



**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ**

ЗА 2024 ГОД

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик»
«РКС - Тверь»**

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «РКС - Тверь», (далее - Общество), за 2024 год составлены на основании действующего законодательства и учетной политики Общества.

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

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

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Регистрационные сведения Общества

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

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

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

Сведения о регистрации Общества:

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

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

ООО СЗ «РКС-Тверь» состоит в Ассоциации «Саморегулируемая организация «Тверское объединение строителей» г. Тверь за регистрационным номером в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-072-19112009 от 22 марта 2017 года.

2.2. Устав Общества

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

2.3. Участники Общества

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

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

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

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

03 сентября 2020 года в соответствии с Договором передачи доли в уставном капитале общества, Общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент» передало Обществу с ограниченной ответственностью «Мичуринский» 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Тверь», ОГРН 1146952002064, ИНН/КПП 6950177751/695001001, место нахождения: г. Тверь, адрес: 170027, Тверская обл., г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д.10, пом. КП 6 (далее - ООО СЗ «РКС-Тверь»). Номинальная стоимость доли - 152 378 374 руб. На основании Отчета об оценке №А-33277/20

от 22.07.2020, подготовленного ООО «ЛАИР» (ОГРН 1027807581141, ИНН 7814084010), оценочная стоимость доли составляет 785 200 000 (семьсот восемьдесят пять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Бенефициарный владелец – Щербакова Марина Викторовна

2.4. Основной вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

- ✓ 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

- Органами управления Общества являются:
- ✓ Единственный участник – ООО «Мичуринский»;
 - ✓ Генеральный директор (единоличный исполнительный орган);
 - ✓ Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется управляющей компанией ООО «РКС Девелопмент» единоличным исполнительным органом.

2.6. Обособленные подразделения.

Обособленных подразделений Общество не имеет.

2.7. Связанные стороны

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

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

- ООО «Мичуринский»

Договор аренды от 01.04.2024 года.

Предоставленные обеспечения:

Договор залога прав по Договору залогового счета № 380B0091/XMF/Д32 от 13.09.2022 года. Залоговая стоимость Предмета залога составляет 15 320 304 800, 00 рублей. Должник: ООО СЗ «Паритет» по договору № 380B0091/XMF от 19.08.2022 об открытии невозобновляемой кредитной линии. Согласно дополнительного соглашения № 2 от 12.10.2022 года залоговая стоимость составляет 14 990 176 290, 00 рублей. Поручитель: ООО СЗ «РКС-Тверь» (ОГРН 1146952002064). Срок действия Договора залога прав - по 18.08.2026 года включительно или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

По Договору № 400B014GMMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.11.2024г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Южный Форт». Сумма кредитной линии: 1 564 106 000 рублей 00 копеек. Базовая процентная ставка – 27,4% годовых. Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Поручитель: ООО СЗ «РКС-Тверь» (ОГРН 1146952002064).

По Договору № 400B014GBMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.11.2024г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Южный Форт». Сумма кредитной линии: 1 566 733 000 рубль 00 копеек. Базовая процентная ставка – 27,4% годовых. Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Поручитель: ООО СЗ «РКС-Тверь» (ОГРН 1146952002064).

По Договору № 400B014FWMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.11.2024г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Южный Форт». Сумма кредитной линии: 2 132 161 000 рубль 00 копеек. Базовая процентная ставка – 27,4% годовых. Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Поручитель: ООО СЗ «РКС-Тверь» (ОГРН 1146952002064).

Договор ипотеки № ДИ01_400B010QL от 18.09.2024г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма Договора: 251 106 700 рублей 00 копеек.

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

- Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент» - Сагирян Станислав Игоревич по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации от 11 февраля 2024 года.

- ООО «РКС Девелопмент»

Услуги в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.02.2024 года,

Краткосрочное вознаграждение за 2024 год – 15 000 000 рублей, страховые взносы не начисляются.

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

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

Полученные обеспечения:

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B010QL от 18.09.2024г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь». Сумма кредитной линии – 160 950 000 рублей 00 копеек, процентная ставка –ключевая ставка Банка России плюс 3,82 процента (фиксированная маржа) по дате полного погашения кредита, срок возврата кредита – 28.09.2026г.:

1) Договор поручительства № ДП01_400B010QL от 18.09.2024г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 28.09.2029г.

2) Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» № ДЗ01_400B010QL от 10.10.2024г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 152 378 374, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 28.09.2029г. Залогодатель: ООО «Мичуринский».

По Договору купли-продажи № К2(1)-ОФ3.2 от 29.07.2024г., заключенному между ООО СЗ «РКС-Тверь» и ООО «ТверьИнжСтрой» на сумму 12 101 586,30 рублей. Нежилое помещение, приобретаемое ООО СЗ «РКС-Тверь» по Договору, считается находящимся в залоге у ООО СЗ «РКС-Тверь» для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате Цены Договора до полной ее оплаты, в соответствии со ст. 489, п. 5. ст. 488 ГК РФ. Государственная регистрация ипотеки осуществляется в соответствии со ст.29 закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и ст.10 закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". После полной оплаты Цены Договора обременение снимается по заявлению Сторон путем обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

2.8. Информация о среднесписочной численности персонала

Таблица № 2

Наименование показателя	Показатель	
	Отчетный	Предыдущий
	2024 год	2023 год
Среднесписочная численность	26	29

2.9. Информация о составе годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Способ отражения в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства

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

2.11. Способ отражения в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности прочих доходов и прочих расходов

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

2.12. Способ отражения в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности средств целевого финансирования

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

2.13. Способ отражения в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности событий после отчетной даты

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

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

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет и формирование годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется на основании положений учетной политики для целей бухгалтерского учета. Налоговый учет Общества регулирует учетная политика для целей налогообложения.

Таблица № 3

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия
1.	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ № 1/УП от "30" декабря 2021г.	Начиная с 01.01.2022 года
2.	Учетная политика для целей налогового учета	Приказ № 1/УП от "30" декабря 2021г.	Начиная с 01.01.2022 года

3.1. Порядок ведения учета в обществе

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

3.2. Учетные документы и регистры.

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

3.3. Порядок проведения инвентаризации

Инвентаризация активов проводится:

- основных средств – раз в три года по состоянию на 31 декабря;
- нематериальных активов – раз в три года по состоянию на 31 декабря;
- финансовых вложений – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- незавершенного производства – ежегодно по состоянию на 31 декабря;

- незавершенного строительства – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- расходов будущих периодов – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- налога на добавленную стоимость – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- дебиторской задолженности – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- обязательств (кредиторской задолженности, задолженности по полученным кредитам и займам, отложенным налоговым обязательствам, оценочным обязательствам) – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- материально-производственных запасов – ежегодно по состоянию на 31 декабря

3.4. Уровень существенности

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

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

3.5 Порядок исправления существенных ошибок, выявленных после утверждения бухгалтерской отчетности

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

3.1. Учет основных средств

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденному Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 г. N 204н.

Лимит стоимости активов, которые не будут учитываться в составе основных средств, устанавливается в размере 100 000 рублей. Затраты на приобретение, создание актива, стоимостью менее 100 000 руб. и сроком полезного использования более 12 месяцев, отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312).

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Лимит стоимости активов, которые не будут учитываться в составе основных средств, устанавливается в размере 100 000 рублей. Такие активы будут учитываться в составе МПЗ.

Основные средства принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение, сооружение или изготовление.

3.2. Резерв по сомнительным долгам.

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

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

3.3. Налог на прибыль

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

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

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

3.4. Продажа объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве

По этому виду деятельности отражаются доходы от реализации объектов недвижимости по договорам:

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

В бухгалтерском учете услуги строительства и последующей передачи объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве признается услугой с длительным циклом оказания. Выручка по таким договорам отражается «по мере готовности работы, услуги» в соответствии с п.13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», п. 35 (с), 36 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Выручкой застройщика от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве для целей бухгалтерского учета признается цена договора участия в долевом строительстве.

Расчет суммы выручки по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости по ДДУ»

Признание выручки застройщика осуществляется по мере строительной готовности по каждому отдельному типу недвижимости, строящемуся в рамках объекта строительства на каждую отчетную дату (квартал). На момент завершения строительства и формирования полной себестоимости строительства объекта производится итоговая корректировка.

Признание выручки в периоде строительства

Для расчета выручки по каждому объекту строительства в рамках полученного разрешения на строительство используются следующие показатели:

- Бюджет строительства – совокупность плановых затрат, формирующих себестоимость каждого типа недвижимости в объекте строительства по проекту.

Бюджет строительства формируется по методу ресурсов в стоимостном выражении. Бюджет строительства составляется в форме финансовой модели проекта.

• Плановая сумма затрат, используемых для определения степени готовности – совокупность плановых затрат в объекте строительства по проекту, используемые для определения степени готовности объекта. В состав таких затрат для целей расчета степени готовности включаются все затраты, входящие в Бюджет строительства, кроме тех, которые не приводят к физически наблюдаемому развитию (девелопменту) земельного участка.

• Фактические затраты для определения степени готовности – совокупность фактических затрат в объекте строительства по проекту, используемые для определения степени готовности.

В состав таких затрат для целей расчета степени готовности включаются все затраты, входящие в Бюджет строительства, кроме тех, которые не приводят к физически наблюдаемому развитию (девелопменту) земельного участка.

• Степень готовности (степень завершенности) строительства (Г) определяется как соотношение показателей фактических затрат для определения степени готовности к плановой сумме затрат, используемых для определения степени готовности. Степень готовности определяется для каждого объекта строительства в следующем порядке:

1) Определяется плановая сумма затрат согласно Бюджету строительства (финансовой модели). Такие затраты могут содержать статьи затрат в рамках номенклатурной группы Общие по очереди (без уточнения суммы по объекту строительства), в том числе по группе «Основные строительно-монтажные работы». В таком случае, требуется распределение затрат до объекта строительства на основе базы распределения по Приведенной полезной площади объекта строительства. Для расчета степени готовности используются только затраты, отраженные по статьям, описанным в определении показателя «Плановая сумма затрат, используемых для определения степени готовности».

2) Определяется фактическая сумма затрат, накопленных на конец отчетного периода на счетах 08.76 «Капитальное строительство» и 19.76 «НДС по капитальному строительству». Такие затраты могут содержать статьи затрат в рамках номенклатурных групп Общие без очереди и Общие по очереди (без уточнения суммы по объекту строительства). В таком случае, требуется распределение затрат до объекта строительства на основе базы распределения по Приведенной полезной площади объекта строительства. При этом, распределение Общих затрат без очереди производится только на оставшиеся в стройке объекты (объекты с закрытой себестоимостью в распределении не участвуют). «Основные строительно-монтажные работы» операции по распределению не требуют. Для расчета степени готовности используются только затраты, отраженные по статьям, описанным в определении показателя «Фактическая сумма затрат, используемых для определения степени готовности».

3) Рассчитывается степень готовности (Г) в процентах по каждому объекту строительства как соотношение фактических затрат и плановых затрат по каждому объекту строительства. Степень готовности для каждого типа недвижимости в объекте строительства приравнивается к степени готовности для объекта строительства в целом.

Приведенная полезная площадь объекта строительства определяется по данным последней, актуальной на дату расчета проектной декларации.

• Дата начала начисления выручки по мере готовности определяется как дата регистрации первого договора участия в долевом строительстве в объекте строительства.

• Период начисления выручки по мере готовности от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве. Период определяется с даты начала признания выручки до даты формирования полной себестоимости по объекту строительства и утверждается приказом руководителя организации. Промежуточное признание выручки по степени завершенности строительства производится на конец каждого квартала в периоде начисления выручки.

Дата формирования полной себестоимости – дата, на которую выполнены следующие условия:

- имеется разрешение на ввод в эксплуатацию объекта строительства;
 - сформированы затраты на строительство объекта (также оценена необходимость начисления резерва на завершение строительства);
 - осуществлен государственный кадастровый учет объекта строительства.
- Сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве по объекту строительства. Общая сумма зарегистрированных договоров, которая рассчитывается

сложением цены каждого зарегистрированного договора за вычетом суммы расторгнутых договоров по объектам недвижимости, входящим в один объект строительства. Сумма заключенных договоров рассчитывается по каждому типу недвижимости.

- Сумма выручки застройщика по мере готовности, подлежащая признанию в учете с начала периода начисления выручки по объекту строительства до конца отчетного периода (квартала) по каждому типу недвижимости.

- Активы по договорам с покупателями – условное право застройщика на получение денежных средств в обмен на объект недвижимости, который передается покупателю. Право определяется как условное ввиду того, что у застройщика есть обязательство передать покупателю в будущем объект недвижимости. Признание активов по договорам с покупателями осуществляется в случае, когда денежные средства по договорам долевого участия поступают на эскроу счет в уполномоченном банке застройщика.

Корректировка выручки застройщика при завершении строительства объекта

При завершении строительства объекта производится итоговая корректировка признанной ранее выручки застройщика. Расчет корректировки производится по каждому объекту недвижимости. По которому заключен отдельный договор участия в долевом строительстве.

Корректировка рассчитывается только по договорам долевого участия, которые учитывались по объекту строительства в период с даты регистрации первого договора до конца предыдущего отчетного периода.

3.5. Продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи

По этому виду дохода отражается выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи в соответствии со статьями 13, 219 части первой, 549, 551 части второй Гражданского кодекса РФ и федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.

По этому виду дохода не отражается реализация основных средств, объектов незавершенного строительства и аналогичных объектов.

Момент перехода права собственности определяется по условиям заключенного договора. Моментом перехода права собственности при передаче недвижимости является дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. До момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним у покупателя стоимость переданного объекта недвижимости учитывается на счете 45.02 «Готовая продукция отгруженная», после регистрации себестоимость затрат переданного объекта недвижимости списывается на счет 90.02 в разрезе каждого объекта недвижимости.

3.6. Признание себестоимости в периоде строительства

Для расчета себестоимости по каждому типу недвижимости в объекте строительства в рамках полученного разрешения на строительство используются следующие показатели:

- ✓ Себестоимость за 1 кв. м (ССкв.м) – сумма плановых затрат на строительство типа недвижимости в объекте строительства по проекту, приходящаяся на 1 квадратный метр приведенной полезной площади типа недвижимости (руб./кв.м). Значение состоит из затрат, прямо отнесенных на тип недвижимости и распределенных общих затрат.
- ✓ Площадь типа недвижимости в объекте строительства (Собщ) – площади каждого типа недвижимости в объекте строительства, согласно последней актуальной проектной декларации (кв. м).
- ✓ Проданные площади (Спрод) – объем площадей по каждому типу недвижимости в объекте строительства, которые являются предметом зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в периоде начисления выручки по мере готовности до отчетной даты (кв. м).

- ✓ Доля проданных площадей (S%) – доля площадей, которые являются предметом зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, в общей приведенной площади в разрезе типов недвижимости в объекте строительства (%).
- ✓ Степень готовности (степень завершенности) строительства (Г) определяется как соотношение показателей фактических затрат для определения степени готовности к плановой сумме затрат, используемых для определения степени готовности (%).
- ✓ Подробное определение дано в разделе 3.5.1.1 «Продажа объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве».
- ✓ Сумма признаваемой себестоимости в периоде (СС) – себестоимость за 1 кв. м по типу недвижимости, скорректированная на долю проданных площадей и степень готовности в периоде признания выручки по степени готовности.
- ✓ Сумма признаваемых затрат без НДС в себестоимости (З) – определяется как сумма признаваемой себестоимости в периоде, умноженная на долю накопленных затрат на счете 08.76 в общей сумме накопления на счетах 08.76 и 19.76 по объекту строительства (З%).
- ✓ Сумма признаваемого НДС в себестоимости (НДС) – определяется как сумма признаваемой себестоимости в периоде, умноженная на долю накопленного НДС на счете 19.76 в общей сумме накопления на счетах 08.76 и 19.76 по объекту строительства (НДС%).

Корректировка себестоимости при завершении строительства объекта

Дооценка затрат на строительство перед расчетом итоговой себестоимости объектов недвижимости

При завершении строительства объектов производится оценка понесенных затрат на предмет их полноты и окончательности. В случае недостаточности фактических затрат, накопленных по какой-либо статье (например, расходы, связанные с сезонными работами по озеленению, расходы на строительство социального объекта, погашаемые за счет средств дольщиков, закрываемого в следующих очередях) на момент расчета себестоимости объектов недвижимости, создается резерв на завершение строительства на счете 96.09 «Резервы предстоящих расходов прочие».

Распределение затрат застройщика по виду деятельности «Строительство объектов» при закрытии объекта строительства

Затраты, накопленные на счете 08.76 по виду деятельности «Строительство объектов» в рамках проекта, распределяются на квартиру, парковочное место, коммерческие площади и т.д., которые являются:

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

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

Расходы на строительство объектов могут распределяться как по стройке в целом, разрешению на строительство в целом, так и по очередям, если разрешение на строительство разделено на очереди, либо по объектам строительства, если объекты сдаются отдельно. Правила распределения затрат по очереди, объектам строительства равны правилам распределения затрат по стройке в целом, если она не разделена на очереди и строительство ведется в рамках одного разрешения, если сдаются все объекты строительства стройки одновременно.

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

- имеются разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства;
- сформированы затраты на строительство объекта;
- осуществлен государственный кадастровый учет объекта строительства.

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

- ✓ Этап I: закрытие затрат на строительство внешних инженерных сетей;
- ✓ Этап II: закрытие затрат на строительство социальных объектов;
- ✓ Этап III: распределение общих объектов, работ и затрат;
- ✓ Этап IV: закрытие затрат накопленных на объектах строительства напрямую;
- ✓ Этап V: выпуск объектов недвижимости;
- ✓ Этап VI: отражение себестоимости продаж по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости».

I Этап: распределение затрат, накопленных на строительстве внешних сетей

Затраты, накопленные на дату распределения затрат по объектам, относимым к Внешним сетям:

Объекты энергетического хозяйства;

Объекты транспортного хозяйства и связи;

Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения, в части внеплощадочных сетей учитываются по каждому инженерному объекту на счете 08.76 до завершения его строительства этого объекта и ввода его в эксплуатацию. Дополнительного распределения накопленных затрат не требуется.

II Этап: распределение затрат, накопленных на строительстве социальных объектов

В зависимости от цели дальнейшего использования социального объекта затраты на его строительство:

- включаются в стоимость строительства объектов недвижимости, передаваемых дольщикам по ДУДС, покупателям по договорам купли-продажи, на дату распределения затрат;
- учитываются в составе расходов застройщика, покрываемых за счет экономии по ДУДС и выручки от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- принимаются в состав активов организации с целью дальнейшей продажи или использования.

Затраты на строительство социального объекта включаются в стоимость строительства объектов недвижимости, передаваемых дольщикам по ДУДС, покупателям по договорам купли-продажи при выполнении следующих условий:

- строительство объектов социальной инфраструктуры предусмотрено:
 - договорами о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;
 - либо иными договорами и соглашениями с органами государственной власти или органом местного самоуправления, но только для детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ и поликлиник;
- наличие соответствующей проектной документации;
- по окончании строительства объекты социальной инфраструктуры оформляются в общую долевую собственность участников долевого строительства или подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность;
- объекты социальной инфраструктуры, подлежащие строительству в рамках долевого строительства, и иные условия такого строительства, подлежат отражению в разделе 24 проектной декларации застройщика и в договорах участия в долевом строительстве.

Затраты на строительство социального объекта, который принимается в состав активов организации с целью дальнейшей продажи или использования, остаются на счете 08.76 до ввода объекта в эксплуатацию. Дополнительного распределения затрат по такому объекту не требуется.

Затраты на строительство социального объекта, включаемые в стоимость строительства объектов недвижимости, распределяются между объектами строительства, входящими в ту же или смежные планировочные структуры, что и социальный объект. Распределение производится на дату распределения затрат объекта строительства. Распределению подлежат

затраты, накопленные на счете 08.76 по социальному объекту как фактически понесенные, так и зарезервированные на завершение строительства социального объекта.

Базой распределения являются приведенные полезные площади объектов недвижимости, входящие в сдаваемый объект строительства. Площади могут браться из обмеров БТИ (РТИ), при отсутствии обмеров на дату распределения берутся проектные площади.

Затраты, распределенные на объект строительства, распределяются между объектами недвижимости, входящими в этот объект строительства, по правилам, описанным в этапе IV.

III Этап: распределение общих затрат

На дату распределения затрат объекта строительства общие затраты («Общие объекты»), накопленные на счете 08.76 по виду деятельности «Строительство объектов» как фактически понесенные, так и зарезервированные на завершение строительства объекта, распределяются между объектами строительства.

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

IV Этап: распределение затрат, накопленных на объекте строительства

Затраты, накопленные на объекте строительства (доме, литере), прямым методом или в результате распределения общих затрат и затрат на строительство социальных объектов, распределяются на объекты недвижимости, принадлежащие только данному объекту строительства. Например, затраты, накопленные на корпусе жилого дома, распределяются между квартирами, входящими именно в этот корпус.

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

Распределение данных затрат между объектами недвижимости не отражается отдельными проводками по плану счетов.

V Этап: выпуск объектов недвижимости

Списание затрат и закрытие счета 08.76 производится по каждому объекту недвижимости, и передаваемому по ДДУ, купле-продажи или являющемуся внеоборотным активом («Конечный» объект).

Затраты на строительство:

- ✓ внеплощадочных инженерных сетей и сооружений;
- ✓ объектов социальной инфраструктуры, не включаемые в себестоимость строительства объектов недвижимости, передаваемых по ДДУ и продаваемых по договорам купли-продажи,
- ✓ на дату ввода в эксплуатацию объекта (сети, сооружения, социального объекта) списываются на счет:
- ✓ 08.03, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшего использования;
- 43, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшей продажи или безвозмездной передачи. На счете 43 учет ведется по каждому объекту.

Затраты, накопленные на других объектах строительства (многоквартирном доме, литере, корпусе, коммерческом здании и т.д.), и распределенные до объекта недвижимости (квартиры, парковочные места, коммерческой площади и т.д.), включая затраты, накопленные по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости» и списанные на счет 08.76 на вид деятельности «Строительство объектов», на дату распределения затрат списываются на счет:

- 43, если предполагается для продажи по договорам купли-продажи. На счете 43 учет ведется по каждому объекту недвижимости;
- 08.03, если объект оформляется в собственность Застройщика для дальнейшего использования.

Если объект недвижимости передается дольщику по договору участия в долевом строительстве, то доля затрат по таким объектам остается на счете 08.76 в разрезе объектов недвижимости.

Все затраты, накопленные на проекте (стройке) на счете 08.76, относятся к прямым затратам, пошедшим на изготовление готовой продукции.

При этом себестоимость, которая была отражена на конец предыдущего квартала, сторнируется в полной сумме по каждому типу недвижимости.

IV Этап: отражение себестоимости продаж по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости»

На дату итогового признания выручки застройщика по договору участия в долевом строительстве, договору купли-продажи себестоимость переданного объекта недвижимости списывается со счета:

- 08.76 – по объектам недвижимости, передаваемым по ДУДС,
- 43 – по объектам недвижимости, передаваемым по договорам купли-продажи, в дебет счета 90.02.1.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по договорам участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", после 01.01.2020 г.

Доход отражается в момент подписания актов исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Если в течение двух календарных месяцев с момента уведомления дольщика о готовности объекта договора к передаче дольщику по договору акт исполнения обязательств по договору долевого участия не подписан дольщиком и дольщик не представил обоснованного отказа от подписании акта, то на дату истечения двухмесячного срока составляется внутренний акт передачи (согласно п. 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.). Доход в этом случае признается на основании внутреннего акта на дату истечения двухмесячного срока с момента извещения дольщика.

Финансовый результат по объекту строительства рассчитывается по объекту строительства в целом на момент завершения строительства и формирования полной себестоимости строительства объекта при условии завершения строительного процесса и ввода объекта в эксплуатацию.

Доходы от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи определяются исходя из цены, установленной сторонами в заключенном договоре. Датой отражения дохода признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (ст.271 п.3 НКРФ).

Расходы

Для целей налогообложения налогом на прибыль, расходы признаются в соответствии с требованиями статьи 272 НК РФ. При этом расходы в виде сумм комиссионных сборов, на оплату сторонним организациям за выполненные ими работы (предоставленные услуги), в виде арендных платежей за арендуемое имущество и иные подобные расходы признаются для целей налогового учета в последний день отчетного (налогового) периода. Датой осуществления расходов на командировки, на содержание служебного транспорта, на представительские расходы признается дата утверждения авансового отчета.

НЗП при строительстве объектов.

До даты закрытия строительства объекта, по виду деятельности «Строительство объектов» формируется НЗП в размере прямых затрат, накопленных по данному виду деятельности на счете 08.76.

После даты закрытия строительства объекта затраты, накопленные при строительстве данного объекта:

- ✓ переводятся в состав готовой продукции в доле объектов недвижимости, планируемых к реализации по договорам купли-продажи или безвозмездной передаче;
- ✓ переводятся в состав амортизируемого имущества в доле объектов недвижимости, используемых организацией;
- ✓ квалифицируются как средства целевого финансирования в доле объектов недвижимости, передаваемых по договорам долевого участия. Такие затраты учитываются на счете 08.76 до даты оформления передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Специфика применения ФСБУ 5/2019 для застройщика:

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты). Классификация затрат в качестве прямых и косвенных для целей бухгалтерского учета приведена для каждого вида деятельности в разделе 3.6.5.1 «Расходы основного производства (производственные расходы)».

В случае если сформированная в бухгалтерском учете фактическая стоимость запасов превышает их чистую стоимость продажи, запасы уцениваются до чистой стоимости продажи. При наличии признаков обесценения запасов формируется резерв под обесценение материальных ценностей. Условия и порядок формирования резерва описан в разделе 3.10.2 «Резерв под снижение стоимости материальных ценностей».

Учет готовой продукции ведется по фактической себестоимости. В составе готовой продукции на счете 43 «Готовая продукция» Застройщиком учитываются принятые к учету объекты (квартиры) в построенном доме после сдачи и ввода в эксплуатацию.

Управленческие расходы

Включают:

- ✓ Амортизационные отчисления по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления, износ и ремонт быстрознашаивающегося инвентаря и других малоценных предметов административно-управленческого назначения.
- ✓ Амортизационные отчисления по НМА
- ✓ Оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг.
- ✓ Расходы, связанные со служебными разъездами работников административно-хозяйственного персонала в пределах пункта нахождения организации.
- ✓ Расходы на наем легковых автомобилей для служебных целей.
- ✓ Затраты на компенсацию работникам административно-хозяйственного персонала организации, производственная деятельность которых связана с необходимостью систематических служебных поездок, расходов по использованию для этих целей личного легкового автотранспорта.
- ✓ Расходы на служебные командировки, связанные с производственной деятельностью административно-хозяйственного персонала, включая работников, обслуживающих служебный легковой автотранспорт.
- ✓ Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых и используемых административно-хозяйственным персоналом (отопление, освещение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация и содержание в чистоте, приобретение хозяйственного инвентаря), а также расходы, связанные с платой за землю.
- ✓ Расходы на проведение всех видов ремонта основных фондов, используемых административно-хозяйственным персоналом.
- ✓ Расходы на рекламу.
- ✓ Разработка, продвижение и поддержка сайта Организации.
- ✓ Почтовые расходы, расходы на содержание и эксплуатацию телефонных станций, коммутаторов, телетайпов, установок диспетчерской, радио- и других видов связи, используемых для управления и числящихся на балансе организации, расходы на аренду указанных средств связи или на оплату соответствующих услуг, предоставляемых другими организациями.
- ✓ Расходы на подготовку и переподготовку административно-хозяйственного персонала.
- ✓ Расходы на охрану труда и технику безопасности административно-хозяйственного персонала.
- ✓ Представительские расходы, связанные с коммерческой деятельностью организации, и расходы по проведению заседаний совета (правления) организации и ревизионной комиссии организации.
- ✓ Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков учета, отчетности и других документов, периодических изданий, необходимых для целей производства и управления им, на приобретение технической литературы, переплетные работы.
- ✓ Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники, которая используется для управления и числится на балансе организации, а также расходы на оплату соответствующих

работ, выполняемых по договорам вычислительными центрами, машиносчетными станциями и бюро, не состоящими на балансе организации.

- ✓ Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию машинописной и другой оргтехники.
- ✓ Платежи в саморегулируемые организации.
- ✓ Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала.
- ✓ Отчисления на социальные нужды (обязательные отчисления по установленным законодательством Российской Федерации нормам: на государственное социальное и медицинское страхование, пенсионное обеспечение) от расходов на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала.
- ✓ Расходы на страхование имущества (в том числе страхование имущества, находящегося в залоге).
- ✓ Расходы на передачу функций управления.
- ✓ Налоги, учтенные в стоимости работ, услуг.
- ✓ Прочие аналогичные расходы.
- ✓

Общехозяйственные расходы

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом. В частности, к таким расходам могут быть отнесены:

- расходы на управление:
 - расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, периодических изданий, технической литературы;
 - расходы на оплату труда АХП;
 - амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания АУП;
 - амортизационные отчисления по НМА;
 - расходы на содержание и эксплуатацию зданий, помещений, занимаемых АХП;
 - расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной и множительной техники;
 - оплата консультационных, информационных, лицензионных, юридических и аудиторских услуг;
 - оплата услуг связи аппарата управления (почтово-телеграфные, телефонные и прочие расходы);
 - расходы на служебные командировки работников АХП;
 - расходы, связанные с оплатой затрат работников АХП по переезду и оплатой подъемных;
 - расходы, связанные со служебными разъездами работников АХП в пределах пункта нахождения организации;
 - представительские расходы;
 - расходы на продвижении компании;
 - расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового транспорта;
 - другие АХР.

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

Если выручки в отчетном периоде не было, общехозяйственные расходы списываются на счет:

- 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» в случае, если Организация продолжает вести основную деятельность,
- 91.02 «Прочие расходы», если Организация не ведет работы и не оказывает услуги по основным видам деятельности.

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы Организации включают:

- комиссионные сборы (отчисления), уплачиваемые сбытовым и другим посредническим организациям;

- расходы на содержание собственных отделов, обеспечивающих привлечение дольщиков, покупателей, арендаторов;
- расходы на проведение маркетинговых исследований,
- расходы на рекламу,
- разработка, продвижение и поддержка сайта Проекта (стройки);
- разработка, продвижение и поддержка сайта Организации или Группы компаний;
- другие коммерческие расходы, связанные с продвижением проекта или компании.

Коммерческие расходы накапливаются на счете 44.02.

Накопленные расходы ежемесячно списываются в полной сумме на счет 90.07.1 без дополнительного распределения.

Доходы от продажи объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве

По этому виду деятельности отражаются доходы от реализации объектов недвижимости по договорам:

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

В бухгалтерском учете услуги строительства и последующей передачи объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве признается услугой с длительным циклом оказания. Выручка по таким договорам отражается «по мере готовности работы, услуги» в соответствии с п.13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», п. 35 (с), 36 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Выручкой застройщика от реализации объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве для целей бухгалтерского учета признается цена договора участия в долевом строительстве.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- ✓ организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из заключенных и зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, бюджета проекта, утвержденного руководителем организации. Бюджет по проекту содержит плановую величину доходов застройщика в рамках проекта, расходов застройщика на собственное содержание, плановую норму прибыли и плановую себестоимость строительства объектов, входящих в проект (стройку).
- ✓ сумма выручки может быть определена. Сумма выручки определяется на основании расчета степени готовности, который производится в порядке, предусмотренном данным пунктом учетной политики.
- ✓ имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации.
Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда договор участия в долевом строительстве заключен и прошел государственную регистрацию.
- ✓ расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены. Расчет расходов по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости» описан в разделе 3.6.5.1.1 «Строительство объектов».

Расчет суммы выручки по виду деятельности «Продажа объектов недвижимости по ДДУ»

Признание выручки застройщика осуществляется по мере строительной готовности по каждому отдельному типу недвижимости, строящемуся в рамках объекта строительства на каждую отчетную дату (квартал). На момент завершения строительства и формирования полной себестоимости строительства объекта производится итоговая корректировка.

Корректировка выручки застройщика при завершении строительства объекта

При завершении строительства объекта производится итоговая корректировка признанной ранее выручки застройщика (форма расчетной таблицы, используемой для итоговой корректировки, приведена в Приложении № 5.2).

Расчет корректировки производится по каждому объекту недвижимости, ко которому заключен отдельный договор участия в долевом строительстве.

Продажа объектов недвижимости по договорам купли-продажи

По этому виду дохода отражается выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи в соответствии со статьями 13, 219 части первой, 549, 551 части второй Гражданского кодекса РФ и федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. Моментом перехода права собственности при передаче недвижимости является дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. До момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним у покупателя стоимость переданного объекта недвижимости учитывается на счете 45.04 «Переданные объекты недвижимости», после регистрации себестоимость затрат переданного объекта недвижимости списывается на счет 90.02 в разрезе каждого объекта недвижимости.

Учетной политикой предусмотрено создание резервов и оценочных обязательств:

- ✓ Резервы по сомнительным долгам;
- ✓ Резерв под обесценение материальных ценностей;
- ✓ Резерв под обесценение финансовых вложений;
- ✓ Резерв по завершению строительства.
- ✓ Резерв на оплату отпусков.

4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1. Основные средства

Таблица №4

	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1150	Основные средства в том числе:	19 757	18 686	13 328
		Офисное оборудование (сч. 01, 02)	11	93	255
		Строительство объектов основных средств	-	-	-
		Офисные помещения	11 972	10 819	11 238
		Строительная техника	-	-	58
		Право пользования активом	-	-	1 777
		Основные средства в организации	7 774	7 774	-

4.2. Отложенные налоговые активы

Таблица №5

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1180	Отложенные налоговые активы	1 473	13 298	90 311

Наличие отложенных налоговых активов связано с различным порядком признания:

- выручки в бухгалтерском и налоговом учете;
- оценочных обязательств и резервов.

4.3. Запасы

Таблица №6

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1210	Запасы:	121 304	472 381	804 693
		Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	421	102	22 054
		Затраты в незавершенном производстве (издержки обращения)	1 179	1 869	3 230
		Инвестиционные объекты,			

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
		регистрируемые в собственность для купли-продажи	119 704	453 310	229 314
		Объекты недвижимости, переданные по акту приема-передачи	-	17 100	11 001
		Незавершенное производство СМР	-	-	539 095

4.4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

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

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

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

- для первичного накопления данных по учету НДС, предъявленного налогоплательщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых для строительства, выполнения работ, услуг, реализация которых облагается НДС, и реализация (передача), которых не облагается НДС (пункты 1 и 2 статьи 170 НК РФ) используются счет 19.76.

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

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

4.5. Дебиторская задолженность

Таблица №7

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1230	Дебиторская задолженность	809 823	1 337 207	1 421 900

Наименование дебиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
Краткосрочная дебиторская задолженность	809 823	1 337 207	1 421 900
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	3 979	17 752	186 608
Расчеты с прочими дебиторами	3 003	6 026	1 286
Расчеты с бюджетными органами и внебюджетными фондами	5 013	698	43
Актив по договору с покупателем	10 640	488 425	629 811
Расчеты с покупателями и заказчиками	16 464	54 062	3 262
Резерв по сомнительным долгам	(3 276)	(3 756)	(3 756)
Займы выданные беспроцентные	774 000	774 000	241 000
Выполненные этапы по незавершенным работам	-	-	363 646

4.6. Денежные средства

Таблица №8

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский	1250	Денежные средства и денежные	401 290	168 598	258 653

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
баланс		эквиваленты			

Наименование показателя	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
Расчетные счета	401 290	168 598	209 653
Депозитный счет (до 1 месяца)	-	-	49 000
Денежные средства на счетах покрытия (аккредитивы до 3 месяцев)	-	-	-
Денежные средства на счетах покрытия (аккредитивы свыше 3 месяцев)	-	-	-

4.7. Прочие оборотные активы

Таблица №9

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1260	Прочие оборотные активы	-	205	69

Наименование показателя	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
Расходы будущих периодов	-	205	69

4.8. Капитал и резервы

Таблица 10

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1310	Уставный капитал	152 378	152 378	152 378
Бухгалтерский баланс	1350	Добавочный капитал (без переоценки)	388 303	388 303	388 303
Бухгалтерский баланс	1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	701 839	496 612	98 721

4.9. Долгосрочные заемные средства

Таблица 11

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1410	Заемные средства в том числе:	79 608	252 905	941 343
		Долгосрочные займы, кредиты	79 446	252 628	923 796
		ПАО Сбербанк	79 446	252 628	923 796
		Проценты по долгосрочным займам, кредитам	162	277	17 547
		ПАО Сбербанк	162	277	17 547

18.09.2024 года заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B010QL с ПАО Сбербанк:

- на рефинансирование задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B00R41 от 14.12.2023г., заключенному с ПАО Сбербанк;
- финансирование отделочных работ по проекту строительства четвертой очереди ЖК «Мичуринский» по адресу: г. Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- оплату текущих расходов по содержанию и обслуживанию нереализованных площадей объекта, коммерческих и административных расходов.

4.10. Отложенные налоговые обязательства

Таблица 12

Наименование формы отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1420	Отложенные налоговые обязательства	4 688	107 011	206 381

Наличие отложенных налоговых обязательств связано с различным порядком признания:

- выручки в бухгалтерском и налоговом учете;
- оценочных обязательств и резервов.

4.11. Кредиторская задолженность

Таблица № 13

Наименование формы отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1520	Кредиторская задолженность	18 221	119 059	101 037

Наименование кредиторской задолженности	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
<i>Краткосрочная кредиторская задолженность</i>			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 893	69 540	90 051
Расчеты по налогам, сборам	2 276	48 407	6 312
Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	7	7
Расчеты с покупателями по авансам полученным	50	1 090	811
Расчеты с прочими кредиторами	2	16	3 991

4.12. Оценочные обязательства

Таблица № 14

Наименование формы отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	Показатель		
			Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
			2024 год	2023 год	2022 год
Бухгалтерский баланс	1540	Оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков)	4 917	6 062	4 220
		Резерв по завершению строительства	858	29 260	115 595

4.13. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Таблица № 15

Наименование формы отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	Отчетный	Предыдущий	Примечание
			2024 год	2023 год	
			Отчет о	2110	Выручка

Наименование формы Отчетности (по которой раскрывается информация)	Код строки Отчетности	Наименование строки Отчетности	Отчетный	Предыдущий	Примечание
			2024 год	2023 год	
			прибылях и убытках	2120	
	2100	Валовая прибыль	311 421	691 801	
	2210	Коммерческие расходы	(70 490)	(79 698)	
	2220	Управленческие расходы	(56 505)	(57 025)	
	2320	Проценты к получению	35 874	620	
	2330	Проценты к уплате	(30 327)	-	
	2340	Прочие доходы	17 536	3 224	
	2350	Прочие расходы	(26 365)	(34 472)	
	2200	Прибыль (убыток) до налогообложения	181 144	462 060	

4.17. Выручка

Таблица № 16

Аренда офиса	241
Продажа жилой недвижимости	652 535
Продажа коммерческой недвижимости	8 769
Продажа ТМЦ	155
Итого	661 700

4.18. Себестоимость

Таблица № 17

Себестоимость жилой недвижимости	344 006
Себестоимость коммерческой недвижимости	6 091
Себестоимость ТМЦ	182
Итого	350 279

4.19. Управленческие (общехозяйственные) расходы

Таблица № 18

Наименование	Отчетный	Предыдущий
	2024	2023
ИТ услуги	(800)	(390)
Амортизационные отчисления по основным фондам, предназначенным для обслуживания АУП	(462)	(581)
Аренда ТС	(157)	(394)
Аудит и консалтинг	(501)	(605)
Добровольное медицинское страхование работников	(3 152)	(120)
Интернет	(74)	(29)
Командировочные расходы АУП	(247)	(81)
Коммунальные услуги	(216)	(321)
Мобильная телефония	(16)	(44)
Обучение персонала (тренинги, повышения квалификации) АУП	(78)	(56)
Почтовые расходы	(10)	(49)
Приобретение канцтоваров	(96)	(98)
Приобретение мебели	(31)	(-)
Приобретение оргтехники	(132)	(76)
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(743)	(325)
Прочие налоги и сборы	(434)	(462)
Прочие расходы	(191)	(43)
Расходы на использование товарного знака	(994)	(994)
Расходы на охрану труда	-	(9)
Расходы на передачу функций управления	(14 913)	(14 903)
Резерв по оплате предстоящих отпусков АУП	(1 304)	(1 687)
Содержание и обслуживание оргтехники	(112)	(121)
СРО	(86)	(86)
Страхование имущества	(430)	(354)
Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	(4 672)	(5 126)
Расходы на содержание офиса АУП	(420)	(353)
ФОТ АУП	(26 219)	(29 714)

Юридические услуги	(15)	(4)
Итого	56 503	57 025

Управленческие расходы не формируют себестоимость готовой продукции.

4.20. Коммерческие расходы

Таблица № 19

№ п/п	Наименование	Отчетный	Предыдущий
		2024 год	2023 год
1	Маркетинговые услуги	(1 197)	(95)
2	Налог на имущество	(3 489)	(1 441)
3	Оплата труда отдела продаж	(16 146)	(21 154)
4	Расходы на содержание офиса продаж (материальные)	(282)	(12)
5	Расходы на содержание офиса продаж (прочие)	(2 929)	(332)
6	Расчеты со сторонними агентами	(20 880)	(31 740)
7	Реклама проектов (не нормируемые)	(20 002)	(20 006)
8	Реклама проектов (нормируемые)	(1 137)	(1 313)
9	Страховые взносы от расходов на оплату отдела продаж	(2 753)	(3 539)
10	Добровольное медицинское страхование	(1 675)	(66)

Коммерческие расходы, включая расходы на рекламу, не формируют себестоимость готовой продукции.

4.21. Состав прочих доходов

Таблица № 20

№ п/п	Наименование	Отчетный	Предыдущий
		2024 год	2023 год
1	Пени, штрафы, неустойки полученные (признанные)	-	40
2	Доходы от реализации основных средств	9 060	-
3	Оценочные обязательства по оплате труда	1 588	487
4	Иные доходы	4 072	2 016
5	Восстановление резерва по завершению строительства	2 634	681
6	Доход от выбытия основных средств	182	-

4.22. Состав прочих расходов

Таблица № 21

№ п/п	Наименование	Отчетный	Предыдущий
		2024 год	2023 год
1	Расходы от списания дебиторской задолженности	(131)	(271)
2	Расходы на услуги банков	(1 249)	(1 212)
3	Списание НДС на расходы (не принимаемые к НУ)	(248)	(421)
4	Прочие внереализационные расходы	(-)	(480)
5	Пени, штрафы, неустойки признанные	(1 150)	(11)
6	Комиссия за выдачу кредита	(805)	(414)
7	Комиссия за сопровождение и обслуживание кредита	(277)	(3 259)
8	Оплата прочих госпошлин	(32)	(3 190)
9	Прочие расходы	(936)	(5 852)
10	Непредвиденные расходы по завершению строительства	(15 633)	(18 300)
11	Резерв по сомнительным долгам	(-)	(-)
12	Убытки прошлых лет	(31)	(1 063)
13	Прочие расходы (НП)	(2 484)	(-)
14	Расходы от реализации основных средств	(3 389)	(-)

4.23. Расчет налога на прибыль

12 июля 2024 года принят Федеральный закон №176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20 до 25% с 1 января 2025 года.

В связи с принятием указанного закона в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражены дополнительные отложенные налоговые активы на 295 тыс. руб. и отложенные налоговые

обязательства на 938 тыс. руб., а также дополнительный расход по отложенному налогу, относящиеся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года в сумме 643 тыс. руб., в том числе по налогу на прибыль в составе прибыли или убытка – 643 тыс. руб.

Данное изменение законодательства не повлияло на суммы текущего налога на прибыль за 2024 год.

Отложенный налог на прибыль: 90 499 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль: 36 229 тыс. руб.

Постоянный налоговый доход: 61 159 тыс. руб.

4.24. Чистая прибыль (убыток)

Чистая прибыль Общества за 2024 год составила **205 432 тыс. руб.**

Использование прибыли в 2024 году составило 205 тыс. руб. и связано с переходом на ФСБУ 14/2022.

4.25. Чистые активы

Таблица № 22

Наименование	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2024 год	2023 год	2022 год
Чистые активы	1 242 520	1 037 293	639 402

5. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

5.1. События после отчетной даты

В соответствии с Протоколом №123 заседания участников Общества с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент» от «26» февраля 2025 г., с «28» февраля 2025 г. функции единоличного исполнительного органа ООО СЗ «РКС-Тверь» исполняет: УК ООО «РКС Девелопмент» в лице генерального директора Булгакова Василия Викторовича.

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

5.3. Общество не является участником совместной деятельности.

5.4. Общество не является учредителем доверительного управления.

5.5. Непрерывность деятельности

1. Чистые активы Общества выше размера уставного капитала и имеют тенденцию к росту.

Общество не ожидает значительных убытков от основной деятельности, возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ; существенных отклонений значений основных коэффициентов, характеризующих финансовое положение экономического субъекта, от нормальных значений, а также отрицательной величины чистых активов или невыполнение установленных законодательством РФ требований в отношении чистых активов;

Общество не располагает значительным количеством устаревших, неликвидных и сверхнормативных запасов.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях. Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности основываясь на текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

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

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

На земельных участках, принадлежащих ООО СЗ «РКС-Тверь» на праве собственности, предполагается строительство 22 жилых секций переменной этажностью от 10 до 15 этажей (7 домов), а также объектов инженерного обеспечения (ТП, КНС, ЛНС). Период строительства разделен на 4 очереди.

На текущий момент Общество реализовало следующие мероприятия:

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

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

По 3-й очереди строительства (д. 14, д. 14 к. 2 по ул. Оснабрюкской, г. Тверь, общей площадью 20 050 кв.м, 393 квартир) – выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. Выполнены работы по устройству монолитных ж/б конструкций, устройству внутренних и наружных стен, устройству внутренних инженерных сетей, отделке фасада, отделке квартир. Ввод домов осуществлен во 2 квартале 2021 года. Передача жилых и нежилых помещений участкам долевого строительства произведена в 2-4 квартале 2021 года.

По 4-ой очереди строительства (1-й этап строительства д.2 по ул. Сергея Лоскутова, г.Тверь, общей площадью 29 691,3 кв.м, 398 квартир) - выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. Выполнены работы по устройству монолитных ж/б конструкций, устройству внутренних и наружных стен, устройству внутренних инженерных сетей. Ввод дома осуществлен в третьем квартале 2022 года. Передача жилых и нежилых помещений произведена в 4 квартале 2022 года и в 1 квартале 2023 года.

По 4-ой очереди строительства (2-й этап строительства д.2 по ул. Сергея Лоскутова, г.Тверь, общей площадью 34 758,8 кв.м, 474 квартир) - выполнены предпроектные и подготовительные работы, проектные работы, изыскания, получено положительное заключение экспертизы проектной документации и сетей, получено положительное заключение Министерства контрольных функции о соответствии проектных деклараций. Выполнены работы по устройству монолитных ж/б конструкций, устройству внутренних и наружных стен, устройству внутренних инженерных сетей, отделке фасада, отделке квартир. Осуществлена передача жилых и нежилых помещений по договорам долевого строительства.

Проектное финансирование осуществляет ПАО Сбербанк согласно Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.06.2017 года № 00090017/60013200 на финансирование строительства 1, 2 очередей (четырёх домов переменной этажности), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.10.2019 года № 00060019/40003200 на финансирование строительства 3 очереди (двух домов переменной этажности), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 04.12.2020 года № 00660020/40003200, Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021 года № 00780021/40003200 на финансирование 4 очереди (1-й этап строительства, одного дома переменной этажности), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021 года № 00790021/40003200 от 23.07.2021 года на финансирование 4 очереди (2-й этап строительства), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.09.2022 года № 400B00520 (2-й этап строительства), Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.12.2023 года № 400B00R41.

2. В 2024 г. на деятельность и отчетность организаций продолжал оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Общества считает, что проводимая СВО, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, являются для Общества некорректирующими событиями.

При этом мы не можем исключить негативного влияния на деятельность Общества, в том числе на цепочку поставок и стабильность получения доходов. Мы продолжаем следить за потенциальным воздействием и принимать проактивные меры для смягчения любых последствий.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2024 год.

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

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

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

6. Иная информация

Информация о прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации

Управление рисками

Финансовое управление рисками в Обществе осуществляется в отношении кредитных, рыночных рисков и риска ликвидности. Главными задачами управления финансовыми рисками являются определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Руководство несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками, за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

Кредитный риск

Общество принимает на себя кредитный риск, то есть риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность перед Обществом в установленный срок. Данный риск в основном относится к денежным средствам на расчетных счетах и депозитах в банках, векселям и предоставленным займам, а также к инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по

справедливой стоимости через прибыль или убыток, представляющим основную часть инвестиционного портфеля. Процедуры управления кредитным риском направлены, главным образом, на установление лимитов для контрагентов, а также последующий контроль соблюдения установленных лимитов.

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных факторов. Рыночный риск включает три вида рисков: валютный риск, риск изменения процентной ставки и другие ценовые риски.

Ценовой риск

Ценовой риск - это риск колебаний стоимости долевого финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Общество имеет длинную или короткую позицию по долевым финансовым инструментам. Общество не подвержено существенным ценовым рискам.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовым инструментам в связи с изменением обменных курсов валют. Общество принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

Общество используется методика соответствия между активами и обязательствами, которая обеспечивает надлежащую валютную структуру, обеспечивающую снижение валютного риска.

Анализ валютной структуры активов и обязательств позволяет рассчитывать и управлять валютной структурой инвестиционного портфеля для минимизации валютного риска.

Процентный риск

Риск изменения процентных ставок - это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных процентных ставок.

В течение отчетного периода Общество не подвержено процентному риску, поскольку не имеет инструментов заимствования, подверженных риску изменения ставок процента. Имеющиеся кредиты и займы привлечены под фиксированные процентные ставки.

Управление риском изменения процентных ставок осуществляется путем анализа подверженности колебаниям процентных ставок по отдельным инструментам. Выводы, сделанные из данного анализа, определяют инвестиционную политику Общества.

Риск ликвидности

Общество подвержено риску ликвидности - риску, что Общество может столкнуться со сложностями в привлечении денежных средств для выполнения своих обязательств. Политика Общества направлена на обеспечение достаточной ликвидности для выполнения обязательств в срок, чтобы исключить риск потери репутации или возникновения неприемлемых убытков (например, инвестиционный убыток от срочной продажи активов из инвестиционного портфеля).

6.1. Информация об условных обязательствах и условных активах.

По состоянию на 31.12.2024 г. условные обязательства и условные активы, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

6.2. Судебные разбирательства

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований, тыс. руб.	Оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)

1.	ООО «УК «Эталон» Арбитражный суд Тверской области Дело №2-3189/2024	ООО СЗ «РКС-Тверь»	производство по делу приостановлено в связи с назначением судом экспертизы. Отчет эксперта по состоянию на текущую дату не предоставлен	Отношения, связанные с защитой прав потребителей об обязанности ООО СЗ "РКС-Тверь" провести ремонт кровли д.10 (секция 1) и д.10 к.1 (секция 1),	Низкая Недостатки действительно имеются Исход дела будет зависеть от заключения эксперта (производственный или эксплуатационный характер)
2.	Матвеев А.В. Матвеева И.С. Пролетарский районный суд г.Твери Дело №2-43/2025	ООО СЗ «РКС-Тверь»	производство по делу приостановлено в связи с назначением судом повторной экспертизы. Отчет эксперта по состоянию на текущую дату не предоставлен	Компенсация стоимости строительных недостатков переданной квартиры №41 по ул. С.Лоскутова, д.2 в сумме 627 556 руб. (строительные дефекты - 447 556 руб., моральный вред - 60 000, экспертиза - 60 000 руб., представитель - 60 000 руб. + штраф 50% за неисполнение требования в добровольном порядке	Средняя Недостатки действительно имеются, но не в объеме, заявленном Истцом. Исход дела будет зависеть от заключения эксперта (производственный или эксплуатационный характер)
3.	Гурин Ю.П. Гурин А.Ю Соколова М.Н. Гурина М.Ю. Калининский районный суд Тверской области Дело №2-358/2025	ООО СЗ «РКС-Тверь»	Следующее судебное заседание 14.04.2025 в 11.30 ч.	Компенсация стоимости строительных недостатков переданной квартиры №191 по ул. Оснабрюкская, д.16 в сумме 1 070 474,30 руб. (строительные дефекты - 489 891, 60 руб., моральный вред - 120 000, неустойка - 460 582, 70 руб. + штраф 50% за неисполнение требования в добровольном порядке	Средняя Недостатки действительно имеются, но не в объеме, заявленном Истцом. Заключение эксперта содержит выводы в пользу Ответчика (дефекты малозначительны, стоимость устранения составляет 0 руб. 00 коп. характер). Существует вероятность назначения повторной экспертизы по ходатайству Истца.
4.	Орел О.А. Герасименко Ю.Г. Пролетарский районный суд г.Твери Дело №2-781/2025	ООО СЗ «РКС-Тверь»	Следующее судебное заседание 22.04.2025 в 14.30 ч.	Компенсация стоимости строительных недостатков переданной квартиры №675 по ул. С. Лоскутова, д.2 в сумме 1 070 474,30 руб. (строительные дефекты - 844 687, 20 руб., моральный вред - 120 000, услуги эксперта – 60 000, 00 руб. + штраф 50% за неисполнение требования в добровольном порядке	Средняя Недостатки действительно имеются, но не в объеме, заявленном Истцом. Планируется привлечение в качестве 3-х лиц подрядных организаций, которые выполняли отделочные работы и заявление ходатайства о назначении комплексной строительной экспертизы
5.	Кузнецов В.Д. Кузнецова Л.В. Пролетарский районный суд г.Твери Дело №2-940/2025	ООО СЗ «РКС-Тверь»	Судебное заседание 01.04.2025 в 14.30 ч.	Компенсация стоимости строительных недостатков переданной квартиры №739 по ул. С. Лоскутова, д.2 в сумме 1 370 633,48 руб. (строительные дефекты - 1 172 071,34 руб., моральный вред - 100 000 услуги эксперта – 60 000 Неустойка – 35 162,14 Доверенность – 2 200 Почтовые расходы – 1200	Средняя Недостатки действительно имеются, но не в объеме, заявленном Истцом. Планируется привлечение в качестве 3-х лиц подрядных организаций, которые выполняли отделочные работы и заявление ходатайства о назначении комплексной

				+ штраф 50% за неисполнение требования в добровольном порядке	строительной экспертизы
6.	Горбатов М.С. Пролетарский районный суд г.Твери Дело №2-849/2025	ООО СЗ «РКС-Тверь»	Судебное заседание 08.04.2025 в 10.00 ч.	Компенсация стоимости строительных недостатков переданной квартиры №836 по ул. С. Лоскутова, д.2 в сумме 1 039 797,03 руб. (строительные дефекты - 826 817,95 руб., моральный вред - 100 000 услуги эксперта – 60 000 Неустойка – 49609,08 Доверенность – 2 200 Почтовые расходы – 1170 + штраф 50% за неисполнение требования в добровольном порядке	Средняя Недостатки действительно имеются, но не в объеме, заявленном Истцом. Планируется привлечение в качестве 3-х лиц подрядных организаций, которые выполняли отделочные работы и заявление ходатайства о назначении комплексной строительной экспертизы

Претензионные споры отсутствуют.

Сопоставимость данных отчетности, исправление существенных ошибок

В соответствии с требованиями ПБУ 4/99 и ПБУ 22/2010 Общество обеспечило сопоставимость данных в отчетности.

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «РКС Девелопмент»



В.В. Булгаков

«11» марта 2025 года



Всего прошито,
пронумеровано
и скреплено печатью

№ 1 Совол
лист 02



[Handwritten signature]

