

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

г. Краснодар

«30» марта 2026 года.

1. Информация об организации

Реквизиты юридического лица:

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Анапа»

Сокращенное наименование ООО СЗ «РКС-Анапа»

Дата государственной регистрации – 18.06.2025

ОГРН 1252300030960

ИНН 2308301565

КПП 230801001

Место нахождения Общества (юридический адрес): Российская Федерация, 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, Гимназическая ул., д. 49/1

Высшим органом управления обществом является общее собрание участников. Единственный участник общества - ООО «РКС-Екатеринбург» (доля владения 100%).

Единоличным исполнительным органом назначен Генеральный директор Михайлюк Андрей Васильевич в соответствии с решением единственного учредителя от 11 июня 2025 года.

Размер уставного капитала организации: 100 000,00 рублей, полностью оплачен.

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Дополнительными видами деятельности Общества являются:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
- строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению;
- предоставление займов и прочих видов кредита;
- капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- покупка и продажа земельных участков;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

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

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

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

В течение 2025 года организация осуществляла финансово-хозяйственную деятельность в условиях проведения специальной военной операции на территориях Донецкой, Луганской народных республик, а также проведения санкционной политики недружественных государств в отношении России.

Руководство организации внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Организация подтверждает, что данный факт существенно не повлиял на финансово-хозяйственную деятельность организации.

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

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

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

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

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

Настоящие пояснения являются формой отчетности, предназначенной для раскрытия существенных фактов и показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – Отчетность). К существенным фактам отнесены факты, влияющие на принятие экономических решений заинтересованными пользователями. К существенным показателям отнесены показатели отчетности, которые составляют 5 и более процентов от общей суммы соответствующего показателя бухгалтерской (финансовой) отчетности данные которого раскрываются.

Данные и раскрытие информации, указанные в Пояснениях, производятся по состоянию на 31 декабря 2025 года, если иное не указано в примечаниях к показателям (данным).

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

2. Сведения об учетной политике.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, с учетом правил и допущений, описанных в учетной политике Общества.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Принятая организацией учетная политика применяется с 2025 года.

Формирование документов и организация документооборота организации осуществляются в соответствии с ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Элементы учетной политики касательно основных средств:

Лимит стоимости активов, которые не будут учитываться в составе основных средств, устанавливается в размере 100 000 рублей. Такие активы будут учитываться в составе МПЗ. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Основные средства принимаются к учету по фактической стоимости приобретения.

После признания в бухгалтерском учете объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости. Амортизация основных средств осуществляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Общество не создает резерв на ремонт ОС. Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется (пункт 37 ФСБУ 6/2020):

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (не более 5% от первоначальной стоимости);

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Общество на основании требования рациональности бухгалтерского учета включает затраты на техническое обслуживание, технический осмотр или ремонт в расходы, если они не превышают 1 000 000 руб. Более существенные затраты на эти мероприятия учитываются как отдельные инвентарные объекты. (п. 7.4 ПБУ 1/2008, п.10 ФСБУ 6/2020)

Инвентаризация основных средств проводится раз в три года в период с 01 ноября по 31 декабря. Одновременно с инвентаризацией собственных основных средств производится инвентаризация основных средств, находящихся на ответственном хранении и арендованных.

Элементы учетной политики касательно учета аренды

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. (ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»)

Элементы учетной политики касательно нематериальных активов:

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

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

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

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

устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

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

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

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

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

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

Определение ежемесячной суммы амортизации нематериальных активов производится линейным способом.

Элементы учетной политики касательно материально-производственных запасов:

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

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

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

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов

Списание в производство, также оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

Резерв под обесценение материальных ценностей создается в соответствии с ФСБУ 5/2019.

Элементы учетной политики касательно учета государственной помощи:

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н. Бюджетные средства, предоставленные в установленном порядке на финансирование расходов, понесенных организацией в предыдущие отчетные периоды, относятся на увеличение финансового результата организации.

Элементы учетной политики касательно финансовых вложений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Элементы учетной политики касательно резерва сомнительных долгов:

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. При наличии перед контрагентом встречного обязательства (кредиторской задолженности) сомнительным долгом признается соответствующая задолженность перед Организацией в той части, которая превышает указанную кредиторскую задолженность перед этим контрагентом. При наличии задолженностей с разными сроками возникновения уменьшение таких задолженностей на кредиторскую задолженность производится начиная с первой по времени возникновения.

Элементы учетной политики касательно займов и кредитов:

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

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

Элементы учетной политики касательно доходов организации:

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе получением процентов по предоставленным процентным займам (далее - выручка) (ПБУ 9/99).

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

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

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

Элементы учетной политики касательно расходов организации:

Расходами от обычных видов деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе получением процентов по предоставленным процентным займам (ПБУ 10/99).

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

Расходы, связанные с прочими работами и услугами, отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы, не включенные в расходы по основным видам деятельности, относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы» без распределения, расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Элементы учетной политики касательно информации о движении денежных средств:

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств:

- ✓ платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);

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

Система налогообложения

Общество применяет общую систему налогообложения.

Критерии существенности.

Уровень существенности для определения и исправления бухгалтерских ошибок:

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

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

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

Уровень существенности для раскрытия информации по существенным статьям в отчетности составляет 10 процентов от соответствующей статьи отчетности.

3. Сведения об отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации, с учетом правил и допущений, описанных в учетной политике Общества.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение).

3.1 Материально-производственные запасы

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют. Способ расчета себестоимости запасов – ФИФО.

Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	2 883	-	-	-	X	X	2 883	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе: Незавершенное строительство	За 2025 г.	-	-	2 883	-	-	-	-	-	2 883	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав отсутствуют.

Незавершенное строительство представляет собой затраты на предпроектные работы (изыскания).

3.2 Нематериальные активы

Нематериальные активы в Обществе отсутствуют.

3.3 Основные средства

Основные средства на 31.12.2025 в Обществе отсутствуют.

3.4 Финансовые вложения

Финансовые вложения отсутствуют.

3.5 Дебиторская задолженность

В состав дебиторской задолженности входят расчеты с поставщиками и подрядчиками. Обществом рассмотрена дебиторская задолженность на предмет платежеспособности и по результатам сделан вывод об отсутствии необходимости создания резерва по сомнительной задолженности.

Наличие и движение дебиторской задолженности (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	108 250	-	-	-	-	-	108 250	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	108 250	-	-	-	-	-	108 250	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	108 250	-	-	-	-	X	108 250	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.6 Обязательства

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	119 445	-	-	-	-	119 445
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	-	119 445	-	-	-	-	119 445
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	119 445	-	-	-	X	119 445
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-

Просроченные обязательства отсутствуют.

В разделе долгосрочные заемные средства Общество отражает задолженность по займам в размере 119 445 тыс. руб., привлеченных в рамках следующих договоров:

Займодавец, договор	Дата выдачи займа	Дата погашения займа по договору	Сумма займа по договору, тыс. руб.	Сумма задолженности, основной долг, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.
ООО «РКС Девелопмент», Договор займа от 21.09.2017 (соглашение о замене стороны от 20.06.25)	20.06.2025	30.06.2030	17 195	17 195	12 690
ООО «ТД РКС», Договор займа 11/06/25 от 11.06.2025 (соглашение о замене стороны от 20.06.25)	11.06.2025	30.06.2030	300 000	81 132	8 428
Итого				98 327	21 118

3.7 Доходы организации

Доходы от основного вида деятельности отсутствуют в связи с особенностями деятельности застройщика.

Доходы в виде процентов к получению (3 тыс. руб.) общество получило от размещения денежных средств по сделкам неснижаемого остатка на расчетном счету.

3.8 Расходы организации

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат (включая управленческие и коммерческие расходы):

Расшифровка расходов по элементам затрат за 2025 г.,

(тыс. руб.)

Элементы затрат	2025
Материальные затраты	0
Амортизационные отчисления	0
Затраты на оплату труда	0
Отчисления на социальные нужды	0
Прочие затраты	22
Итого	22

Расшифровка прочих расходов (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах):

(тыс. руб.)

Виды прочих расходов	2025
Проценты к уплате по договору займа	8 313
Итого проценты к уплате (строка 2330)	8 313
Услуги банка	4
Итого прочие расходы (строка 2350)	4
Всего прочих расходов	8 317

3.9 Налог на прибыль

Ставка налога на прибыль, которая применялась Обществом в отчетном периоде, составляет 25%. В соответствии с учетной политикой, сумма текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Текущий налог на прибыль за 2025 год определен в соответствии с ПБУ 18/02 и утвержденной учетной политикой балансовым методом. Текущий налог на прибыль определяется Обществом на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода или условного дохода, скорректированного на сумму постоянных и отложенных налоговых активов, и обязательств по налогу на прибыль.

По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражена сумма убытка (8 336) тыс. руб.

Условный доход по налогу на прибыль составляет: $(8\,336) \cdot 25\% = (2\,084)$ тыс. руб.

По строке 2410 «Налог на прибыль» величина составила 2 084 тыс. руб., в том числе:

по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» составил 0 тыс. руб.

по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» составил 2 084 тыс. руб. (как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств). Временные разницы возникли из-за разных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете за счет формирования резервов, отражения начисления процентов по полученному займу и т.д.

Убыток отражен в бухгалтерской отчетности в «Отчете о финансовых результатах» по строке 2400 и составляет (6 252) тыс. руб.

Изменение остатка по счету 09 «Отложенные налоговые активы» за 2025 год составило:
(тыс. руб.)

Виды активов и обязательств	Сумма
Убытки	2 084
Итого	2 084

3.10 О стоимости чистых активов

Величина чистых активов общества на 31 декабря 2025 составляет -6 152 тыс. руб.

В 2025 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

Общество в настоящее время ведет переговоры по приобретению земельного участка, финансированию и разработке проекта по строительству МКД.

4. Сведения о связанных сторонах

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность Общества или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество.

Юридические лица, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лиц – отсутствуют.

На конец отчетного периода связанными с ООО СЗ «РКС-Анапа» сторонами являются:

- ООО «РКС-Екатеринбург» - владелец 100% доли в уставном капитале Общества.
- Сагирян Станислав Игоревич - участник ООО «РКС Холдинг» с долей владения 15 % по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- Щербакова Марина Викторовна – владеет 2,9% долей в уставном капитале ООО «РКС Девелопмент», а также является участником ООО «РКС Холдинг» с долей владения 10 % по состоянию на 31 декабря 2025 года.
- Сагирян Игорь Апетович – владеет 75% долей в ООО «РКС Холдинг».

Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество:

- ООО «РКС Холдинг»;
- ООО «РКС-Краснодар»;
- ООО «РКС-Астрахань»;
- ООО СЗ «РКС-Пенза»;

- ООО «МИЧУРИНСКИЙ»;
- ООО «РКС-Строй»;
- ООО «РКС-Москва»;
- ООО «РКС-Инвест»;
- ООО СЗ «РКС-Тверь»;
- ООО «РКС-Проект»;
- ООО «РКС-ГАРАНТ»;
- ООО «Альтаис»
- ООО «ОЗСБ»
- ООО «Эгерия»
- ООО СЗ «Эгерия»
- ООО «РКС-Регион»
- ООО СЗ «РКС-Регион»
- ООО СЗ «Паритет»
- ООО СЗ «РКС-Нахабино»
- ООО СЗ «РКС-Суханово»
- ООО «РКС-Булатниково»
- ООО «СЗ РКС-Булатниково»
- ООО СЗ «Тепличный»
- ООО «РКС-Южный»
- ООО СЗ «РКС-Южный»
- ООО «РКС Девелопмент»
- ООО СЗ «РКС-Анапа»
- ООО СЗ «РКС-Южный форт»
- ООО «РКС-Югра»

В 2025 году имели место следующие операции с взаимозависимыми лицами, информация приведена в таблице:

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операций	Объем операций за год, руб.	Сальдо расчетов, руб.		Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
				Дебет	Кредит	
1	ООО «РКС Девелопмент»	Займ полученный	17 195 110,22 - принято обязательство по погашению основного долга, 12 689 821,29 – принято обязательство по погашению начисленных процентов;	-	17 195 110,22 – основной долг, 12 689 821,29 – проценты	В соответствии с соглашением о замене стороны по договору займа частично приняты обязательства. Форма расчетов – безналичная
2	ООО «ТД РКС»	Займ полученный	70 000 000,00 - принято обязательство по погашению основного долга, 11 132 000,00 – получен займ, 115 068,49 – принято обязательство по погашению начисленных процентов; 8 313 024,65 – начислено процентов	-	81 132 000,00 – основной долг, 8 428 093,14 – проценты	В соответствии с соглашением о замене стороны по договору займа полностью приняты права и обязательства. Форма расчетов – безналичная.
3	ООО «РКС- Краснодар»	Соглашение о замене стороны в договоре от 20.06.2025 (ПДКП)	100 000 000,00 – принято дебиторской задолженности	-	-	В соответствии с соглашением о замене стороны в предварительном договоре купли- продажи

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операций	Объем операций за год, руб.	Сальдо расчетов, руб.		Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
				Дебет	Кредит	
						полностью приняты права и обязательства. Форма расчетов – соглашение о зачете.
4	ООО «РКС-Краснодар»	Соглашение о замене стороны в ДЗ от 11.06.25 №11/06/25 от 20.06.2025	70 115 068,49 - принято кредиторской задолженности	-	-	В соответствии с соглашением о замене стороны в договоре займа полностью приняты права и обязательства. Форма расчетов – соглашение о зачете.
5	ООО «РКС-Краснодар»	Соглашение о замене стороны в ДЗ от 21.09.17 от 20.06.2025	29 884 931,51 - принято кредиторской задолженности	-	-	В соответствии с соглашением о замене стороны в договоре займа частично приняты права и обязательства. Форма расчетов – соглашение о зачете.

Конечным бенефициаром общества по состоянию на 31.12.2025г. является - Сагирян Игорь Апетович, ИНН 773000378803.

Управленческому персоналу Общества вознаграждение не начислялось.

5. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

За период с 18 июня 2025 года по настоящее время Общество не участвовало в судебных процессах, удовлетворяющих требованию существенности.

Непредъявленных претензий или санкций, рассматриваемых обществом на 31 декабря 2025 года, не было. Также, сообщаем, что нам не известно о каких-либо претензиях и санкциях, которые могут быть предъявлены, но не предъявлены Обществу за период с 18 июня 2025 года по настоящее время.

6. Изменения оценочных значений

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

7. Информация по сегментам

Общество не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»

8. Непрерывность деятельности

В течение 2025 года организация осуществляла финансово-хозяйственную деятельность в условиях проведения специальной военной операции на территориях Донецкой, Луганской народных республик, а также проведения санкционной политики недружественных государств в отношении России.

Руководство организации внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Организация подтверждает, что данный факт существенно не повлиял на финансово-хозяйственную деятельность организации.

9. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

10. Риски

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

Рыночные риски

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

Кредитные риски (тыс. руб.)

Фактор /Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги)	Прочая дебиторская задолженность	Выпущенные векселя	Предоставленные поручительства в пользу третьих лиц
Наличие соответствующих обязательств	-	-	108 250	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:	-	-	-	-	-
- залог	-	-	-	-	-

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

Риски ликвидности (тыс. руб.)

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:						
	Истек (просроченные)	До 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца – 1 год	Свыше 1 года -2 года	Свыше 2 лет -3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты	-	-	-	-	-	-	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-	-	-
Полученные займы, тыс. руб.	-	-	-	-	-	-	119 445
из них с обеспечением	-	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-	-	-

Другие виды рисков

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

Генеральный директор

А.В. Михайлюк

М.П.