств застройщика перед дольщиками с момента государственной регистрации договора долевого участия (ст. 13 данного Закона). После завершения строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию застройщик передает квартиры дольщикам, после чего земля под многоквартирным жилым домом переходит в долевую собственность жильцов.

При этом цена квартиры, указанная в договоре, включает цену передаваемой с ней соответствующей части земельного участка (п. 2 ст. 555 ГК РФ). Кроме того, собственнику помещения в многоквартирном жилом доме наряду с квартирой принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество этого дома (ст. 289 ГК РФ, п. 2 ст. 23 Федерального закона N 122-ФЗ).

Дебиторская задолженность в виде выданных авансов подрядчикам, связанным со строительством, на основании писем Минфина от 11 апреля 2011 г. № 07-02-06/42, от 20.04.2012г. № 07-02-06/113, от 24 января 2011 г. № 07-02-18/01 (разд. «Раскрытие информации об уплаченных авансах») отражается в разделе 1 «Внеоборотные активы» по строке «Прочие внеоборотные активы». При этом дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом НДС, т.е. сумма НДС также отражается в разделе 1 Баланса.

4.5. Запасы

Таблица №8

Наименование формы отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1210	Запасы:	1	2	3
		Сырье, материалы и другие аналогичные ценности (хоз. инвентарь)	26	2	294
		Строительные материалы (давальческое сырье)	16 160	-	2 124
		Затраты в незавершенном производстве (проценты, комиссии по целевому кредиту на финансирование строительства, страхование ДДУ, затраты на регистрацию сделок)	18 321	53 866	96 893
		Инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность для купли-продажи	32 913	1 508	6 623
		Объекты недвижимости, переданные по акту приема-передачи	-	3 199	-

Согласно учетной политике по бухгалтерскому учету затраты на финансирование строительства, регистрацию сделок:

- связанные со строительством объектов недвижимости по договорам инвестирования, участия в долевом строительстве или предназначенные для продажи по договорам купли-продажи накапливаются на счете 20.33 в разрезе проектов и объектов строительства и списываются на счет 90.02 в момент передачи объекта недвижимости дольщику, инвестору, покупателю;

Проценты по кредитам и займам в целях налогового учета включаются во внереализационные расходы на основании ст. 265 НК РФ, с учетом ст. 269 НК РФ.

Расходы в виде процентов по договорам займа или кредита, за исключением контролируемых сделок, учитываются в полном объеме согласно п. 1 ст. 269 НК РФ. При этом:

1. Сделки, не признаваемые контролируруемыми - в этом случае проценты признаются расходом, исходя из фактической ставки (то есть, расходы по таким займам, кредитам не подлежат нормированию);

2. Сделки, признаваемые контролируруемыми (при условии, что банк не является стороной сделки) - по таким займам, кредитам расходом признается процент, исчисленный исходя из фактической ставки с учетом положений раздела V.1 НК РФ (это значит, что для налогообложения принимается процент, соответствующий рыночному уровню цен и обоснованный одним из методов определения рыночной цены);

3. Сделки, признаваемые контролируруемыми (при условии, что банк является стороной сделки) - в этом случае расходы в виде процентов признаются для целей налогового учета при условии их «попадания» в один из интервалов, определенных в п.1.2 ст.269 НК РФ.

4. В случае, если Застройщик возмещает проценты по целевым кредитам, полученным на строительство объектов недвижимости, за счет средств дольщиков, сумма процентов, комиссий включается в стоимость объекта недвижимости (инвестиционного актива, сч. 20.33). Пока строительство очереди не закончено и объекты недвижимости не переданы дольщикам по договорам долевого строительства, указанные затраты остаются в незавершенном производстве на счете 20.33.

4.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По статье «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям» Общество отражает сумму налога, подлежащую возмещению из бюджета при выполнении условий, предусмотренных налоговым кодексом РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 149 НК РФ Общество, осуществляя операции, подлежащие освобождению, и операции, не подлежащие освобождению, ведет раздельный учет таких операций.

Для организации раздельного учета НДС по строящимся объектам недвижимости для дальнейшего использования объектов в операциях как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения), применяются следующие правила учета:

- для первичного накопления данных по учету НДС, предъявленного налогоплательщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых для строительства, выполнения работ, услуг, реализация которых облагается НДС, и реализация (передача), которых не облагается НДС (пункты 1 и 2 статьи 170 НК РФ) используются счет 19.33.

- НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, используемым одновременно в деятельности, как облагаемой, так и не облагаемой НДС, используются счета 19.03, 19.04.

- НДС по основным средствам (за исключением недвижимости) и нематериальным активам НДС первоначально накапливается на счетах 19.01 и 19.02.

4.7. Дебиторская задолженность

Таблица №9

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1230	Дебиторская задолженность	1 726 752	1 123 620	183 491

Наименование дебиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
Краткосрочная дебиторская задолженность			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, не связанным со строительством	917	891	664
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 054	1 833	8 967
Расчеты с бюджетом	3 050	2 584	7 116
Расчеты по ДДУ	1 547 332	1 114 022	162 569
Расчеты с покупателями и заказчиками	7 633	4 747	4 632
Резерв по сомнительным долгам	(10 234)	(457)	(457)
Займы выданные беспроцентные	176 000	-	-

4.8. Финансовые вложения

Таблица №10

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1240	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	14 700
		Изменение	-	-	-

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
		Отклонение	-	-	-

Наименование показателя	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
Простой вексель ПАО Сбербанк (Договор выдачи простого процентного векселя ПАО Сбербанк № ДР-9040/0022-003 от 04.08.2017г.). Процентная ставка 5,71%. Срок платежа – по предъявлению, но не ранее 01.04.2020г. и не позднее 03.04.2020г.	-	-	14 700
Займы выданные (долгосрочные)			
Отклонение по сравнению со сданной отчетностью:			

4.9. Денежные средства

Таблица №11

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	148 013	118 176	107 194

Наименование показателя	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
Расчетные счета	35 013	88 176	100 981
Депозитный счет (до 1 месяца)	113 000	-	-
Денежные средства на счетах покрытия (аккредитивы до 3 месяцев)	-	-	6 213
Денежные средства на счетах покрытия (аккредитивы свыше 3 месяцев)	-	30 000	-

4.10. Прочие оборотные активы

Таблица №12

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1260	Прочие оборотные активы	744	314	152

Наименование показателя	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
НДС вх. по авансам выданным, не связанным со строительством	-	-	-
Расходы будущих периодов	744	314	152

4.11. Капитал и резервы

Таблица 13

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1310	Уставный капитал	152 378	152 378	152 378

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1350	Добавочный капитал (без переоценки)	388 303	388 303	-
Бухгалтерский баланс	1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	72 859	(48 112)	(116 993)

4.12. Долгосрочные заемные средства

Таблица 14

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1410	Заемные средства	559 512	650 297	610 917
		в том числе:			
		Долгосрочные займы, кредиты	558 286	641 063	441 301
		ООО «РКС Девелопмент»	-	-	303 445
		ПАО Сбербанк	558 286	641 063	137 856
		Проценты по долгосрочным займам, кредитам	1 226	9 234	169 616
		ООО «РКС Девелопмент»	-	-	169 459
		ПАО Сбербанк	1 226	9 234	157

04.10.2019 года заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00060019/40003200 от 24.10.2019 года с ПАО Сбербанк на финансирование строительства 3й очереди ЖК Мичуринский.

04.12.2020 года заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00660020/40003200 от 04.12.2020 года с ПАО Сбербанк на финансирование строительства 4-й очереди ЖК Мичуринский (1 этап строительства).

23.07.2021 года заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00780021/40003200 с ПАО Сбербанк на финансирование строительства 4- очереди ЖК Мичуринский (1 этап строительства).

23.07.2021 года заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00790021/40003200 с ПАО Сбербанк на финансирование строительства 4- очереди ЖК Мичуринский (2 этап строительства).

4.13. Отложенные налоговые обязательства

Таблица 15

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1420	Отложенные налоговые обязательства	2 452	17 220	20 508

4.14. Кредиторская задолженность

Таблица № 16

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1520	Кредиторская задолженность	48 026	48 187	63 180

Наименование кредиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
<i>Краткосрочная кредиторская задолженность</i>			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 330	3 409	9 087
НДС с полученных авансов	(143)	(183)	(481)
Расчеты по налогам, сборам	917	2 804	743
Задолженность перед персоналом	824	862	553
Задолженность перед покупателями (авансы)	856	4 372	661
Расчеты с подотчетными лицами	-	-	41
Расчеты по договорам долевого участия	-	26	-
Расчеты с прочими кредиторами, в т.ч.	38 242	36 897	52 577
Гарантийное удержание	35 000	35 330	51 504
Прочие	3 242	1 567	1 073

4.15. Оценочные обязательства

Таблица № 17

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2021 год	2020 год	2019 год
Бухгалтерский баланс	1540	Оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков)	4 224	4 202	2 702

4.16. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Таблица № 18

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Отчетный	Предыдущий	Примечание
			2021 год	2020 год	
Отчет о прибылях и убытках	2110	Выручка	1 166 334	1 033 058	
	2120	Себестоимость	(918 056)	(884 775)	
	2100	Валовая прибыль	248 278	148 283	
	2220	Управленческие расходы	(53 539)	(52 855)	
	2320	Проценты к получению	2 467	4 493	
	2340	Прочие доходы	1 457	17 335	
	2350	Прочие расходы	(42 298)	(25 978)	
	2200	Прибыль (убыток) от продаж	156 365	89 098	

4.17. Выручка

Таблица № 19

Аренда ЗУ	583
Возмещение других расходов	236
Возмещение расходов водоснабжения	88
Возмещение расходов газоснабжения	5
Возмещение расходов по электроэнергии	635
Продажа коммерческой недвижимости	25 355
Продажа жилой недвижимости	1 139 432
Итого	1 166 334

Выручка от продажи объектов недвижимости согласно учетной политике будет признана при передаче объектов недвижимости по актам приема-передачи в следующих отчетных периодах:

- 1) Продажа объектов недвижимости по договорам долевого строительства и соинвестирования

По этому виду дохода отражается выручка от реализации объектов недвижимости (квартир, машино-мест, других коммерческих объектов) по договорам:

участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

инвестирования, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Выручкой по виду деятельности «Продажа недвижимости по ДДУ и договорам инвестирования» для целей учета признается сумма, указанная в договоре долевого участия или инвестирования:

- ✓ возмещение Застройщику фактических затрат на строительство объекта недвижимости, в пределах цены договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования;
 - ✓ разницу между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта, а также долей НДС к данным затратам.
- Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:
- ✓ организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования;
 - ✓ сумма выручки может быть определена по условиям договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования как цена договора;
 - ✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
 - ✓ объект недвижимости, являющийся предметом договора долевого участия или инвестирования, передан дольщику или инвестору. Дата передачи объекта недвижимости определяется Актом исполнения обязательств по договору инвестирования или долевого участия, передаточным актом или иным документом о передаче объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. Если в течение двух календарных месяцев с момента уведомления дольщика о готовности объекта договора к передаче дольщику по договору Акт исполнения обязательств по договору долевого участия не подписан дольщиком и дольщик не представил обоснованного отказа от подписании Акта, то на дату истечения двухмесячного срока составляется внутренний акт передачи (согласно п. 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.). Выручка в этом случае признается на основании внутреннего акта на дату истечения двухмесячного срока с момента извещения дольщика.
 - ✓ расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены. Расчет расходов по виду деятельности «Продажа недвижимости по ДДУ и договорам инвестирования» описан в разделе 3.5.5.1.1 Учетной политики по бухгалтерскому учету «Строительство объектов».

Продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи

По этому виду дохода отражается:

выручка от реализации объектов недвижимости (квартир, машино-мест, других коммерческих объектов).

По этой статье доходов не отражается реализация основных средств, кроме объектов недвижимости, учитываемых в составе основных средств и временно сдаваемых в аренду, объектов незавершенного строительства и аналогичных объектов. Такие виды доходов отражаются в разделе «Прочие доходы».

Выручка признается в учете при наличии следующих условий:

- ✓ организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора купли-продажи;
- ✓ сумма выручки может быть определена по условиям договора купли-продажи;
- ✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- ✓ право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю. Момент перехода права собственности

определяется по условиям заключенного договора. Моментом перехода права собственности при передаче недвижимости является дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- ✓ расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены. Расходы состоят из стоимости, по которой передаваемый объект недвижимости числится на счете учета запасов (41, 08.34) или на счете учета основных средств в качестве объекта, временно переданного в аренду (01). Определение себестоимости объекта недвижимости, учитываемого на счете 41, описано в разделе 3.3.5 «Товары». Расчет себестоимости объекта недвижимости, учитываемого на счете 08.34, описан в разделе 3.5.5.1.1 «Строительство объектов».

4.18. Себестоимость

Таблица № 20

Возмещение расходов водоснабжения	86
Возмещение расходов по электроэнергии	612
Себестоимость жилой недвижимости	827 933
Себестоимость коммерческой недвижимости	22 763
Сопровождение проектов	66 662
Итого	918 056

4.19. Управленческие (общехозяйственные) расходы

Таблица № 21

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2021	2020
ИТ услуги	(292)	(314)
Амортизационные отчисления по основным фондам, предназначенным для обслуживания АУП	(1 209)	(1 079)
Аренда офиса	-	-
Аренда ТС	(352)	(402)
Аудит и консалтинг	(348)	(339)
Интернет	(29)	(29)
Командировочные расходы АУП	(74)	(232)
Коммунальные услуги	(246)	(272)
Маркетинговые услуги	-	-
Мобильная телефония	(42)	(45)
Обучение персонала (тренинги, повышения квалификации) АУП	(30)	(49)
Оплата больничного	(28)	-
Почтовые расходы	(69)	(81)
Представительские расходы	-	-
Приобретение канцтоваров	(117)	(150)
Приобретение мебели	(16)	(72)
Приобретение оргтехники	(140)	(205)
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(694)	(415)
Прочие налоги и сборы	(1 025)	(1 352)
Прочие расходы	(232)	(371)
Расходы на охрану труда	(56)	(74)
Расходы на передачу функций управления	(12 876)	(12 754)
Резерв по оплате предстоящих отпусков АУП	(1 057)	(1 513)
Резервы на страховые взносы АУП	(300)	(390)
Содержание и обслуживание оргтехники	(114)	(127)
СРО	(17)	(1 154)
Страхование имущества	(495)	(140)
Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	(7 126)	(6 549)
Технический надзор	-	-
Транспортные расходы	(12)	(10)
Услуги по электронной отправке отчетности	-	-
Услуги телефонной связи	-	(4)
ФОТ АУП	(26 221)	(24 276)
Хозяйственные расходы	(312)	(453)
Юридические услуги	(10)	(4)
Итого	53 539	52 855

В состав управленческих (общехозяйственных) расходов входят расходы на интернет, телефонную связь, приобретение оргтехники, программного обеспечения, амортизационные отчисления, расходы на оплату труда АУП, страховые взносы, прочие налоги и сборы, в том числе входящий НДС с косвенных расходов, прочие расходы.

Управленческие (общехозяйственные) расходы для всех видов деятельности относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» без распределения, применяется метод директ-костинг, при котором расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

4.17. Состав прочих доходов

Таблица № 22			
№ п/п	Наименование	Отчетный	Предыдущий
		2021 год	2020 год
1	Пени, штрафы, неустойки полученные (признанные)	116	1 096
2	Иные прочие расходы (доходы) (не принимаемые в НУ)	-	254
3	Иные прочие расходы (принимаемые в НУ)	-	148
4	Возмещение убытков (ущерба)	42	127
5	Восстановление резерва по завершению строительства	454	14 750
6	Судебные издержки, издержки по исполнительному производству	-	306
7	Прочие внереализационные доходы (расходы)	735	83
8	Иные доходы	110	571

4.18. Состав прочих расходов

Таблица № 23			
№ п/п	Наименование	Отчетный	Предыдущий
		2021 год	2020 год
1	Расходы от списания дебиторской задолженности	(11)	(78)
2	Расходы на услуги банков	(400)	(539)
3	Списание НДС на расходы (не принимаемые к НУ)	(46)	(395)
4	Прочие внереализационные доходы (расходы)	(11 480)	(4 700)
5	Пени, штрафы, неустойки признанные	(132)	(213)
6	Платежи за превышение предельно допустимых выбросов	-	(10)
7	Судебные издержки	(451)	(2 208)
8	Оплата прочих госпошлин	(628)	(1 988)
9	Расходы прошлых налоговых периодов, выявленные в текущем	(287)	(73)
10	Прочие расходы	(2 085)	(1 852)
11	Прочие внереализационные расходы (не принимаемые для НУ)	(828)	(2 514)
12	Непредвиденные расходы в процессе строительства	(9 250)	(10 450)
13	Резерв по сомнительным долгам	(9 776)	-
14	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	(628)	(958)
15	Расходы на благотворительность и прочее дарение	(6 375)	-

4.19. Чистая прибыль (убыток)

Прибыль Общества за 2021 год составила **120 971 тыс. руб.**

СОГЛАСНО ПБУ 18/02:

Отложенный налог на прибыль определяется по данным бухгалтерского учета.

156 364 509 (счет 99.01.1 в БУ) *20% = 31 272 902

Дт. 99 Кт 68 31 272 902 - условный расход по прибыли

Дт. 77 Кт 68 18 135 902 погашено ОНО

Дт 68-Кт 77 3 368 357 признано ОНО разница - 14 767 545

Д. 09 – Кт 68 10 514 208 отражен ОНА

Д.68 – Кт 09 41 021 121 погашен ОНА разница 30 506 913

Разница между счетом Кт 68 и Дт 68 = 15 739 368 рублей

Постоянная разница равна счету 99.02.3 = 1 867 369 рублей.

Отложенный налог на прибыль = 15 739 368 минус 1 867 369 = 13 871 999 рублей

Это та разница, которая в будущем может уменьшить налог на прибыль.

Итого Налог на прибыль равен:

Текущий налог на прибыль 19 654 131 плюс отложенный налог на прибыль 13 871 999 = 33 526 130 рублей

Прибыль ООО СЗ «РКС-Тверь» за 2021 год отражена по строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода» и составляет **120 971 тыс. руб.**, увязан с показателем «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», отраженным по строке 1370 Баланса (72 859 196 плюс 48 112 000)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подтверждена данными бухгалтерского учета.

Наименование	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
Чистые активы	613 540	492 569	35 385

5. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

5.1. События после отчётной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

5.2. Общество не раскрывает информация по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

5.3. Общество не является участником совместной деятельности.

5.4. Общество не является учредителем доверительного управления.

5.5. Непрерывность деятельности

Компания является заказчиком, застройщиком, генподрядчиком. Вид осуществляемой деятельности – строительство жилых многоквартирных домов, который предполагает длительный технологический цикл. Общество создано для строительства и реализации построенного им жилья (жилого комплекса) по договорам долевого участия, договорам купли-продажи. Строительство ведется подрядным способом.

В данной отрасли положительный результат финансово-хозяйственной деятельности достигается через несколько налоговых периодов.

На земельных участках, принадлежащих ООО СЗ «РКС-Тверь» на праве собственности, предполагается строительство 22 жилых секций переменной этажностью от 10 до 15 этажей (7 домов), а также объектов инженерного обеспечения (ТП, КНС, ЛНС). Период строительства разделен на 6 очередей.

На текущий момент Общество реализовало следующие мероприятия:

По 1-й очереди строительства (д. 10, д. 10 к. 1 по ул. Оснабрюкской, г. Тверь, общей площадью 18 211,40 кв.м, 361 квартира) – выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. По состоянию на 31.03.2019 г. строительная готовность двух домов составляет 100%. Ввод домов в эксплуатацию осуществлен в 4 квартале 2018 года. Передача жилых и нежилых помещений участкам долевого строительства производилась в 1-2 квартале 2019 года.

По 2-й очереди строительства (д. 12, д. 12 к. 2 по ул. Оснабрюкской, г. Тверь, общей площадью 18 208,10 кв.м, 361 квартира) – выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. Ввод домов в эксплуатацию осуществлен в 4 квартале 2019 года. Передача жилых и нежилых помещений участкам долевого строительства произведена в 1-4 квартале 2020 года.

По 3-й очереди строительства (д. 14, д. 14 к. 2 по ул. Оснабрюкской, г. Тверь, общей площадью 20 050 кв.м, 393 квартир) – выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функций о соответствии проектных деклараций. Ведутся работы по устройству монолитных ж/б конструкций, устройству внутренних и наружных стен, устройству внутренних инженерных сетей, отделке фасада, отделке квартир. Ввод домов осуществлен во 2 квартале 2021 года.

Передача жилых и нежилых помещений участкам долевого строительства произведена в 2-4 квартале 2021 года.

По 4-ой очереди строительства (1-й этап строительства д.2 по ул. Сергея Лоскутова, г.Тверь, общей площадью 29 691,3 кв.м, 398 квартир) - выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. Ведутся работы по устройству монолитных ж/б конструкций, устройству внутренних и наружных стен, устройству внутренних инженерных сетей.

По 4-ой очереди строительства (2-й этап строительства д.2 по ул. Сергея Лоскутова, г.Тверь, общей площадью 34 758,8 кв.м, 474 квартир) - выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. Ведутся работы по устройству монолитных ж/б конструкций.

Проектное финансирование осуществляет ПАО Сбербанк согласно Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.06.2017 года № 00090017/60013200 на финансирование строительства 1, 2 очередей (четырёх домов переменной этажности), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.10.2019 года № 00060019/40003200 на финансирование строительства 3 очереди (двух домов переменной этажности), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 04.12.2020 года № 00660020/40003200, Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021 года № 00780021/40003200 на финансирование 4 очереди (1-й этап строительства, одного дома переменной этажности), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021 года № 00790021/40003200 от 23.07.2021 года на финансирование 4 очереди (2-й этап строительства).

На текущий момент заключено более 1647 договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи имущества.

Исходя из вышесказанного поясняем, что чистые активы Общества ниже уставного капитала за период с 01.02.2014 года по 31.12.2019 года обоснованы вследствие:

- ведения хозяйственной деятельности;
- получения доходов от реализации жилья только после завершения строительного процесса и сдачи построенных объектов в эксплуатацию ввиду осуществляемого вида деятельности Компании – Строительство.

В 2020 году, согласно Решения Единственного участника № 40 от 16.06.2020г. с целью увеличения чистых активов Общества, решено сделать вклад в имущество Общества путем прекращения обязательств Общества перед ООО «РКС Девелопмент». Таким образом стоимость чистых активов Общества была значительно улучшена.

В настоящее время Компанией получены Разрешения на строительство семи домов (в том числе на один дом 4-й очереди строительства, 1 и 2 этап строительства). Проектные декларации опубликованы на сайте www.rks-tr.ru, ЕИСЖС согласно 214-ФЗ.

В период с 01.01.2014 года по 31.12.2021 года Общество привлекало средства дольщиков по договорам участия в долевом строительстве, активно использовало проектное финансирование от ПАО Сбербанк, согласно графика производства работ вело строительство семи домов, ввело в эксплуатацию согласно установленным срокам шесть домов первой, второй и третьей очереди строительства, приступило к строительству одного дома 4 очереди (1-й этап строительства и 2-й этап строительства), что свидетельствует о стремлении Компании к развитию и получению прибыли.

Общество не прекращало виды деятельности, которыми оно занималось. События в России и мире, связанные с распространением коронавируса COVID-19 не оказывают существенное влияние на финансовое положение Общества и его непрерывность деятельности.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

При этом Общество не может не учитывать влияния событий, происходящие в России и мире, связанными с распространением коронавируса COVID-19 и не исключает возможности быть подверженным рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

5.7. Государственной помощи не было.

6. СОПОСТАВИМОСТЬ ДАННЫХ ОТЧЕТНОСТИ, ИСПРАВЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ОШИБОК

6.1. СОПОСТАВИМОСТЬ ДАННЫХ ОТЧЕТНОСТИ, ИСПРАВЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ОШИБОК

В соответствии с требованиями ПБУ 4/99 и ПБУ 22/2010 Общество обеспечило сопоставимость данных отчетности и исправление существенных ошибок, в связи с чем изменились следующие строки отчетности:

Форма 1 «Бухгалтерский баланс»

Таблица № 25

Наименование показателя Баланса	Код строки	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2018 (согласно сданной отчетности)	Разница между данными на 31 декабря 2018 года
Финансовые вложения	1170	26 921	-	26 921
Объяснение		Разница в размере 26 921 тыс. руб. – сумма предоставленного займа по Договору займа от 05.04.2018 года между ООО СЗ РКС «ТВЕРЬ» и ООО «РКС Девелопмент». Срок действия договора – 31 января 2023 года.		
Финансовые вложения	1240	14 700	41 621	26 921
Объяснение		Разница в размере 26 921 тыс. руб. – сумма предоставленного займа по Договору займа от 05.04.2018 года между ООО СЗ РКС «ТВЕРЬ» и ООО «РКС Девелопмент». Срок действия договора – 31 января 2023 года. Суммы выданного займа была ошибочно отражена в составе оборотных активов.		

Таблица № 26

Наименование показателя Отчета о прибылях и убытках	Код строки	Данные на 31 декабря 2019 года согласно Отчетности за 2020 год	31 декабря 2019 (согласно сданной отчетности)	Разница между данными на 31 декабря 2019 года
Отложенные налоговые активы	1180	41 293	44 720	3 427
Объяснения:		По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год сумма показателя по строке 1180 «Отложенный налоговый актив» уменьшает данные, отраженные по этой же строке в бухгалтерской отчетности, сданной за 2019 год на 3 427 тыс. руб. Ошибка исправлена ретроспективно по итогам инвентаризации активов и обязательств, проведенной по итогам за 2020 год. В период с 2017 по 2019 год было некорректно отражено начисление разниц в соответствии с ПБУ 18/02.		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(116 993)	(113 566)	(3 427)
Объяснения:		По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год сумма показателя по строке 1370 «Нераспределенная прибыль» (непокрытый убыток) выше данных, отраженные по этой же строке в бухгалтерской отчетности, сданной за 2019 год на 3 427 тыс. руб. Ошибка исправлена ретроспективно по итогам инвентаризации активов и обязательств, проведенной по итогам за 2020 год. В период с 2017 по 2019 год было некорректно отражено начисление разниц в соответствии с ПБУ 18/02.		
Наименование показателя Отчета о прибылях и убытках	Код строки	Данные на 31 декабря 2018 года согласно Отчетности за 2020 год	31 декабря 2018 (согласно сданной отчетности)	Разница между данными на 31 декабря 2018 года
Отложенные налоговые активы	1180	41 108	44 535	3 427
Объяснения:		По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год сумма показателя по строке 1180 «Отложенный налоговый актив» уменьшает данные,		

		отраженные по этой же строке в бухгалтерской отчетности, сданной за 2018 год на 3 427 тыс. руб. Ошибка исправлена ретроспективно по итогам инвентаризации активов и обязательств, проведенной по итогам за 2020 год. В период с 2017 по 2019 год было некорректно отражено начисление разниц в соответствии с ПБУ 18/02.		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(140 618)	(137 191)	(3 427)
Объяснения:		По данным бухгалтерской отчетности за 2020 год сумма показателя по строке 1370 «Нераспределенная прибыль» (непокрытый убыток) выше данных, отраженные по этой же строке в бухгалтерской отчетности, сданной за 2018 год на 3 427 тыс. руб. Ошибка исправлена ретроспективно по итогам инвентаризации активов и обязательств, проведенной по итогам за 2020 год. В период с 2017 по 2019 год было некорректно отражено начисление разниц в соответствии с ПБУ 18/02.		

6.2. Иная информация

В январе 2020 года на основании Решения Арбитражного суда Тверской области от 23 декабря 2019 года по Делу № А66-6389/2019 года списана задолженность по контрагенту ООО "КАСКАД" в размере 1 693 350,92 рубля, 27 055 рублей на возмещение расходов по оплате государственной пошлины. Также, за счет резерва, в связи с истекшим сроком исковой давности, была списана задолженность в размере 5 075 10,85 рублей, в связи с непредставлением вышеуказанным контрагентом корректно оформленных первичных документов по форме КС-2, КС-3.

В 2020 году не отражаются операции по формированию резерва по сомнительным долгам в связи с отсутствием сомнительных долгов

11 июня 2020 года в связи с погашением кредитной линии по Договору № 00090017/60013200 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30 июня 2017 года ПАО Сбербанк погасило векселя в размере 14 700 000,00 рублей.

В 2021 году создан резерв по сомнительным долгам по контрагенту ООО Группа «АСТОН».

Забалансовые счета Общества предназначены для обобщения информации о наличии и движении ценностей временно находящихся в пользовании или распоряжении Общества, о выданных обеспечениях, об активах (имуществе), переданного в эксплуатацию, для обеспечения его сохранности. На забалансовых счетах у Общества учитываются:

- обеспечения выданные;
- обеспечения полученные;
- средства дольщиков на счетах эскроу составляют 1 520 263 тыс.руб.;
- в целях обеспечения сохранности отражаются активы стоимостью менее 40 000 руб., которые отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы» и списываются единовременно на затраты в момент передачи их в эксплуатацию (организуется надлежащий контроль за их движением).

6.3. Информация об условных обязательствах и условных активах.

По состоянию на 31.12.2021 г. условные обязательства и условные активы, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент»
по Договору о передаче полномочий единоличного
исполнительного органа общества управляющей
компаний от 11.02.2019 года



М.В. Щербакова

«25» февраля 2022 года