

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РКС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
ЗА 2024 ГОД**

1. Сведения об организации

1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РКС-Девелопмент».

1.1. Сокращенное наименование: ООО СЗ «РКС-Девелопмент».

1.2. Юридический адрес: 287501, Донецкая Народная Республика, город Мариуполь, переулок Нахимова, дом 6.

1.3. Дата государственной регистрации: «31» мая 2023 г.

1.4. Среднегодовая численность работающих за 2023 год составляет: 12 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2024 год составляет: 13,3 человек.

1.5. Обособленные подразделения, в том числе филиалы и представительства отсутствуют.

1.6. Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Участниками являются:

ООО «РКС-НР» - размер доли 98%;

Лопухов Константин Константинович - размер доли 2%.

1.7. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

- высшим органом управления является Общее собрание Участников Общества;

- единоличным исполнительным органом является генеральный директор Лопухов Константин Константинович, назначенный с 01.06.2023 г. Протоколом Общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Девелопмент» №1 от 25.05.2023.

1.8. Бенефициарными владельцами являются:

Бенефициарный владелец (ФИО)	Доля владения (прямого и/или косвенного), %
Лопухов Константин Константинович	2%

1.9. Основные виды деятельности:

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество осуществило строительство многоквартирного дома по разрешению на строительство № 053230815 от 13.09.2023 г.

Объект недвижимости «Дом с часами» располагается по адресу: ДНР, г. Мариуполь, проспект Металлургов, дом 54А.

В своей деятельности Общество привлекало денежные средства участников долевого строительства на счета эскроу.

Общество арендует земельный участок под строительство объекта по договору № 3/2023 от 08.09.2023 г.

Получено разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию № 93-37-2-2024 от 23.12.2024 г.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика утверждена приказом № 1-УП от 01.06.2023 г.

Существенные элементы учетной политики:

2.1. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимости не выше 100000 руб.

Начисление амортизации производится линейным способом.

Организация оценивает основные средства по первоначальной стоимости по всем видам и группам.

2.2. Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. (п. 4 и 7 ФСБУ 14/2022).

Начисление амортизации производится линейным способом.

Организация оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости по всем видам и группам.

2.3. При выбытии все группы запасов оцениваются по средней себестоимости по методу средней скользящей оценки (п. 36 ФСБУ 5/2019).

2.4. Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

2.5. Управленческие расходы, которые непосредственно не связаны со строительством МКД, признаются в себестоимости реализованной продукции, товаров, выполненных работ, оказанных услуг полностью в отчетном периоде их признания в учете (с отнесением на счет 90 "Продажи") (п. 9 ПБУ 10/99).

2.6. ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

К договорам аренды с неопределенным сроком или бессрочным правилами ФСБУ 25/2018 не применяются. Предмет договора, которым не определен срок аренды, не признается объектом учета аренды в целях ФСБУ 25/2018 (подп. 1 п. 5 ФСБУ 25/2018).

Бухгалтерский учет долевого строительства:

2.7. Учет затрат на доленое строительство объектов недвижимости осуществляется при выполнении функции заказчика-застройщика по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет по счету 08 вести в разрезе каждого объекта строительства по элементам затрат.

Учет общехозяйственных расходов, связанных с выполнением организацией функции заказчика-застройщика, осуществлять по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы». Ежемесячно они списываются в дебет счета 90 «Себестоимость продаж».

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается сумма экономии средств участников долевого строительства по каждому объекту строительства.

Сумма экономии средств участников долевого строительства = Средства участников долевого строительства – Расходы на строительство. Определяется по каждому объекту строительства в целом.

Денежные средства, внесенные по договорам долевого строительства на счета эскроу, учитывать на забалансовых счетах, в частности, с использованием счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

2.8. Проценты по целевым кредитам и займам включаются в стоимость тех запасов, которые относятся инвестиционным активам (подп. «д» п. 11 ФСБУ 5/2019).

Незавершенное производство (незавершенное строительство МКД) при длительном цикле изготовления организация относит к инвестиционному активу (Рекомендация БМЦ Р-69/2016-КпР).

3. Информация о структуре доходов и расходов по обычным видам деятельности, о прочих доходах и прочих расходах организации

3.1. Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности

Вид дохода (выручка без НДС)	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Выручка от реализации товаров	31 548	-
Выручка от оказания услуг	2 135	-
Итого	33 683	-

В 2023 году не было выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

3.2. Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности

Вид расхода	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Себестоимость проданных товаров	29 584	-
Коммерческие расходы	4 037	-
Управленческие расходы	18 417	-
Итого:	52 038	-

3.3. Информация о структуре прочих доходов

Вид прочих доходов	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Излишки, выявленные при инвентаризации	158	-
Доходы от реализации запасов	219	-
Прочие доходы	1 476	11
Итого:	1 853	11

3.4. Информация о структуре процентов к уплате

Вид прочих доходов	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Проценты к уплате	189	-
Итого:	189	-

3.5. Информация о структуре прочих расходов

Вид прочих расходов	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Себестоимость реализованных запасов	234	-
Расходы на услуги банка	225	-
Расход, полученный от списания основных средств,	234	-
Прочие расходы	6 259	-
Итого:	6 952	-

4. Информация о применении ПБУ 18/02, налог на прибыль

Показатель	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(4 728)	(2)
Постоянный налоговый доход (расход)	(135)	-
Отложенное налоговое обязательство	30 398	56
Отложенный налоговый актив	36 138	54
Отложенный налог на прибыль (ОНА+ ОНО)	5 740	2
Налоговая ставка, %	25	20
Текущий налог на прибыль	-	2

В связи с тем, что ООО СЗ «РКС-Девелопмент» в период с 17.08.2023 г. по 31.12.2024 г. находилось в свободной экономической зоне, то применялись льготные ставки по налогу на прибыль, а именно: 0% по ставке в федеральный бюджет и от 0% до 13,5% в региональный бюджет.

Законом Донецкой Народной Республики № 42-РЗ от 29.12.2023 г. установлены ставки в следующих размерах:

0% - в течение первых 3-х налоговых периодов;

5% - с 4-го по 9-й налоговые периоды;

13,5% - с 10-го налогового периода.

Пересчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств из-за повышения ставки по налогу на прибыль с 20 до 25 процентов с 01.01.2025 года

Показатель	До перерасчета, тыс. руб.	После перерасчета, тыс. руб.	Разницы, тыс. руб.	Отражение в учете разниц
Счет 09 «Отложенные налоговые активы»	30 608	36 138	5 530	Дебет 09 Кредит 99
Счет 77 «Отложенные налоговые обязательства»	26 014	30 398	4 384	Дебет 99 Кредит 77

Данные суммы разниц являются несущественными. В отчете о финансовых результатах отражены по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» без расшифровки.

5. Займы и кредиты

5.1. Займы и кредиты полученные

Договор	Срок погашения	Сумма задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.	Проценты на 31.12.2024, тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	Проценты на 31.12.2023, тыс. руб.
Договор денежного займа №20/6 от 21.06.2023	31.12.2024	20 000	1 597	20 000	1 309
Договор денежного займа №22/6 от 30.08.2023	31.12.2024	20 000	2 115	20 000	966
Договор денежного займа №23/6 от 14.09.2023	31.12.2024	30 000	3 297	30 000	1 204
Договор денежного займа №24/6 от 02.10.2023	31.12.2024	22 000	2 362	22 000	787
Договор денежного займа №25/6 от 02.11.2023	31.12.2024	28 000	3 198	28 000	598
Договор денежного займа №27/6 от 20.12.2023	31.12.2024	17 371	1 848	17 371	148
Кредитный договор №100-0226-23-2-0 от 06.12.2023	25.06.2025 – основной долг 30.06.2025 - проценты	626 429	7 154	153 152	125
Итого:		763 799	21 571	290 523	5 137

Все договоры займа со сроком погашения до 31.12.2024 г. были погашены 10.01.2025 г. (основной долг без процентов).

Сумма процентов, включенных

- в стоимость инвестиционных активов в 2024 году 21 571 тыс. руб.; в 2023 году 5 137 тыс. руб.

5.2. Займы выданные

В 2024 году Организация займы не выдавала.

6. Курсовые разницы

В 2024 году курсовых разниц не возникало.

7. Долгосрочные активы к продаже (ДАП)

У организации нет долгосрочных активов к продаже в 2024 году.

8. Информация о прекращаемой деятельности

Сведений о прекращаемой деятельности нет.

9. Связанные стороны. Операции, проведенные со связанными сторонами

Общество имеет заемные средства от компании ООО «РКС-НР» в размере 137 370,5 тыс. руб.

Так же ООО «РКС-НР» является техническим заказчиком Общества на основании договора №2 от 14.07.2023 г. и осуществляет функции строительного контроля.

Общество не участвует в уставных капиталах других организаций.

На основании инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. резерв по сомнительным долгам не образовывался.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, не осуществлялось.

10. Сведения о вознаграждении основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал включает: генерального директора и заместителей генерального директора.

В 2024 году начисленное вознаграждение по окладу основного персонала составило 1 256 тыс. рублей. Страховые взносы на данную оплату труда составили 256 тыс. рублей.

Сведения о вознаграждениях, начисленных основному управленческому персоналу за 2024 год.

ФИО	Должность	Общая сумма доходов, тыс.руб.	Страховые взносы, тыс. руб.
Лопухов Константин Константинович	Генеральный директор	531	40
Шарипов Ильдар Радикович	Первый заместитель генерального директора	112	34
Бородулин Евгений Александрович	Заместитель генерального директора строительной организации	285	85
Исламов Марат Амирович	Заместитель генерального директора	105	31
Петров Филипп Александрович	Заместитель генерального директора	112	33
Шевелев Роман Дмитриевич	Заместитель генерального директора	11	33
Итого		1 256	256

11. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, произошедших в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год, способных существенно повлиять на финансовое состояние Организации нет.

12. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Условных обязательств и условных активов хозяйственной деятельности у организации нет.

Отсутствуют:

- на отчетную дату судебные разбирательства, в которых организация выступает истцом или ответчиком, решения по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды, и исход, по которым организация оценивает, как неблагоприятный;

- неразрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет, исход, по которым организация оценивает, как неблагоприятный;

- выданные на отчетную дату гарантии, поручительства и другие виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым не наступили и вероятность уменьшения экономических выгод, по которым оценивается как высокая.

Организация имеет следующие оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2024 года.

Оценочное обязательство	Сумма, в тыс. руб.
Резерв на оплату труда	1 348
Резерв на гарантийный ремонт	33 709
Итого:	35 058

В обеспечение обязательств по кредитному договору об открытии кредитной линии № 100-0226-23-2-0 от 06.12.2023 г. в ПАО «Банк ПСБ» для финансирования затрат по строительству Многоквартирного дома «Дом с часами» в залог переданы:

- доли собственников в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Девелопмент» (ООО «РКС-НР» - 98%, Лопухов К.К., - 2%);

- права по договору залогового счета;

- права на аренду земельного участка. (Договор аренды земельного участка № 3/2023 от 08.09.2023 г., срок действия договора два года со дня его государственной регистрации. Срок действия договоров и залога по долям в уставном капитале, прав по залоговому счету, прав по аренде земельного участка прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

13. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

На основании оценки, выполненной руководством в отношении способности организации продолжать непрерывно свою деятельность сообщаем, что у организации отсутствует какая-либо неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в её способности

продолжать непрерывно свою деятельность. Организация не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении уставной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным.

Геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями не оказали существенного влияния на способность Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

14. Информация об учете аренды

Организация имеет следующие заключенные договоры аренды на земельные участки с Управлением ИЗО Администрации ГО Мариуполь:

Договор № 1/2023 от 08.09.2023 г. – аренды земельного участка по адресу: ДНР, г. Мариуполь, проспект Metallургов, д. 45а;

Договор № 2/2023 от 08.09.2023 г. – аренды земельного участка по адресу: ДНР, г. Мариуполь, проспект Metallургов, д. 60б;

Договор № 3/2023 от 08.09.2023 г. – аренды земельного участка по адресу: ДНР, г. Мариуполь, проспект Metallургов, д. 54а.

Договор № 1/2024 от 15.04.2024 г. – аренды земельного участка по адресу: ДНР, г. Мариуполь, проспект Metallургов, д. 77б.

15. Информация об учете нематериальных активов

Организация не имеет в учете нематериальных активов.

16. Информация об учете госпомощи

Организация не имеет государственной помощи.

17.3. Об изменениях в капитале (уставном, резервном, добавочном и др.) организации

18. Информация застройщика по строительству на 31.12.2024 г.

18.1. Информация об объектах строительства.

ЖК «Дом с часами», проектная декларация № 93-000001 от 14.03.2025 (дата первичного размещения 14.09.2023 г.), Разрешение на строительство № 053230815 от 13.09.2023 г.

Многоквартирный дом по адресу: г. Мариуполь, пр-т Metallургов, д. 54А.

Планируемый срок передачи застройщиком объекта долевого строительства: 4 квартал 2024 г.

Строительство объектов ведется подрядным способом.

Генеральным подрядчиком является ООО «СК «АРХОНТ», договор № ГП-29/07/24 от 29.07.2024 г.

Организация получила Разрешение на ввод дома в эксплуатацию № 93-37-2-2024 от 23.12.2024 г.

Себестоимость объекта строительства сформирована на дату разрешения на ввод дома в эксплуатацию, на 23.12.2024.

18.2. Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Счет эскроу.

На 31.12.2023 денежные средства дольщиков на счетах эскроу составили 164 392 тыс. руб.

Сумма денежных средств, внесенных дольщиками в 2024 году на счета эскроу, отражена по дебету счета 008 и на 31.12.2024 составила 622 355 тыс. руб.

18.3. О задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства.

Для финансирования затрат по строительству 9-ти этажного жилого дома по адресу г. Мариуполь, пр-кт Metallургов, д. 54А заключены договора займа:

Займодаделец, договор	Срок погашения	Сумма задолженности, тыс. руб.	Сумма процентов, включенных в стоимость инвестиционного актива, тыс.руб.
ПАО «Банк ПСБ», кредитный договор № 100-0226-23-2-0 от 06.12.2023	Срок погашения займа 25.06.2025	626 429	7 154
ООО «РКС-НР» договор займа № 20/6 от 21.03.2023	Срок погашения займа и процентов до 31.12.2024	20 000	1 597
ООО «РКС-НР» договор займа №22/6 от 30.08.2023	Срок погашения займа и процентов до 31.12.2024	20 000	2 115
ООО «РКС-НР» договор займа №23/6 от 14.09.2023	Срок погашения займа и процентов до 31.12.2024	30 000	3 297
ООО «РКС-НР» договор займа №24/6 от 02.10.2023	Срок погашения займа и процентов до 31.12.2024	22 000	2 362
ООО «РКС-НР» договор займа №25/6 от 02.11.2023	Срок погашения займа и процентов до 31.12.2024	28 000	3 198
ООО «РКС-НР» договор займа №27/6 от 20.12.2023	Срок погашения займа и процентов до 31.12.2024	17 371	1 848

18.4. Информация о задолженности участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир.

Все денежные средства внесены участниками долевого строительства на счета эскроу согласно договорам долевого участия.

18.5. Об активах застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом.

В обеспечение обязательств по кредитному договору №100-0226-23-2-0 от 06.12.2023 г. в ПАО «Банк ПСБ» для финансирования затрат по строительству 9-ти этажного жилого дома, расположенному по адресу г. Мариуполь, пр-кт Metallургов, д. 54А, в залог переданы доли собственников в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик ООО СЗ «РКС-Девелопмент» (ООО "РКС-НР"- 98%, Лопухов Константин Константинович– 2%).

Срок действия договора и залога по 25.06.2025 года включительно.

В соответствии с условиями договоров залога все права участников общества, вытекающие из права собственности на предмет залога, включая право на получение прибыли общества осуществляет залогодатель.

По договору залога имущественных прав от 06.12.2023 г. № ДЛ-2/100-0226-23-2-0 в залог переданы права на строящиеся площади в Объекте: квартиры общей площадью 11687,21 кв. м., расположенные по адресу: г. Мариуполь, пр-кт Metallургов, д. 54А, количество квартир: 122 шт.

В соответствии с договором ипотеки от 06.12.2023 г. № Н-1/100-0226-23—2-0 в залог передан земельный участок, на котором ведется строительство, площадью 3501 кв.м., расположенный по адресу: г. Мариуполь, пр-кт Metallургов, д. 54А, кадастровый номер: 93:37:0010106:91.

19. Вознаграждении аудиторской организации

Наименование аудиторской организации	Величина выплаченного (подлежащего выплате) вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской отчетности организации за отчетный год	Величина выплаченных (подлежащих выплате) вознаграждения за иные аудиторские услуги, оказанные в отчетном году	Величина вознаграждения за прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, оказанные в отчетном году.
2023 год			
ООО «Прайм аудит»	150 000 руб.		
2024 год			

ООО «Прайм аудит»	200 000 руб.		
-------------------	--------------	--	--

20. Исправления в годовой бухгалтерской отчетности.

Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной по отношению к первоначальной бухгалтерской отчетности, подписанной 31.03.2025 г. Первоначальная бухгалтерская отчетность не была утверждена общим собранием участников.

Настоящая исправленная бухгалтерская отчетность составляется в связи с необходимостью внесения изменений в первоначальную отчетность по результатам информации, полученной после отправки первоначальной отчетности в налоговые органы.

В связи с техническими ошибками, допущенными при формировании отчетности за 2024 год, показатели бухгалтерского баланса на 31.12.2024 исправлены.

Влияние допущенных ошибок на отчетность:

Наименование статьи (строка отчетности)	До исправления, тыс. руб.	После исправления, тыс. руб.	Сумма искажения, тыс. руб.
1180 «Отложенные налоговые активы» на 31.12.24	75 578	36 138	(39 440)
1210 «Запасы» на 31.12.2024	2 252	702 400	700 148
1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»	89	23 017	22 928
1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.24	941 811	72 742	(869 069)
1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»	63 268	(17 893)	81 161
1410 «Заемные средства»	633 583	-	(633 583)
1450 «Прочие обязательства»	132	-	(132)
1510 «Заемные средства»	151 787	785 370	633 583
1520 «Кредиторская задолженность»	761 329	851 354	90 025
1540 «Оценочные обязательства»	37 970	35 058	(2 912)
1550 «Прочие обязательства»		132	132
2110 «Выручка»	903 789	33 683	(870 106)
2120 «Себестоимость»	791 460	29 584	(761 876)
2220 «Управленческие расходы»	1 302	820	(482)
2350 «Прочие расходы»	6 952	6 967	15

21. Прочая информация

21.1. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет.

21.2. Участие в совместной деятельности

Организация не осуществляет участие в совместной деятельности.

21.3. Об изменениях в капитале (уставном, резервном, добавочном и др.) организации.

В 2024 году сформирован уставный капитал Организации на 10 тыс. руб.

В связи с тем, что экономия Застройщика определяется по каждому объекту долевого строительства на дату подписания акта приема-передачи данного объекта, по итогам 2024 года была отражена экономия только по двум жилым помещениям, и, как следствие, образовался убыток в размере 17 900 тыс. руб.

Итого на 31.12.2024 г. величина чистых активов составила отрицательное значение в размере 17 883 тыс. руб.

Основной объем экономии по оставшимся объектам долевого строительства будет отражен в 1 квартале 2025 года, в результате чего будет получена прибыль.

21.4. Учет договоров строительного подряда

У Организации отсутствуют договора строительного подряда.

Генеральный директор _____ / К.К. Лопухов /

28 апреля 2025 г.