

# Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом РКС"

## Пояснения (текстовые)

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

г. Краснодар

«25» февраля 2022 года.

### 1. Информация об организации

Реквизиты юридического лица:

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом РКС»

Сокращенное наименование ООО «ТД РКС»

ОГРН 1172375015042

ИНН 2317084067

КПП 230801001

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, Гимназическая ул., д. 49/1, офис 205

В 2021 году Общество сменило наименование и фактическое нахождение, в связи с чем были зарегистрированы изменения в ИФНС. Устав Общества в действующей редакции утвержден Протоколом общего собрания учредителей ООО «ТД РКС» №26 от 18 августа 2021 года и зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю за государственным регистрационным номером 2212301298515 от 09 ноября 2021 года.

Высшим органом управления обществом является общее собрание участников. Участники общества: Сагирян Станислав Игоревич (доля владения 75%) и ООО «РКС Девелопмент» (доля владения 25%);

Функции единоличного исполнительного органа переданы юридическому лицу — ООО «РКС Девелопмент» (ИНН 7703669888) в соответствии протоколом общего собрания участников №1 от 20 февраля 2017 и договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 27.02.2017г. Генеральным директором ООО «РКС Девелопмент» является Щербакова Марина Викторовна

В соответствии с договором об оказании услуг № 84/2 от 01.03.2017 ООО «Специализированный застройщик «РКС» оказывает Обществу услуги по ведению бухгалтерского учета, консультационные услуги, юридическое сопровождение и пр.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 7 человек.

Размер уставного капитала организации: 10 000,00 рублей, полностью оплачен.

Среди основных видов деятельности организации выделяются:

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;

64.92 Предоставление займов и прочих видов кредита;

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности).

Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами



Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В течение 2021 года организация осуществляла финансово-хозяйственную деятельность в условиях распространения коронавирусной инфекции. Организация подтверждает, что данный факт существенно не повлиял на финансово-хозяйственную деятельность ООО «ТД РКС».

Общество не имеет планов или намерений относительно ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности и полагает, что принимаемые меры по обеспечению стабильного уровня продаж оказываемых услуг и поддержанию финансовой устойчивости обеспечат продолжительную деятельность Общества в будущем. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности Общества. Руководство Общества не имеет никаких планов, выполнение которых может существенно повлиять на стоимость и представление группировки активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности Общества.

Руководство Общества не имеет планов изменения специализации деятельности или каких-либо иных планов, реализация которых приведет к неблагоприятному изменению структуры и стоимости активов и пассивов Общества.

Общество входит в группу компаний РКС Девелопмент. РКС Девелопмент – федеральный девелопер, предлагающий на рынке жилую недвижимость в сегменте "комфорт+".

С 2020 года организация является участником рынка ценных бумаг, разместив биржевые облигаций в количестве 1 000 000 шт., номинальная стоимость 1 000,00 руб./шт:

| Номер гос. регистрации | Краткое наименование | ISIN                | Начало размещения | Дата погашения | Объем эмиссии руб. |
|------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| 4B02-01-00006-L        | РКССочиБ01           | <u>RU000A101PV6</u> | 26.05.2020        | 23.05.2023     | 500 000 000        |
| 4B02-01-00006-L-002P   | РКССочи2P1           | <u>RU000A102KQ5</u> | 23.12.2020        | 20.12.2023     | 500 000 000        |

В организации отсутствуют события и условия, которые могут создать существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Обязательный аудит за предыдущий период (2020 год) проводился ООО «Учет», о чем имеется аудиторское заключение от 03 марта 2021 г.

Настоящие 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. К существенным показателям отнесены показатели отчетности, которые составляют 5% и более процентов от общей суммы соответствующего показателя бухгалтерской (финансовой) отчетности данные которого раскрываются.

Данные и раскрытие информации, указанные в Пояснениях, производятся по состоянию на 31 декабря отчетного 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. Сведения об учетной политике, ее изменения

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

С 01.01.2021 организация применяет ФСБУ 5/2019. Организация отражает последствия



изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 "Запасы" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). Применение с 01.01.2021 ФСБУ 5/2019 существенно не повлияло на бухгалтерскую отчетность организации за 2021 год.

#### **Элементы учетной политики касательно основных средств:**

Оценка объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, устанавливается, исходя из стоимости ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, но не ниже рыночной стоимости этих ценностей.

Амортизация основных средств осуществляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости или текущей стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Общество не создает резерв на ремонт ОС.

Инвентаризация основных средств проводится раз в три года в период с 01 ноября по 31 декабря. Одновременно с инвентаризацией собственных основных средств производится инвентаризация основных средств, находящихся на ответственном хранении и арендованных. По указанным объектам составляется отдельная опись, в которой дается ссылка на документы, подтверждающие принятие этих объектов на ответственное хранение или в аренду.

#### **Элементы учетной политики касательно нематериальных активов:**

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Фактическая (первоначальная) стоимость нематериального актива, полученного организацией по договору дарения (безвозмездно), определяется исходя из его текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету в качестве вложения во внеоборотные активы.

Фактическая (первоначальная) стоимость нематериального актива, полученного по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, определяется исходя из стоимости товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливают исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных товаров (ценностей). При невозможности установить стоимость товаров (ценностей), переданных или подлежащих передаче организацией по таким договорам, величина стоимости нематериального актива, полученного организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Сроком полезного использования является выраженный в месяцах период, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды (дохода) (или для использования в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации).

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация ежегодно должна рассматривать наличие факторов,



свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на начало отчетного года в порядке, предусмотренном для отражения изменений в оценочных расчетах.

Определение ежемесячной суммы амортизации нематериальных активов производится линейным способом.

#### **Элементы учетной политики касательно материально-производственных запасов:**

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н.

Фактическая себестоимость запасов (далее МПЗ), кроме незавершенного производства и готовой продукции, включает в себя:

- ✓ суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы:
  - за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
  - с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организацией, вне зависимости от формы их предоставления;
- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

#### **Элементы учетной политики касательно финансовых вложений:**

Классификация всех финансовых вложений, за исключением акций и долей, на долгосрочные и краткосрочные производится на основании данных о сроках погашения договоров или ценных бумаг. Акции и доли, по которым нет прямого решения о ближайшей продаже, признаются в качестве долгосрочных финансовых вложений.

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

Если величина затрат на приобретение ценных бумаг незначительна по сравнению с их договорной стоимостью, то такие затраты Организация признает прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги. Порог существенности для включения затрат в первоначальную стоимость ценных бумаг составляет 5 % от договорной стоимости.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Переоценка указанных финансовых вложений производится ежеквартально.

Финансовые вложения по дисконтированной стоимости не оцениваются (п.23 ПБУ 19/02).

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки. При реализации и ином выбытии ценных бумаг, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость при списании определяется по себестоимости первых по времени приобретения ценных бумаг (скользящий ФИФО).



Проценты, ежемесячно начисляемые по предоставленным займам, признаются выручкой по одному из основных видов деятельности – предоставление процентных займов юридическим лицам

Проверка финансовых вложений на обесценение производится ежегодно по состоянию на дату составления годовой бухгалтерской отчетности.

Резервы под обесценение долговых финансовых вложений создается в случае, если:

- ✓ появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- ✓ задолженность по займу не погашена в сроки, установленные договором, и просрочка составляет более 90 дней;
- ✓ нарушение условий договора займа в части соблюдения целевого характера использования заемных денежных средств;
- ✓ в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве
- ✓ в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство либо
- ✓ совершение на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости;
- ✓ отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем и т.д.

Резерв учитывается на счете 59 "Резервы под обесценение финансовых вложений". Величина резерва под обесценение финансовых вложений является оценочным значением и отражается в составе прочих расходов того периода, в котором создается (изменяется) данный резерв. Резерв формируется в зависимости от вида финансовых вложений (долговые, долевы).

Резерв создается на всю стоимость финансовых вложений, которые соответствуют указанным выше условиям.

По финансовым вложениям, обеспеченным залогом (закладные, выданные займы, кредиты), резерв под обесценение создается только после реализации залога при наличии подтверждающих документов, свидетельствующих о недостаточности полученных средств после реализации залога в счет покрытия основного долга, процентов, пени и штрафов заемщика.

#### **Элементы учетной политики касательно займов и кредитов:**

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных заемных средств, если срок погашения по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные займы и кредиты учитываются как долгосрочные.

Начисление причитающегося расхода (процентов или дисконта) по размещенным облигациям отражается организацией в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления (срок их выплаты).

#### **Элементы учетной политики касательно доходов организации:**

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе получением процентов по предоставленным процентным займам (далее - выручка).

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Величина поступления и (или) дебиторской задолженности определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем (заказчиком) или пользователем активов Организации.

Признание процентов равномерно не зависимо от условий оплаты процентов. Расчет процентов и отражение дохода по ним осуществляется ежемесячно, исходя из условий договора, суммы займа и процентной ставки.



### **Элементы учетной политики касательно расходов организации:**

Расходами от обычных видов деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе получением процентов по предоставленным процентным займам.

Управленческие и коммерческие расходы в соответствии с российским законодательством в области бухгалтерского учета признаются расходами текущего периода и списываются на финансовые результаты в периоде их возникновения.

Расходы группируются по следующим основным видам деятельности:

- Продажа собственного недвижимого имущества
- Прочие работы и услуги, в т. ч. деятельность агентства недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- Проценты к получению по займам выданным.

Расходы, связанные с продажей собственного недвижимого имущества, включают:

- ✓ стоимость продаваемых объектов недвижимости, сформированная на счетах учета этих объектов, в том числе затраты на приобретение;
- ✓ затраты на эксплуатацию зданий-сооружений, которые включают расходы на отопление, водоснабжение, канализацию, освещение, вывоз мусора, снега эксплуатируемых объектов;
- ✓ затраты на регистрацию сделок

В данный вид расходов не включаются расходы на оплату труда, оплату страховых взносов и на формирование резервов по оплате труда и страховым взносам в виду того что основные сотрудники заняты в деятельности по оказанию агентских, посреднических и консультационных услуг, их вклад в деятельность по продаже недвижимости не существен.

Расходы, связанные с предоставлением в пользование денежных средств по процентным договорам займа, включают часть следующих расходов:

- ✓ расходы в виде процентов по долговым обязательствам любого вида, в том числе процентов, начисленных по ценным бумагам и иным обязательствам, выпущенным (эмитированным);
- ✓ проценты по причитающимся к оплате векселям, в случае если они предусмотрены векселем, отражаются у компании, если она выступает в качестве векселедателя или первого векселедержателя, на конец отчетного периода (месяца) по условиям выдачи векселя;
- ✓ дисконт по причитающимся к оплате векселям (разница между номиналом и ценой размещения векселя) относится на расходы организации равномерно в течение периода обращения векселя;
- ✓ начисление причитающегося расхода (процентов или дисконта) по размещенным облигациям отражается организацией-эмитентом в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, т.е. по срокам выплаты купонного дохода, включением сумм дисконта и/или процентов в качестве расхода в состав прочих расходов.

Величина расходов определяется следующим образом.:

$$CC\% = \%У_{пл} * ФВл / КЗ,$$

где

CC% – расходы по деятельности, связанной с предоставлением займов;

%У<sub>пл</sub> – расходы, учтенные в отчетном периоде на субсчете 91.02 «Прочие расходы» по статье прочих доходов и расходов «Проценты к уплате по займам (принимаемые в НУ)»;

ФВл – сумма финансовых вложений, учтенных на субсчете 58.03 «Предоставленные займы» на конец отчетного периода;



КЗ – сумма займов, учтенных на субсчетах 66.03, 67.03, 67.05 на конец отчетного периода.

В данный вид расходов не включаются расходы на оплату труда, оплату страховых взносов и на формирование резервов по оплате труда и страховым взносам в виду того что основные сотрудники заняты в деятельности по оказанию агентских, посреднических и консультационных услуг, их вклад в деятельность по предоставлению денежных средств в пользование по процентным договорам займа не существен.

В состав расходов, связанных с прочими работами и услугами, в т. ч. по деятельности агентства недвижимости включаются расходы, отражаемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по следующим статьям расхода:

- ФОТ АУП
- страховые взносы от расходов на оплату труда АУП
- резерв по оплате предстоящих отпусков АУП
- расчёты со сторонними агентами

Расходы, не включенные в расходы по основным видам деятельности, относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» без распределения, списываются методом 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.

**Элементы учетной политики касательно информации о движении денежных средств:**

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств:

- ✓ платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);
- ✓ поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов) (например, поступление денежных средств с депозитного счета на расчетный);
- ✓ обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- ✓ иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

Дебиторская и кредиторская задолженности отражаются в отчетности за минусом НДС с авансов полученных и выданных.

### **Упрощенная система налогообложения**

Организация в 2021 году применяла Упрощенную систему налогообложения, в соответствии с требованиями гл.26.2 НК РФ. Объектом налогообложения в отчетном году признавались доходы, уменьшенные на величину расходов. Ставка по УСН с объектом "доходы минус расходы" составляет 15%

При определении объекта налогообложения учитываются доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав.

Расходы при применении УСН строго регламентированы п.1ст. 346.16 НК РФ. При признании затрат используется кассовый метод – признание затрат на момент их фактической оплаты



### Критерии существенности ошибки.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

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. Сведения об отчетности

Применение с 01.01.2022 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» существенно не повлияло на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2021 год.

#### Материально-производственные запасы

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов по состоянию на 31.12.2021 отсутствуют. Способ расчета себестоимости запасов –ФИФО.

#### Финансовые вложения.

Финансовые вложения Общества представлены только выданными процентными займами. По состоянию на 31.12.2021 остаток выданных займов составил 926 737 тыс. руб., остаток выданных займов по состоянию на 31.12.2020 составлял 725 683,40 тыс. руб. В 2021 году операции по выдаче займов осуществлялись в российских рублях (переоценка не требуется) на условиях долгосрочности. Далее представлена расшифровка финансовых вложений за 2021 год:

(тыс. руб.)

| Контрагенты           | Договоры                            | Остаток на 31.12.2020 | Выдано за 2021 год | Погашено за 2021 год | Остаток на 31.12.2021 |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>Долгосрочные</i>   |                                     | <i>725 683,40</i>     | <i>838 553,60</i>  | <i>701 500,00</i>    | <i>926 737,00</i>     |
| ООО «РКС-Москва»      | Договор займа №788-СЧ от 15.09.2020 | 264 500,00            |                    | 264 500,00           |                       |
| ООО «РКС-Москва»      | Договор займа №837-СЧ от 25.12.2020 | 300 000,00            | 30 000,00          | 330 000,00           |                       |
| ООО «РКС-Москва»      | Договор займа №875-СЧ от 02.06.2021 |                       | 250 000,00         |                      | 250 000,00            |
| ООО «РКС-Москва»      | Договор займа от 05.10.2021         |                       | 125 000,00         |                      | 125 000,00            |
| ООО СЗ «РКС-Нахабино» | Договор займа 876-КР от 22.11.2021  |                       | 201 000,00         |                      | 201 000,00            |
| ООО СЗ «РКС-Суханово» | Договор займа №837-СЧ от 25.12.2020 |                       | 189 500,00         |                      | 189 500,00            |
| ООО «РКС ДЕВЕЛОПМЕНТ» | Договор займа от 19.04.2019         | 29 183,40             | 5 264,60           |                      | 34 448,00             |
| ООО «СЗ РКС-ПЕНЗА»    | Договор займа №738-СЧ от 22.06.2020 | 132 000,00            | 37 789,00          | 43 000,00            | 126 789,00            |



| Контрагенты                   | Договоры                                                                  | Остаток на<br>31.12.2020 | Выдано за<br>2021 год | Погашено<br>за 2021 год | Остаток<br>на<br>31.12.2021 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <i>Краткосрочные</i>          |                                                                           | 64 000,00                |                       | 64 000,00               |                             |
| Сагирян Станислав<br>Игоревич | Договор займа б/н от 26.12.2018 (по<br>договору уступки с ООО Резиденция) | 64 000,00                |                       | 64 000,00               |                             |
| <b>Итого</b>                  |                                                                           | <b>789 683,40</b>        | <b>838 553,60</b>     | <b>701 500,00</b>       | <b>926 737,00</b>           |

В том числе, в составе долгосрочных финансовых вложений учтены капитализированные проценты по договору займа от 19 апреля 2019 года с ООО «РКС Девелопмент» в размере 9 448 тыс. руб.

Указанные финансовые вложения являются процентными займами, выданными другим организациям, являющимся связанными сторонами организации. Информация о связанных сторонах раскрыта в разделе 4.

Финансовые вложения, обремененные залогом, отсутствуют.

В течении отчетного года финансовые вложения другим организациям или лицам не продавались и не передавались.

Финансовые вложения по дисконтированной стоимости не оцениваются.

В ходе проверки долговых финансовых вложений на предмет их обесценения организацией были направлены запросы должникам, получены от них подтверждения выполнения условий заключенных договоров займа в отношении целевого расходования заемных денежных средств, заверения в готовности исполнить свои обязательства в соответствии с условиями заключенных договоров, а также информация об их платежеспособности и возможных обеспечениях исполнения обязательств.

Помимо этого, регулярно осуществлялась проверка сведений о финансовом состоянии должников, о своевременности и объеме исполнения ими долговых обязательств, а также о фактах привлечения представителей должников к ответственности, через общедоступные онлайн-сервисы (например, сайт налоговой инспекции: <http://egrul.nalog.ru/>; сайт [nalog.ru](http://nalog.ru), сервисы [gmcgks.ru](http://gmcgks.ru) или Ресурс ГИР БО, сайт вестника государственной регистрации: <http://www.vestnik-gosreg.ru/>, картотеку арбитражных дел, находящихся в ведении арбитражных судов РФ по адресу <http://kad.arbitr.ru/>). Заемщики являются участниками долгосрочных высокомаржинальных проектов, в периоде действия договоров займов осуществляют расходование заемных средств в соответствии с финансовой моделью проектов и разработанным планом движения денежных средств данных проектов (ссылка на более подробную информацию <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38052&type=7>).

В ходе проверки финансовых вложений на обесценение, признаков обесценения не выявлено. Резерв на обесценение финансовых вложений не создавался.

#### Доходы организации

Доходы по основным видам деятельности в 2021 году составили 272 818 тыс. руб. (без НДС):

#### Расшифровка доходов по основным видам деятельности за 2021 г.:

(тыс. руб.)

| Основные виды деятельности         | Сумма доходов<br>без НДС |
|------------------------------------|--------------------------|
| Агентское вознаграждение           | 61 642                   |
| Продажа недвижимости               | 102 548                  |
| Проценты по предоставленным займам | 108 628                  |
| <b>Итого</b>                       | <b>272 818</b>           |



Прочие доходы в 2021 году составили 14 858 тыс. руб. (без НДС) (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах):

#### Расшифровка прочих доходов за 2021 г.,

(тыс. руб.)

| Виды прочих доходов                                  | Сумма доходов без НДС |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Проценты к получению (проценты по депозитам, прочие) | 14 698                |
| <b>Итого проценты к получению (строка 2320)</b>      | <b>14 698</b>         |
| Доходы от списания кредиторской задолженности        | 48                    |
| Оценочные обязательства                              | 112                   |
| <b>Итого прочие доходы (строка 2340)</b>             | <b>160</b>            |
| <b>Всего прочих доходов</b>                          | <b>14 858</b>         |

#### Расходы организации

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат в 2021 году составили 209 466 тыс. руб.:

#### Расшифровка расходов (себестоимости) по элементам затрат за 2021 г., (тыс. руб.)

| Элементы затрат                             | Сумма          |
|---------------------------------------------|----------------|
| Материальные затраты                        | 826            |
| Амортизационные отчисления                  | 82             |
| Затраты на оплату труда                     | 14 910         |
| Отчисления на социальные нужды              | 2 527          |
| Прочие затраты                              | 10 852         |
| Фактическая себестоимость проданных товаров | 180 269        |
| <b>Итого</b>                                | <b>209 466</b> |

Прочие расходы (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах) в 2021 году составили 66 353 тыс. руб.:

#### Расшифровка прочих расходов за 2021 г., (тыс. руб.)

| Виды прочих расходов                                                  | Сумма         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Проценты к уплате, в т. ч. не относимые к основным видам деятельности | 57 057        |
| <b>Итого проценты к уплате (строка 2330)</b>                          | <b>57 057</b> |
| Иные прочие расходы (в т. ч. связанные с выпуском облигаций)          | 9 174         |
| Услуги банка                                                          | 122           |
| <b>Итого прочие расходы (строка 2350)</b>                             | <b>9 296</b>  |
| <b>Всего прочих расходов</b>                                          | <b>66 353</b> |

#### О займах и кредитах

В разделе долгосрочные заемные средства Общество отражает Облигации, которые были выпущены в 2020 году на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. Начисление причитающегося расхода (процентов) по размещенным облигациям отражается Организацией в составе расходов в тех отчетных периодах, в которых производится их выплата. На конец отчетного периода остаток непогашенных полученных долгосрочных займов составил 1 000 000 тыс. руб.:

| Займодавец, договор                                                                                                        | Дата выдачи займа | Дата погашения займа по договору | Сумма займа по договору, тыс.руб. | Сумма задолженности, осн. долг, тыс.руб. | Сумма задолженности по процентам, тыс. руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Владельцы облигаций ООО ТД РКС RU000A101PV6<br>№ гос.рег. 4B02-01-00006-L, начало размещения 26.05.2020, ставка купона 14% | 26.05.2020        | 23.05.2023                       | 500 000                           | 500 000                                  | 0                                           |



|                                                                                                                               |            |            |         |              |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|--------------|------------------|
| Владельцы облигации ТД РКС RU000A102KQ5<br>№ гос.рег. 4B02-01-00006-L-002P, начало размещения 23.12.2020, ставка купона 12,5% | 23.12.2020 | 20.12.2023 | 500 000 | 500 000      | 0                |
|                                                                                                                               |            |            |         | <b>Итого</b> | <b>1 000 000</b> |

Начисление причитающегося расхода (процентов) по размещенным облигациям отражено организацией в составе расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления (срок их выплаты). В 2021 году, в соответствии с графиком выплаты купонного дохода, были выплачены доходы по размещенным Облигациям в сумме 132 120 тыс.руб., график выплат предоставлен в таблице, тыс.руб.:

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Облигации ТД РКС RU000A101PV6 № гос.рег. 4B02-01-00006-L, начало размещения 26.05.2020, ставка купона 14%        | 69 800,00 |
| 23.02.21                                                                                                         | 17 450,00 |
| 25.05.21                                                                                                         | 17 450,00 |
| 24.08.21                                                                                                         | 17 450,00 |
| 23.11.21                                                                                                         | 17 450,00 |
| Облигации ТД РКС RU000A102KQ5 № гос.рег. 4B02-01-00006-L-002P, начало размещения 23.12.2020, ставка купона 12,5% | 62 320,00 |
| 24.03.21                                                                                                         | 15 580,00 |
| 23.06.21                                                                                                         | 15 580,00 |
| 22.09.21                                                                                                         | 15 580,00 |
| 22.12.21                                                                                                         | 15 580,00 |

## УСН

Объект налогообложения: Доходы, уменьшенные на величину расходов

Расчет УСН за 2021 год, руб.

|                                                                                           |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Налоговая база (стр.1.1 - стр.1.2 - стр.1.3)                                           |                   |
| 1.1. Доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы                                    | 171 942 566       |
| 1.2. Расходы, учитываемые при исчислении налоговой базы                                   | 246 796 506       |
| 1.3. Убытки прошлых периодов, перенесенные на текущий период                              |                   |
| 2. Налоговая ставка *                                                                     | 20%               |
| 3. Период, в котором превышена граница применения основной ставки налога                  | 2 квартал 2021 г. |
| 3.1. Налоговая база за 1 квартал 2021 г.                                                  | 19 803 973        |
| 3.2. Налог за 1 квартал 2021 г.                                                           | 2 970 596         |
| 4. Сумма налога, исчисленная за отчетный период (стр.1 - стр.3.1) * стр.2 / 100 + стр.3.2 | 2 970 596         |
| <b>5. Сумма минимального налога за налоговый период (стр.1.1 * 1 / 100)</b>               | <b>1 719 426</b>  |
| 6. Авансовые платежи, исчисленные в предыдущих отчетных периодах                          | 2 970 596         |
| 7. Сумма к уплате (если стр.4 > стр.5, то стр.4 - стр.6; иначе стр.5 - стр.6)             |                   |
| 8. Сумма к уменьшению (если стр.4 > стр.5, то стр.6 - стр.4; иначе стр.6 - стр.5)         |                   |

## О стоимости чистых активов

Величина чистых активов общества на 31 декабря 2021 составляет 14 559 тыс. руб.

Дивиденды в 2021 году не выплачивались и не распределялись между участниками общества.

## 4. Сведения о связанных сторонах

Связанными с ООО «ТД РКС» сторонами являются:

- ООО «РКС Девелопмент» - владелец 25% доли в уставном капитале Общества и единоличный исполнительный орган общества;
- Сагирян Станислав Игоревич - владелец 75% доли в уставном капитале Общества;
- ООО «Специализированный застройщик «РКС» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО "РКС-Астрахань" - Общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО СЗ «РКС-Пенза» - Общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Югра» - Общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО СЗ «РКС-Тверь» - Общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «СЗ «Легис» - Общий единоличный исполнительный орган - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Юг» - Общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Москва» - Общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;

ООО «РКС Холдинг» - владеет 40 % долей в уставном капитале ООО «РКС Девелопмент»

Компания «Вальюстейдж Трейдинг Лимитед» (Кипр) – владеет 60% долей в уставном капитале



ООО «РКС Девелопмент», а также является участником ООО «РКС Холдинг» с долей владения 100 % по состоянию на 31 декабря 2021 года.

В 2021 году имели место следующие операции с взаимозависимыми лицами, информация приведена в таблице:

| №<br>п/п | Наименование<br>связанной стороны              | Вид<br>операций                                                                    | Объем операций,<br>руб.                                                                                          | Сальдо расчетов                                                                                                |                       | Условия и сроки<br>проведения<br>(завершения)<br>расчетов по<br>операциям, а<br>также форма<br>расчетов                                |
|----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                |                                                                                    |                                                                                                                  | Дебет                                                                                                          | Кредит                |                                                                                                                                        |
| 1        | ООО СЗ «РКС-Пенза»                             | Займ                                                                               | 126 789 000,00 руб.<br>предоставлен займ<br>22 832 746,86 руб. –<br>начислено<br>процентов за<br>отчетный период | 126 789 000,00<br>руб. – основной<br>долг;<br>29 287 917,62<br>руб. –<br>начисленные<br>проценты               | -                     | Целевой займ<br>предоставлен под<br>20% годовых<br>сроком до<br>30.06.2023. Форма<br>расчетов –<br>безналичная                         |
| 2        | Сагирян Станислав<br>Игоревич                  | Займ                                                                               | 64 000 000,00 руб.<br>погашен займ,<br>2 910 684,94 руб. –<br>начислено<br>процентов за<br>отчетный период       | -                                                                                                              | -                     | Займ предоставлен<br>под 20% годовых<br>сроком до<br>28.02.2021. Форма<br>расчетов –<br>безналичная                                    |
| 3        | ООО «РКС-Юг»                                   | Получено в<br>субаренду<br>офисное<br>помещение                                    | 393 600 руб.<br>арендная плата                                                                                   | -                                                                                                              | -                     | Срок<br>предоставления в<br>субаренду до<br>30.06.2021. Форма<br>расчетов –<br>безналичная                                             |
| 4        | ООО «РКС-Юг»                                   | Договор купли-<br>продажи<br>объектов<br>недвижимого<br>имущества от<br>17.02.2021 | 58 113 836,89                                                                                                    | -                                                                                                              | -                     | Форма расчетов –<br>безналичная                                                                                                        |
| 5        | ООО «РКС-Юг»                                   | Агентский<br>договор от<br>12.08.2019                                              | 30 698 229,10 руб. –<br>выставлено<br>агентское<br>вознаграждение                                                | -                                                                                                              | -                     | Форма расчетов –<br>безналичная,<br>размер<br>вознаграждения – 7<br>% от суммы сделок                                                  |
| 6        | ООО «РКС<br>Девелопмент»                       | Займ                                                                               | 5 264 488,74 руб. -<br>начислено<br>процентов за<br>отчетный период                                              | 25 000 000,00<br>руб. – основной<br>долг;<br>9 447 876,65 руб.<br>– начислены<br>капитализируем<br>ые проценты | -                     | Займ предоставлен<br>под 16,7% годовых<br>сроком до<br>18.04.2024.<br>Проценты<br>капитализируются.<br>Форма расчетов –<br>безналичная |
| 7        | ООО «РКС<br>Девелопмент»                       | Договор о<br>передаче<br>полномочий<br>единоличного<br>исполнительног<br>о органа; | 12 000 000,00 руб., в<br>т.ч. НДС – получено<br>услуг                                                            | -                                                                                                              | 3 000 000,00<br>руб.  |                                                                                                                                        |
| 8        | ООО «РКС<br>Девелопмент»                       | Лицензионный<br>договор на<br>использование<br>товарного знака                     | 1 000 000 руб. , в т.ч.<br>НДС – получено<br>услуг                                                               | -                                                                                                              | 250 000,00<br>руб.    |                                                                                                                                        |
| 9        | ООО «РКС<br>Девелопмент»                       | Дивиденды                                                                          | -                                                                                                                | -                                                                                                              | 11 815 312,96<br>руб. | Дивиденды<br>распределены по<br>предыдущим<br>отчетным периодам                                                                        |
| 10       | ООО<br>«Специализированный<br>застройщик «РКС» | Договор<br>оказания услуг                                                          | 6 481 735,63 руб., в<br>т.ч. НДС – получено<br>услуг                                                             | -                                                                                                              | 35 740 000,00<br>руб. |                                                                                                                                        |



| №<br>п/п | Наименование<br>связанной стороны              | Вид<br>операций                                    | Объем операций,<br>руб.                                                                                                  | Сальдо расчетов                                                                                  |                   | Условия и сроки<br>проведения<br>(завершения)<br>расчетов по<br>операциям, а<br>также форма<br>расчетов |
|----------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                |                                                    |                                                                                                                          | Дебет                                                                                            | Кредит            |                                                                                                         |
| 11       | ООО<br>«Специализированный<br>застройщик «РКС» | Договор<br>субаренды<br>помещения от<br>01.06.2021 | 169 800,00                                                                                                               |                                                                                                  | 28 300,00<br>руб. |                                                                                                         |
| 12       | ООО «РКС-Москва»                               | Займ                                               | 405 000 000,00 руб.<br>предоставленные<br>займы,<br>62 802 499,70 руб. –<br>начислено<br>процентов за<br>отчетный период | 375 000 000,00<br>руб. – основной<br>долг;<br>33 373 287,66<br>руб. –<br>начисленные<br>проценты |                   | Займы<br>предоставлены под<br>20% годовых.<br>Форма расчетов –<br>безналичная                           |
| 13       | ООО СЗ «РКС-<br>Нахабино»                      | Займ                                               | 201 000 000,00руб.<br>предоставленный<br>займ,<br>3 221 506,85 руб. –<br>начислено<br>процентов за<br>отчетный период    | 201 000 000,00<br>руб. – основной<br>долг,<br>3 221 506,85 руб.<br>– начисленные<br>проценты     |                   | Займ предоставлен<br>под 15% годовых.<br>Форма расчетов-<br>безналичная.                                |
| 14       | ООО СЗ «РКС-<br>Суханово»                      | Займ                                               | 189 500 000,00<br>предоставленный<br>займ,<br>19 891 192,45 руб. –<br>начислено<br>процентов за<br>отчетный период       | 189 500 000,00<br>руб. – основной<br>долг,<br>19 891 192,45<br>руб. –<br>начисленные<br>проценты |                   | Займ предоставлен<br>под 20% годовых.<br>Форма расчетов-<br>безналичная.                                |

Конечным бенефициаром общества по состоянию на 31.12.2021г. является - Сагирян Станислав Игоревич, ИНН 770475173383.

Платежи основному управленческому персоналу в 2021 году составили 12 000 000 руб., в т.ч. НДС, согласно договору от 27.02.2017г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации - ООО «РКС Девелопмент»

## 5. События после отчетной даты

21 февраля 2022 г. Российской Федерацией были признаны Донецкая и Луганская Народные Республики в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля.

Руководство считает, что данные события существенно не влияют на деятельность Общества, при этом внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

25 февраля 2022 года, согласно протокола внеочередного собрания участников общества №30, было принято решение о продлении срока действия полномочий ООО «РКС Девелопмент» как управляющей компании общества, срок действия полномочий с 27 февраля 2022 года до 26 февраля 2027.

## 6. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

За период с 1 января 2021 года по настоящее время Общество не участвовало в судебных процессах, удовлетворяющих требованию существенности.



Непредъявленных претензий или санкций, рассматриваемых обществом на 31 декабря 2021 года, не было. Также, сообщаем, что нам не известно о каких-либо претензиях и санкциях, которые могут быть предъявлены, но не предъявлены Обществу за период с 1 января 2021 года по настоящее время.

Общество формирует оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников в соответствии с нормами ПБУ 8/2010 и методикой формирования оценочного обязательства/резерва для предстоящей оплаты ежегодных трудовых отпусков на 2021 и последующие годы. Учет ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», обособленно от других видов резервов. Согласно ПБУ 8/2010 по состоянию на 31.12.21 сформировано оценочное обязательство по выплате отпусков в сумме 248 379,46 руб.

## **7. Изменения оценочных значений**

В отчетном периоде не выявлено необходимости уточнения способов определения размеров оценочных значений.

## **8. Информация по сегментам**

Организация в своей деятельности выделяет следующие операционные сегменты:

- ✓ Агентская деятельность - деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
- ✓ Продажа недвижимости - покупка и продажа собственного недвижимого (жилого и нежилого) имущества
- ✓ Займы – деятельность по предоставлению займов другим юридическим лицам, получению процентов по ним.

При раскрытии информации и распределении показателей отчетности по сегментам организация руководствуется следующим. Ту величину, которую возможно совершенно определенно отнести к отдельному сегменту, включается в соответствующий показатель отчетности по сегментам.

В случае, если невозможно однозначно отнести какой-либо актив или обязательство к отдельному операционному сегменту, то такой актив или обязательство распределяется между сегментами пропорционально показателю Выручка в отчете о финансовых результатах. При этом, если величина актива, обязательства или денежного потока не существенна (менее 5% от величины валюты баланса), то, руководствуясь принципом рациональности, такой актив или обязательство при раскрытии информации по сегментам относятся к операционному сегменту Агентская деятельность.

Финансовые вложения в части долговых финансовых вложений относятся непосредственно к сегменту предоставление займов (Займы).

Для раскрытия в отчетности информации по сегментам используется следующий механизм распределения затрат по видам деятельности.

В себестоимость по деятельности агентств недвижимости включаются расходы, отражаемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по следующим статьям расхода:

- ФОТ АУП
- страховые взносы от расходов на оплату труда АУП
- резерв по оплате предстоящих отпусков АУП
- расчёты со сторонними агентами

В себестоимость по деятельности, связанной с покупкой и продажей собственного недвижимого имущества включается стоимость такого имущества, сформированная на счете учета 41 «Товары».

В себестоимость по деятельности, связанной с предоставлением займов включаются расходы, учтенные в отчетном периоде на счете 91.02 «Прочие расходы» по статье прочих доходов и расходов «Проценты к уплате по займам (принимаемые в НУ)» в следующем размере:



$$CC\% = \%У_{пл} * ФВл / КЗ,$$

где

СС% – себестоимость по деятельности, связанной с предоставлением займов;

%У<sub>пл</sub> – расходы, учтенные в отчетном периоде на субсчете 91.02 «Прочие расходы» по статье прочих доходов и расходов «Проценты к уплате по займам (принимаемые в НУ)»;

ФВл – сумма финансовых вложений, учтенных на субсчете 58.03 «Предоставленные займы» на конец отчетного периода;

КЗ – сумма займов, учтенных на субсчетах 66.03, 67.03, 67.05.

Управленческие расходы, не распределенные на другие виды деятельности, относятся непосредственно к управленческим расходам по деятельности агентства недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

К управленческим расходам по деятельности, связанной с покупкой и продажей собственного недвижимого имущества учитываются расходы на оплату услуг единоличного исполнительного органа (по 0,1 % от указанных расходов на один договор купли-продажи, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством РФ в отчетном периоде).

К управленческим расходам по деятельности, связанной с предоставлением займов учитываются расходы на оплату услуг единоличного исполнительного органа (по 0,1 % от расходов на один договор займа, выданный или действующий в расчетном периоде).

Финансовый результат по сегментам формируется расчетным путем.

В случае, если невозможно однозначно отнести какой-либо прочий доход или расход к отдельному операционному сегменту, то такой доход или расход распределяется между сегментами пропорционально показателю Выручка в отчете о финансовых результатах.

#### Группировка основных показателей организации за отчетный период по сегментам

(тыс. руб. / %)

| Наименование показателя                 | Показатели в отчетности в целом по организации | Величина показателей, отражаемых в отчетности по сегментам (тыс.руб.) / доля по отношению к показателю в целом по организации |        |                      |       |         |       |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|-------|---------|-------|
|                                         |                                                | Агентская деятельность                                                                                                        | %      | Продажа недвижимosti | %     | Займы   | %     |
| Отчет о финансовых результатах          |                                                |                                                                                                                               |        |                      |       |         |       |
| Выручка                                 | 272 818                                        | 61 642                                                                                                                        | 22,6%  | 102 548              | 37,6% | 108 628 | 39,8% |
| Себестоимость продаж                    | (180 269)                                      | -42 613                                                                                                                       | 23,6%  | -58 374              | 32,4% | -79 282 | 44,0% |
| Валовая прибыль (убыток)                | 92 549                                         | 19 029                                                                                                                        | 20,6%  | 44 174               | 47,7% | 29 346  | 31,7% |
| Коммерческие расходы                    | -                                              | 0                                                                                                                             | 0,0%   | 0                    | 0,0%  | 0       | 0,0%  |
| Управленческие расходы                  | (29 197)                                       | -28 790                                                                                                                       | 98,6%  | -397                 | 1,4%  | -10     | 0,0%  |
| Прибыль (убыток) от продаж              | 63 352                                         | -9 761                                                                                                                        | -15,4% | 43 777               | 69,1% | 29 336  | 46,3% |
| Доходы от участия в других организациях | -                                              | 0                                                                                                                             | 0,0%   | 0                    | 0,0%  | 0       | 0,0%  |
| Проценты к получению                    | 14 698                                         | 3 321                                                                                                                         | 22,6%  | 5 525                | 37,6% | 5 852   | 39,8% |
| Проценты к уплате                       | (57 057)                                       | -12 892                                                                                                                       | 22,6%  | -21 447              | 37,6% | -22 718 | 39,8% |
| Прочие доходы                           | 160                                            | 36                                                                                                                            | 22,6%  | 60                   | 37,6% | 64      | 39,8% |
| Прочие расходы                          | (9 296)                                        | -2 100                                                                                                                        | 22,6%  | -3 494               | 37,6% | -3 702  | 39,8% |
| Прибыль (убыток) до налогообложения     | 11 857                                         | -21 396                                                                                                                       |        | 24 421               |       | 8 832   |       |
| Налог на прибыль (УСН)                  | (1 276)                                        | -288                                                                                                                          | 22,6%  | -478                 | 37,6% | -510    | 39,8% |
| текущий налог на прибыль                | -                                              |                                                                                                                               |        |                      |       |         |       |
| отложенный налог на прибыль             | 1713                                           |                                                                                                                               |        |                      |       |         |       |
| Прочее                                  | (11)                                           | -2                                                                                                                            | 22,6%  | -4                   | 37,6% | -5      | 39,8% |



|                                                                        |                  |                |       |                |       |                  |       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------|----------------|-------|------------------|-------|
| Чистая прибыль<br>(убыток)                                             | 10 570           | -21 687        |       | 23 939         |       | 8 317            |       |
| <b>Бухгалтерский баланс</b>                                            |                  |                |       |                |       |                  |       |
| <b>АКТИВ</b>                                                           |                  |                |       |                |       |                  |       |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                          |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Основные средства                                                      | 341              | 341            | 100%  | 0              |       | 0                |       |
| Доходные вложения в материальные ценности                              | 0                | 0              |       | 0              |       | 0                |       |
| Финансовые вложения                                                    | 926 737          | 0              |       | 0              |       | 926 737          | 100%  |
| Отложенные налоговые активы                                            | 421              | 421            | 100%  | 0              |       | 0                |       |
| Прочие внеоборотные активы                                             | 1                | 1              | 100%  | 0              |       | 0                |       |
| <b>Итого по разделу I</b>                                              | <b>927 500</b>   | <b>763</b>     |       |                |       | <b>926 737</b>   |       |
| Запасы                                                                 | 343              | 343            | 100%  | 0              |       | 0                |       |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям              |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Дебиторская задолженность                                              | 119 708          | 33 580         | 28%   | 0              |       | 86 128           | 72%   |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)             |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                               | 21 298           | 4 813          | 22,6% | 8 008          | 37,6% | 8 477            | 39,8% |
| Прочие оборотные активы                                                | 0                | 0              |       | 0              |       | 0                |       |
| <b>Итого по разделу II</b>                                             | <b>141 349</b>   | <b>38 736</b>  |       | <b>8 008</b>   |       | <b>94 605</b>    |       |
| <b>БАЛАНС</b>                                                          | <b>1 068 849</b> | <b>39 499</b>  |       | <b>8 008</b>   |       | <b>1 021 342</b> |       |
|                                                                        |                  |                |       |                |       |                  |       |
| <b>ПАССИВ</b>                                                          |                  |                |       |                |       |                  |       |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                                          |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 10               | 10             |       | 0              |       | 0                |       |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 14 549           | 14 549         |       | 0              |       | 0                |       |
| <b>Итого по разделу III</b>                                            | <b>14 559</b>    | <b>14 559</b>  |       | <b>0</b>       |       | <b>0</b>         |       |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Заемные средства (распределены пропорционально выручке)                | 1 000 000        | 226 000        | 22,6% | 376 000        | 37,6% | 398 000          | 39,8% |
| <b>Итого по разделу IV</b>                                             | <b>1 000 000</b> | <b>226 000</b> |       | <b>376 000</b> |       | <b>398 000</b>   |       |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Заемные средства                                                       |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Кредиторская задолженность                                             | 54 042           | 53 502         | 99%   |                |       | 540              | 1%    |
| Доходы будущих периодов                                                |                  |                |       |                |       |                  |       |
| Оценочные обязательства                                                | 248              | 248            | 100%  | 0              |       | 0                |       |
| Прочие обязательства                                                   |                  |                |       |                |       |                  |       |
| <b>Итого по разделу V</b>                                              | <b>54 290</b>    | <b>53 750</b>  |       |                |       | <b>540</b>       |       |
| <b>БАЛАНС</b>                                                          | <b>1 068 849</b> | <b>294 309</b> |       | <b>376 000</b> |       | <b>398 540</b>   |       |



**Движение денежных средств**

|                                                                                                                                     |                 |                 |              |                |              |                |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| <i>Денежные потоки от текущих операций</i>                                                                                          |                 |                 |              |                |              |                |              |
| <b>Поступления - всего</b>                                                                                                          | <b>200 246</b>  | <b>83 161</b>   | <b>41,5%</b> | <b>102 548</b> | <b>51,2%</b> | <b>14 537</b>  | <b>7,3%</b>  |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг                                                                                        | 177 998         | 60 913          |              | 102 548        |              | 14 537         |              |
| прочие поступления                                                                                                                  | 22 248          | 22 248          |              |                |              |                |              |
| <b>Платежи - всего</b>                                                                                                              | <b>-318 231</b> | <b>-183 101</b> | <b>57,5%</b> | <b>-78 145</b> | <b>24,6%</b> | <b>-56 984</b> | <b>17,9%</b> |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги                                                                       | -138 343        | -113 962        |              | -24 345        |              | -36            |              |
| в связи с оплатой труда работников                                                                                                  | -24 542         | -24 542         |              | 0              |              | 0              |              |
| процентов по долговым обязательствам                                                                                                | -143 086        | -32 337         | 22,6%        | -53 800        | 37,6%        | -56 948        | 39,8%        |
| налога на прибыль организаций                                                                                                       | -2 971          | -2 971          |              | 0              |              | 0              |              |
| прочие налоги и сборы                                                                                                               | -1 985          | -1 985          |              |                |              |                |              |
| прочие платежи                                                                                                                      | -7 304          | -7 304          |              | 0              |              | 0              |              |
| <b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>                                                                                  | <b>-117 985</b> | <b>-99 940</b>  |              | <b>24 403</b>  |              | <b>-42 447</b> |              |
| <i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>                                                                                   |                 |                 |              |                |              |                |              |
| <b>Поступления - всего</b>                                                                                                          | <b>0</b>        | <b>0</b>        |              | <b>0</b>       |              | <b>0</b>       |              |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)              | 0               | 0               |              | 0              |              | 0              |              |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях          | 0               | 0               |              | 0              |              | 0              |              |
| <b>Платежи - всего</b>                                                                                                              | <b>-72 163</b>  | <b>0</b>        |              | <b>0</b>       |              | <b>-72 163</b> | <b>100%</b>  |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 0               | 0               |              | 0              |              | 0              |              |
| <b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>                                                                           | <b>-72 163</b>  | <b>0</b>        |              | <b>0</b>       |              | <b>-72 163</b> | <b>100%</b>  |
| <i>Денежные потоки от финансовых операций</i>                                                                                       |                 |                 |              |                |              |                |              |
| <b>Поступления - всего</b>                                                                                                          | <b>599</b>      | <b>135</b>      | <b>22,6%</b> | <b>225</b>     | <b>37,6%</b> | <b>238</b>     | <b>39,8%</b> |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.                                                                 | 599             | 135             | 22,6%        | 225            | 37,6%        | 238            | 39,8%        |
| <b>Платежи - всего</b>                                                                                                              | <b>-25 000</b>  | <b>-5 650</b>   | <b>22,6%</b> | <b>-9 400</b>  | <b>37,6%</b> | <b>-9 950</b>  | <b>39,8%</b> |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                                   | -25 000         | -5 650          |              | -9 400         |              | -9 950         |              |
| <b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>                                                                               | <b>-24 401</b>  | <b>-5 515</b>   |              | <b>-9 175</b>  |              | <b>-9 712</b>  |              |



## 9. Информация о забалансовых статьях

Объекты основных средств, полученные организацией в аренду, учтены на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в разрезе арендодателей и полученных объектов. Основные средства отражены в учете в суммах годовой стоимости аренды:

### Арендованные основные средства

(тыс. руб.)

| Контрагенты                                                                                         | Сумма арендной платы |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| ООО НОВЫЙ ЛАЗУРИТ                                                                                   | <b>434</b>           |
| Жилое помещение, квартира 1 Краснодарский кр, Анапский р-он, с. Варваровка, ул. Калинина 150 корп.5 | 204                  |
| Жилое помещение, квартира 2 Краснодарский кр, Анапский р-он, с. Варваровка, ул. Калинина 150 корп.5 | 230                  |
| ООО Специализированный застройщик «РКС»                                                             | <b>340</b>           |
| Офисное помещение 205, по адресу г. Краснодар, ул. Гимназическая, 49/1                              | 340                  |

## 10. Риски

С целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении ниже раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация (далее - риски). Раскрытие указанной информации является одной из составляющих системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни организации.

### Рыночные риски

| Факторы                                                      | Влияние фактора на финансовое положение организации | В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений:<br>« + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая.<br>« - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная.<br>« 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Изменение цен на <u>приобретаемые</u> товары, работы, услуги | -                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Изменение цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги   | +                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Изменение процентных ставок по банковским кредитам           | 0                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Изменение курса иностранных валют:                           | 0                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - евро                                                       | 0                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - доллар США                                                 | 0                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - другая:                                                    | 0                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### Кредитные риски (тыс. руб.)

| Фактор /Виды предоставленных заемных средств (обеспечений) | Предоставленные займы | Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги) | Прочая дебиторская задолженность | Выпущенные векселя | Предоставленные поручительства в пользу третьих лиц |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Наличие соответствующих обязательств                       | 926 737               | -                                                                                | 119 708                          | -                  | -                                                   |
| Наличие просроченной задолженности                         | -                     | -                                                                                | -                                | -                  | -                                                   |



|                                                 |   |   |   |   |   |
|-------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
| Наличие обеспечения:                            | - | - | - | - | - |
| - залог                                         | - | - | - | - | - |
| - поручительство                                | - | - | - | - | - |
| -зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)  | - | - | - | - | - |
| - другое                                        | - | - | - | - | - |
| Наличие неплатежеспособных должников (физ. Лиц) | - | - | - | - | - |

### Риски ликвидности (тыс. руб.)

| Виды обязательств/<br>Сроки погашения                             | Наличие обязательств, срок погашения которых: |             |            |                  |                      |                     |             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|------------|------------------|----------------------|---------------------|-------------|
|                                                                   | Истек (просроченные)                          | До 1 месяца | 1-3 месяца | 3 месяца – 1 год | Свыше 1 года -2 года | Свыше 2 лет -3 года | Свыше 3 лет |
| Полученные кредиты                                                | -                                             | -           | -          | -                | -                    | -                   | -           |
| из них с обеспечением                                             | -                                             | -           | -          | -                | -                    | -                   | -           |
| Полученные займы, тыс. руб.                                       | -                                             | -           | -          | -                | -                    | 1 000 000           | -           |
| из них с обеспечением                                             | -                                             | -           | -          | -                | -                    | -                   | -           |
| Кредиторская задолженность, тыс. руб.                             | -                                             | -           | -          | 54 042           | -                    | -                   | -           |
| в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов | -                                             | -           | -          | -                | -                    | -                   | -           |

### Другие виды рисков

| Факторы                                                                                                                | Наличие влияния<br>Да +/- Нет - | Последствия влияния (кратко)                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Правовые риски</b>                                                                                                  |                                 |                                                       |
| Изменение валютного регулирования                                                                                      | -                               | Существенных изменений не предвидится                 |
| Изменение таможенного регулирования                                                                                    | -                               | Существенных изменений не предвидится                 |
| Изменение налогового законодательства                                                                                  | -                               | Существенных изменений не предвидится                 |
| <b>Страновые и региональные риски</b>                                                                                  | -                               | <b>Не предвидится</b>                                 |
| Изменение экономической ситуации                                                                                       | -                               | Не предвидится                                        |
| Изменение политической ситуации                                                                                        | -                               | Не предвидится                                        |
| Возможные военные конфликты                                                                                            | -                               | Не предвидится                                        |
| Введение чрезвычайного положения, забастовки                                                                           | -                               | Не предвидится                                        |
| Повышенная опасность стихийных бедствий                                                                                | -                               | Не предвидится                                        |
| Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении                                                             | -                               | Не предвидится                                        |
| <b>Репутационный риск</b>                                                                                              |                                 |                                                       |
| Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п. | -                               | Качество продукции высокое. Доверие к бренду высокое. |
| Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации                                                        | -                               | Деятельность связанных сторон стабильна               |
| Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий                                      | -                               | Деятельность не требует лицензирования                |



## 11. Информация об экологической деятельности организации

Совокупные затраты на энергетические ресурсы учтены в составе арендных платежей по договору аренды нежилых помещений №21-3-26/1 от 01.12.2020, заключенный с ИП Муселимян А.Л, и договору субаренды нежилого помещения от 01.06.2021 заключенного с ООО «Специализированный застройщик «РКС».

Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент»  
- управляющей организации ООО «ТД РКС»

М.В. Щербакова

