

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «РКС-Регион»**
440066, Пензенская область, г.Пенза,
Пр.Победы, д.96Е, помещ. 20

ИНН 5835143230, КПП 580001001, ОГРН 1235800007475

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2025 г.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СЗ «РКС-РЕГИОН»**

1. ВВЕДЕНИЕ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 г., и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н в части, непротиворечащей ФСБУ, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

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.

Вычитаемые или отрицательные значения показателей приводятся в круглых скобках.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

2.1. Регистрационные сведения Общества

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

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

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 440066, город Пенза, проспект Победы, д.96Е, пом.20.

Сведения о регистрации Общества: Общество зарегистрировано в Российской Федерации. Запись о создании Общества внесена 26 сентября 2023 года в Единый реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Пензы за основным государственным регистрационным номером 1235800007475.

Основной государственный регистрационный номер 1235800007475.

ИНН 5835143230 / КПП 583501001 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц об учете юридического лица в налоговом органе от 26.09.2023 г. за государственным регистрационным номером 1235800007475).

2.2. Устав Общества

Устав Общества утвержден Решением единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Регион» от 20 сентября 2023 года и зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Пензы 26 сентября 2023 года за государственным регистрационным номером 1235800007475.

2.3. Органы управления

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;

- единоличный исполнительный орган Общества (генеральный директор).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором Общества.

Внутренний контроль (статья 19 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете») ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется генеральным директором.

Функции единоличного исполнительного органа переданы ООО «РКС Девелопмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации от 26 сентября 2023г.

2.4. Сведения о лице, имеющем право действовать от имени Общества без Доверенности (управляющая компания)

Общество с ограниченной ответственностью «РКС ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Основной государственный регистрационный номер 1087746801669 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011206437 от 02 июля 2008 г.)

ИНН 7703669888 / КПП 771501001

Адрес местонахождения: 127015, РФ, город Москва, ул. Большая Новодмитровская, дом 23, строение 2, этаж 1.

2.5. Основной вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

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

2.6. Обособленные подразделения

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Филиалов и обособленных подразделений не имеет.

2.7. Информация о среднесписочной численности персонала

Среднесписочная численность персонала за период с «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 года – 4 человека, с «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года – 1 человек.

В штате Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года работают 13 сотрудников, в т.ч. внешних совместителей – 10 человек.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.08 № 106н.

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия
1.	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ от «26» сентября 2023 г.	Начиная с 26.09.2023 г.
2.	Учетная политика для целей налогового учета	Приказ от «26» сентября 2023 г.	Начиная с 26.09.2023 г.
3.	Внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета в связи с началом применения ФСБУ 28/2023 и ФСБУ 4/2023	Приказ от «30» декабря 2024 г.	Начиная с 01.01.2025 года

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023), утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н, Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденным Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету и федеральных стандартах бухгалтерского учета.

Учетная политика, применяемая в 2025 году существенно, не отличается от учетной политики, применяемой Обществом в 2024 году, за исключением изменений в связи с началом применения с 2025 года ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Общество не планирует внесение существенных изменений в учетную политику на год, следующий за отчетным годом (на 2026 год).

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

3.2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества

3.2.1. Учет капитальных вложений

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее – фактические затраты).

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат.

Капитальные вложения оцениваются на отчетную дату по первоначальной стоимости за вычетом обесценения.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка капитальных вложений на обесценение проводится Организацией на конец года.

Капитальные вложения по их завершению признаются объектом основных средств.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются.

3.2.2. Учет основных средств

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).

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

Амортизация признается в качестве расхода исходя из величины амортизационных отчислений, определяемой на основе стоимости амортизируемых активов, срока полезного использования и линейного способа начисления амортизации. Амортизация по объектам ОС начисляется ежемесячно, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращая с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

Способ начисления амортизации – линейный.

По необходимости проводится проверка элементов амортизации основных средств на предмет наличия признаков обесценения основных средств, а именно срок полезного использования, ликвидационную стоимость, способ начисления амортизации.

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).

3.2.3. Учет аренды

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяется в упрощенном порядке к определенным договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия (п.11,12 ФСБУ 25/2018):

- 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.

Под упрощенным порядком понимается, что арендатор не отражает в бухучете право пользования активом и обязательство по аренде. Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (пп. «а», «б», абз. 5, 6 п. 11, п. 12 ФСБУ 25/2018). Такие объекты аренды учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства».

Право аренды принимается к учету в размере приведенной стоимости арендных платежей (без НДС), которая равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированных по ставке, по которой Организация может получить заем на сопоставимый срок. Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом (п.10 ФСБУ 25/2018).

3.2.4. Нематериальные активы

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) не имеет материально-вещественной формы;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;
- д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них;
- е) его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

3.2.5. Запасы

Фактическая себестоимость запасов, 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.

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.

Учет готовой продукции ведется по фактической себестоимости. В составе готовой продукции на счете 43 «Готовая продукция» организация учитывает принятые к учету объекты (квартиры, коммерческие помещения и т.д.) после сдачи и ввода в эксплуатацию объектов строительства.

3.2.6. Налог на добавленную стоимость

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

Для организации раздельного учета НДС по выручке от реализации, авансам полученным и иным поступлениям используются следующие правила:

- Выручка от реализации обособляется в учете следующим образом:
 - При отражении на счете 90.01.1 путем использования аналитики учета «ставка НДС». Выручка от реализации, необлагаемая НДС, отражается по аналитике «без НДС», выручка от реализации, облагаемая НДС, отражается по соответствующим ставкам НДС.
 - При отражении на счете 91.01 путем использования аналитики учета «прочие доходы и расходы». Выручка от реализации, облагаемая НДС, отражается на обособленных значениях аналитики «прочие доходы и расходы» от выручки от реализации, необлагаемой НДС.

В соответствии с пунктом 4 статьи 170 Кодекса Общество ведет отдельный учет сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения) операций.

Для накопления данных по учету НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, когда приобретенные товары (работы, услуги) одновременно используются в деятельности, как облагаемой, так и не облагаемой НДС (абз.5 п.4 статья 170 НК РФ), и на дату приобретения невозможно однозначно определить, какая часть приобретенных товаров (работ, услуг) будет использована в деятельности, облагаемой НДС, а какая – в деятельности, не облагаемой НДС, используется регистр «НДС по косвенным расходам».

База распределения накопленного НДС, относящегося к указанным затратам – выручка от операций по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, признанных объектом налогообложения и освобожденных от НДС, за каждый квартал. При этом доходы, которые не признаются выручкой от реализации товаров (работ, услуг), при расчете пропорции не учитываются.

Суммы входящего НДС подлежат распределению, если расходы по операциям, не облагаемым НДС превышает 5% от совокупной суммы расходов Общества.

3.2.7. Доходы

Доходы Организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

3.2.7.1. Доходы от обычных видов деятельности

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

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

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

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

3.2.7.2. Прочие доходы

Прочие доходы подразделяются на:

- Доходы, связанные с реализацией имущества и имущественных прав
- Проценты к получению
- Резервы (восстановление)
- Прочие доходы, не связанные с реализацией имущества и имущественных прав

3.2.8. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

В бухгалтерском учете расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место быть, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы, произведенные в текущем отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов.

Расходы по обычным видам деятельности по характеру затрат подразделяются на:

- Производственные расходы;
- Общехозяйственные расходы;
- Коммерческие расходы

3.2.8.1. Расходы основного производства (производственные расходы)

К производственным расходам отнесены только те статьи затрат, по которым однозначно могут быть указаны:

- вид деятельности (расхода);
- проект (стройка, если для вида деятельности предусмотрен проектный учет)
 - объект строительства (например, корпус, здание детского сада, газопровод и прочие отдельные объекты).

3.2.8.2. Общехозяйственные расходы

К общехозяйственным расходам относятся затраты для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом.

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 относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

3.2.8.3. 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. и относятся на счет 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения» без распределения. Расходы на продажу признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

3.2.9. Кредиты и займы

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным целевым займам и кредитам (далее – расходы по займам), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заемодавцу (кредитору);
- расходы, связанные с получением целевого кредита.

Проценты по займам и кредитам, связанным со строительством объектов недвижимости и по договорам инвестирования, договорам участия в долевом строительстве или предназначенные для продажи по договорам купли-продажи списываются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При отражении займов и кредитов обеспечивается отдельный учет краткосрочной и долгосрочной задолженности.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора превышает 365 дней.

3.2.10. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Для формирования в бухгалтерском учете и Отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах денежными эквивалентами признаются высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

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.

По состоянию на 31 декабря 2025 года в Обществе отсутствуют денежные средства или их эквиваленты, недоступные для использования.

3.2.11. Резервы

Организация создает резервы:

- ✓ сомнительных долгов;
- ✓ под снижение стоимости материальных ценностей;

Другие виды резервов в Организации не создаются.

3.2.11.1. Резерв по сомнительным долгам

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации.

Резерв создается раз в квартал на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

По взаиморасчетам с поставщиками и подрядчиками (авансирование), прочими контрагентами сомнительной считается дебиторская задолженность организации, учитываемая, которая на момент инвентаризации не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией и которая

- не погашена в сроки, установленные договором, и превышает 1 000 000 рублей по контрагенту, либо
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство, либо
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

Резерв по сомнительным долгам создается в бухгалтерском учете по мере необходимости. Дебиторская задолженность включается в баланс за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99). В отчетном периоде резерв в бухгалтерском учете не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

В налоговом учете резерв не создается.

Неопределенность в отношении величины резерва по сомнительным долгам обусловлена общим состоянием экономики России, а также индивидуальными предпринимательскими рисками контрагентов, что в целом определяет возможную волатильность данного вида резерва.

3.2.12. Оценочные обязательства.

К оценочным обязательствам Организации относятся обязательства:

- по выплатам по неиспользованным сотрудниками отпускам;

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 учета «Резервы предстоящих расходов» и признаются в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

3.2.12.1. Оценочные обязательства на оплату отпусков.

В качестве оценочных обязательств Организация учитывает обязательства по оплате предстоящих отпусков работникам. С этой целью Организация создает резерв на предстоящую оплату отпусков.

Учет оценочных обязательств рассчитывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н, МСФО (IAS) 19.

В течение года резерв используется для покрытия сумм, фактически начисленных в оплату отпусков, и соответствующих им сумм взносов на обязательное социальное страхование.

Ежегодно по состоянию на 31 декабря проводится инвентаризация резерва (п. п. 3.49, 3.50 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49).

В налоговом учете резерв на предстоящую оплату отпусков не создается.

При отражении в учете резервов, созданных в связи с признанием оценочных обязательств под предстоящие выплаты персоналу, отсутствуют существенные риски возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств года, следующего за отчетным.

3.2.13. Способ отражения в бухгалтерской отчетности затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи дольщикам по договорам участия в долевом строительстве, покупателям по договорам купли-продажи

В связи со вступлением с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 Затраты на строительство, накопленные на счетах 08.76 «Капитальное строительство» и 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», 19.76 «НДС по капитальному строительству» по стройкам до момента завершения строительства объекта строительства или стройки в целом, отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) отдельной строкой в составе строки 1210 «Запасы» (Незавершенное строительство).

До вступления 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 затраты на строительство, накопленные на счетах 08.76 «Капитальное строительство» и 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», 19.76 «НДС по капитальному строительству» по стройкам до момента получения разрешения на строительство, отражались отдельной строкой в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

3.2.14. Налог на прибыль.

В связи с внесением Приказом Минфина РФ № 236н от 20.11.2018 г. изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество применяет балансовый метод.

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль. Текущий налог на прибыль признается для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ.

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.

Срок предоставления декларации и уплаты налога на прибыль устанавливается ежеквартально.

3.3. Формирование бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество раскрывает информацию, состав и содержание которой определены требованиями пунктов 8-50 ФСБУ 4/2023, установленными для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Применение с 1 апреля 2025 года ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Организация формируется в автоматизированном режиме, что обуславливает следующие особенности ее представления:

- разработчиком ПО внедрены типовые формы, соответствующие образцам Приложений к ФСБУ 4/2023. Функциональные возможности системы не позволяют изменять нумерацию, состав или удалять отдельные строки форм отчетности;

- отсутствие числовых значений в строках, предусмотренных минимальным составом показателей бухгалтерской отчетности (аналогичным перечням, установленным пунктами 9, 26, 34 и 38 ФСБУ 4/2023), означает, что у Общества отсутствуют соответствующие активы, обязательства, доходы, расходы или иные объекты учета.

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

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

она составляется, включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации Организации.

Бухгалтерская отчетность формируется в сроки, установленные Законом РФ «О бухгалтерском учете» на основании данных учетной системы. В качестве форм бухгалтерской отчетности используются формы, утвержденные Приказом Минфина РФ от 04 октября 2023 года N 157н.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса,
- отчета о финансовых результатах,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала;
 - отчета о движении денежных средств;
 - пояснений к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения участнику Общества.

3.3.1. Существенность показателей в бухгалтерской отчетности

Общество определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от валюты баланса.

Качественный критерий: независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности Общества.

3.3.2. Активы и обязательства в бухгалтерском балансе в зависимости от срока обращения (погашения)

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.

3.3.3. Отражение отложенных налоговых активов и обязательств

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

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

В связи со вступлением с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 показатели прочих доходов и расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются в отчете о финансовых результатах (реализация прочего имущества).

3.3.5. Отражение информации по связным сторонам

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

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

3.3.6. Отражение информации по сегментам

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

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ПОКАЗАТЕЛЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

4.1. Нематериальные активы (НМА)

Информация о наличии и движении нематериальных активов, находящихся в собственности Общества представлена в таблице 3.1. «Наличие и движение нематериальных активов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Состав амортизируемых и неамортизируемых нематериальных активов Общества на 31 декабря 2025 г. и предыдущие отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г. представлен в таблице 3.3 «Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Затраты на приобретение, создание объектов нематериальных активов (незаконченные операции по приобретению нематериальных активов) отражены в таблице 3.5 «Капитальные вложения в нематериальные активы».

Проверка нематериальных активов на обесценение на 31.12.2025г. не выявила признаков обесценения.

4.2. Основные средства (ОС)

Информация в отношении имеющихся основных средств Общества раскрыта в таблице 4.1 «Наличие и движение основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Балансовая стоимость основных средств, которые подлежат амортизации и не подлежат амортизации (неамортизируемые) раскрыта в таблице 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства».

Стоимость незавершенных капитальных вложений Общества на приобретение и создание объектов основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости отражены в таблице 4.5. «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)».

Проверка основных средств на обесценение на 31.12.2025г. не выявила признаков обесценения.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации нет.

4.3. Отложенные налоговые активы (ОНА)

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1180	Отложенные налоговые активы	25 328	5 258	71

Наименование ОНА	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
Оценочные обязательства и резервы	71	34	2
Расходы будущих периодов	14 408	4 365	0
Убытки прошлых лет	10 009	859	69
Внеоборотные активы	840	-	-

4.4. Прочие внеоборотные активы

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1190	Прочие внеоборотные активы	-	84 675	70 268

Наименование внеоборотного актива	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
Приобретение земельных участков	-	70 290	52 296
Здания и сооружения под снос	-	-	17 902
Затраты на строительство	-	14 385	70

Согласно учетной политике до вступления в силу с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 затраты на строительство, накопленные на счетах 08.76 «Капитальное строительство» по стройкам до момента получения разрешения на строительство, отражались отдельной строкой в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

По состоянию на 31.12.2023г. в составе внеоборотных активов отражено следующее имущество Общества, приобретенное 24 ноября 2023г. по договорам купли-продажи:

- Земельные участки под строительство нового инвестиционного проекта – жилого комплекса в районе улицы Тепличной города Пензы:

- 1) земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1368, площадью 7130 кв.м., находящийся по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная. Стоимость по договору - 22 615 190 руб.;

- 2) земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1367, площадью 7097 кв.м., находящийся по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная. Стоимость по договору - 22 709 958 руб.;

- 3) земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1379, площадью 1568 кв.м., адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная. Стоимость по договору - 6 971 035 руб.

- Здания, расположенные на вышеуказанных земельных участках:

- 1) здание с кадастровым номером 58:29:3011001:372, назначение: нежилое, наименование: гараж на 25 машин, площадью 741,3 кв.м., местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, д.1. Стоимость по договору – 3 934 651 руб.;

- 2) здание с кадастровым номером 58:29:3011001:379, назначение: нежилое, наименование: Котельная N 1, площадью 1130,1 кв.м., местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, д.1. Стоимость по договору – 4 978 755 руб.;

- 3) здание с кадастровым номером 58:29:3011004:73, назначение: нежилое, наименование: Нежилое строение (ТП-2), площадью 27,2 кв.м., местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, д.1. Стоимость по договору – 158 011 руб.;

- 4) здание с кадастровым номером 58:29:3011001:371, назначение: нежилое, наименование: нежилое здание (складской блок), площадью 406,1 кв.м., местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, д.1. Стоимость по договору – 2 395 972 руб.;

- 5) здание с кадастровым номером 58:29:3011004:44, назначение: нежилое, наименование: гараж для автомобилей, мастерская на 10 тракторов, площадью 781,9 кв.м., местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, д.1. Стоимость по договору – 4 148 941 руб.;

- 6) здание с кадастровым номером 58:29:3011004:50, назначение: нежилое, наименование: Здание (деревообрабатывающий цех), площадью 387,2 кв.м., местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, д.1. Стоимость по договору – 2 285 487 руб.

В 2024 г. земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1368 был объединен с земельным участком с кадастровым номером 58:29:3011004:1367 в один земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1839.

Приобретенные здания были не пригодны к эксплуатации, не использовались в хозяйственной деятельности организации и подлежали сносу. В связи с этим они не соответствовали критериям основных средств, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и не учитывались в их составе. В июне 2024г. в Администрацию г. Пенза были направлены уведомления о завершении сноса вышеуказанных объектов капитального строительства.

По состоянию на 31.12.2024г. в составе внеоборотных активов отражено следующее имущество Общества

- 1) Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1839, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, общей площадью 14 227 кв.м.

- 2) Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1379, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, общей площадью 1 568 кв.м. Залоговая стоимость по Договору – 808 200 руб.

В 2025 г. земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1839 был объединен с земельным участком с кадастровым номером 58:29:3011004:1379 в один земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1931.

В связи со вступлением с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 и получением Разрешения №58-29-04-2025 от 15.01.2025 г. на строительство «Многоэтажные многоквартирные жилые дома по адресу: Пензенская область, г. Пенза, мкр. Тепличный, ул. Тепличная,» затраты на строительство, накопленные на счетах 08.76 «Капитальное строительство» до момента завершения строительства объекта строительства или стройки в целом, отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) отдельной строкой в составе строки 1210 «Запасы» (Незавершенное строительство).

4.5. Запасы

Информация о наличии и движении запасов, а также резерва под обесценение в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Проверка запасов на обесценение на 31.12.2025 не выявила признаков обесценения.

В составе запасов по статье «Незавершенное строительство» отражены накопленные затраты на строительство многоэтажных жилых домов, планируемых к строительству на з/у с кадастровым номером 58:29:3011004:1931, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский р-н, ул. Тепличная, включающие в себя следующие затраты:

Наименование затрат	Сумма затрат	
	на 31.12.2025 г.	на 31.12.2024 г.
Авторский надзор	165	-
Архитектурная концепция	3 000	-
Градостроительная документация	251	-
Затраты на строительство по IFRS 15	-3 358	-
Затраты на экспертизу/согласования	1 000	-
Земляные работы	2 886	-
Изыскания	3 738	-
Ливневая канализация (внутриплощадочные сети)	6 301	-
Налог на землю	596	-
Охрана	1 197	-
Подготовительные работы	2 522	-
Приобретение прав на земельный участок	70 220	-
Проект (стадия "П")	14 000	-
Рабочая документация	100	-
Расходы на вознаграждение технического заказчика	2 083	-
Страхование рисков, связанных с СМР	124	-
Строительство временных дорог, инженерных сетей и сооружений	10 043	-
Уборка, эксплуатация	3 080	-
Устройство Ж/Б фундамент	15 572	-
Устройство свайного поля	45 038	-
Х/б канализация (внутриплощадочные сети)	654	-
Электроэнергия (коммунальные платежи)	121	-
Итого	179 334	0

тыс.руб.

4.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	15 845	734	12

тыс.руб.

Наименование внеоборотного актива	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
НДС по приобретенным НМА	25	-	-
НДС по приобретенным МПЗ	1 292	-	-
НДС по приобретенным услугам	1 991	-	-
НДС по строительству	12 537	734	12

4.7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	3 077	203	795

Наименование показателя	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
Расчетные счета	3 077	203	795
в том числе:			
Пензенское отделение №8624 ОАО	-	-	778
«Сбербанк России»			
АО «Банк Дом.РФ»	3 077	203	17

4.9. Капитал и резервы

4.9.1. Уставный капитал

Величина уставного капитала на 31 декабря 2025г. составляет 10 тыс. рублей.

Распределение уставного капитала:

№	Участник	Сведения об участнике	Размер доли	Номинальная стоимость доли, руб.	Дата и основания приобретения доли
1.	Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Регион»	ОГРН 1235800007057 ИНН 5835143135 Дата регистрации: 11.09.2023 Регистрирующий орган: Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Пензы	100%	10 000,00	20.09.2023 Решение единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС- Регион» от 20.09.2023

		Адрес: 440066, Пензенская область, г Пенза, пр-кт Победы, д. 96Е, помещ. 16 Генеральный директор: Щербакова Марина Викторовна			
--	--	---	--	--	--

На момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности на «31» декабря 2025 года уставный капитал Общества оплачен полностью.

4.9.2. Добавочный капитал

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1350	Добавочный капитал (без переоценки)	500	500	500

Наименование учредителя, внесшего дополнительный вклад	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
ООО РКС-Регион	500	500	500

24 октября 2023 года с целью увеличения стоимости чистых активов Общества ООО «РКС-Регион» внесло дополнительный вклад в имущество ООО СЗ «РКС-Регион» в размере 500 000 рублей в соответствии с Решением единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Регион» от 19 октября 2023 года.

4.9.3. Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Чистые активы	(72 079)	(15 254)	227

4.10. Заемные средства долгосрочные

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1410	Заемные средства	311 457	111 928	7 832

Наименование Займодавца (кредитора)	Показатель сумма займа/ кредита тыс. руб.			Показатель проценты по займу/ кредиту, тыс. руб.		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
ООО ТД «РКС»	11 858	1 050	7 700	2 344	505	132

АО Банк «ДОМ.РФ»	240 242	92 930	-	57 023	17 443	-
------------------	---------	--------	---	--------	--------	---

В долгосрочных обязательствах отражена задолженность по следующим договорам кредита и займа:

- договор займа №01/11/2023 от 01.11.2023г. с ООО ТД «РКС». Сумма займа по договору – 50 000 000 руб., базовая процентная ставка – 20% годовых, задолженность на 31.12.2025г. - 9 857 613,18 руб., в т.ч. проценты – 1 857 611,18 руб. Срок возврата займа (основного долга и процентов) – до 30.12.2029 г. включительно, но не ранее даты, в которую Заемщик исполнил все свои обязательства перед АО «Банк ДОМ.РФ» по Кредитному договору № 90-398/КЛ-23 от 27.12.2023 г.;
- договор займа №18/04/2025 от 18.04.2025г. с ООО ТД «РКС». Сумма займа по договору – 200 000 000 руб., базовая процентная ставка – 20% годовых, задолженность на 31.12.2025г. - 4 334 332,06 руб., в т.ч. проценты – 476 332,06 руб. Срок возврата займа (основного долга и процентов) – до 30.12.2029 г. включительно, но не ранее даты, в которую Заемщик исполнил все свои обязательства перед АО «Банк ДОМ.РФ» по Кредитному договору № 90-398/КЛ-23 от 27.12.2023 г.;
- кредитный договор № 90-398/КЛ-23 от 27.12.2023 г. с ОА «Банк ДОМ.РФ» на строительство Многоэтажных многоквартирных жилых домов общей площадью 34 025,38 кв. м, расположенные по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная. Сумма невозобновляемой кредитной линии – не более 1 995 993 547,27 рублей. Базовая процентная ставка – плавающая (рассчитывается ежедневно по формуле): ключевая ставка Банка России на дату расчета плюс 5,5% годовых, задолженность на 31.12.2025г. - 297 265 455,75 руб., в т.ч. проценты – 57 022 760,77 руб. Срок возврата кредита – 30.06.2030г.

4.11. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1420	Отложенные налоговые обязательства	1 310	7	-

Наименование ОНО	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
Внеоборотные активы	-	7	-
Выполненные этапы работ по IFRS 15	1 310	-	-

4.12 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда она связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения, и у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения кредиторской задолженности не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 31 декабря 2025, 31 декабря 2024 Общество не имело просроченных обязательств по страховым взносам, налогам и сборам.

В составе кредиторской задолженности имеется задолженность со связанными сторонами:

тыс.руб.

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2025	2024	2023
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1520	Кредиторская задолженность	52 506	3 285	63 097

Наименование Кредитора	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2025	2024	2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в том числе связанные стороны ООО «РКС Девелопмент»	51 736	3 151	63 078
Расчеты по налогам и сборам	9 025	129	29
Расчеты с подотчетными лицами	114	112	10
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	9
Расчеты с персоналом по оплате труда	312	22	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	344	-	-

4.13. Оценочные обязательства

Наличие и движение оценочных обязательств в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.3 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2025 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2025 г. будет использован в первой половине 2026 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.14. Состав выручки

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2110	Выручка	5 581	-

Показатель выручки	Показатель	
	отчетный	предыдущий
	2025	2024
Прованс Возмещение расходов по электроэнергии	340	-
Прованс Продажа жилья по договорам долевого участия	5 241	-

4.15. Состав себестоимости

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2120	Себестоимость продаж	(4 176)	-

Показатель себестоимости	Показатель	
	отчетный	предыдущий
	2025	2024
Прованс Возмещение расходов по электроэнергии	(340)	-
Прованс Продажа жилья по договорам долевого участия	(3 836)	-

4.16. Коммерческие расходы

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2210	Коммерческие расходы	(11 932)	-

Коммерческие расходы	Показатель	
	отчетный	предыдущий
	2025	2024
Оплата труда отдела продаж	(1 452)	-
Расходы на содержание офиса продаж (материальные)	(7)	-
Расходы на содержание офиса продаж (прочие)	(1 013)	-
Расчеты со сторонними агентами	(1 866)	-
Реклама проектов (не нормируемые)	(4 345)	-
Реклама проектов (нормируемые)	(2 935)	-
Страховые взносы от расходов на оплату отдела продаж	(314)	-

4.17. Управленческие расходы

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2220	Управленческие расходы	(15 783)	(2 029)

Управленческие расходы	Показатель	
	отчетный	предыдущий
	2025	2024
IT услуги	-	(7)
Аренда офиса	(176)	(158)
Мобильная телефония	(5)	(3)
Обучение персонала (тренинги, повышения квалификации) АУП	(19)	(21)
Представительские расходы (нормируемые)	(338)	-
Приобретение канцтоваров	(12)	(6)
Приобретение оргтехники	(52)	(114)
Программное обеспечение (покупка, обновление)	(1 032)	(29)
Прочие расходы	(4)	-
Расходы на охрану труда и технику безопасности АУП	(11)	(14)
Расходы на передачу функций управления	(7 575)	(100)
Расходы на содержание офиса АУП	(17)	(1)
Резерв по оплате предстоящих отпусков АУП	(464)	(113)
Содержание и обслуживание оргтехники	(6)	-
Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	(1 038)	(261)
ФОТ АУП	(5 024)	(1 182)
Юридические услуги	(10)	(20)

4.18. Проценты к уплате

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2330	Проценты к уплате	(41 409)	(17 815)
		в том числе: 1. Проценты к уплате по кредитам и займам	(41 409)	(17 815)

4.19. Состав прочих доходов

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2340	Прочие доходы	1	-
		в том числе: 1. Списание кредиторской задолженности	1	-

4.20. Состав прочих расходов

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2025	2024
Отчет о финансовых результатах	2350	Прочие расходы	(7 874)	(817)
		в том числе:		
		1. Услуги банка	(47)	(231)
		2. Комиссия за выдачу кредита	(7 651)	(561)
		3. Списание НДС на расходы	-	(13)
		4. Прочие расходы	(10)	(12)
		5. Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	(130)	-
		6. Безвозмездная передача товаров	(36)	-

4.21. Налог на прибыль

Показатель	2025	2024
Применяемые ставки налога на прибыль:	-	-
основная деятельность (п.1 ст. 284 НК РФ)	25%	20%
Отложенный налог на прибыль - всего,	18 767	5 180
в том числе в связи с:		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	18 767	4 130
изменениями применяемых налоговых ставок	-	1 050
Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе	18 767	4 130
условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	18 898	4 132
постоянный расход (доход)	(131)	(2)

4.22. Чистая прибыль (убыток)

Убыток Общества за 2025 год составил 56 825 тыс. руб., за 2024 год – 15 481 тыс.руб.

Общество создано в 2023 году. ООО СЗ «РКС-Регион» является заказчиком-застройщиком. В собственности ООО СЗ «РКС-Регион» находится земельный участок площадью 15 795 кв.м, предназначенный для строительства проекта многоквартирной жилой застройки.

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

В данной отрасли положительный результат финансово-хозяйственной деятельности достигается, как правило, после реализации проекта, промежуточный положительный результат будет достигнут при реализации строительства и раскрытия эскроу-счетов.

5. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

5.1. События после отчётной даты

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

5.2. Непрерывность деятельности

1. Геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики, в том числе привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, ослаблению российского рубля, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям.

Общество расценивает текущую ситуацию в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Однако сохраняется высокая степень неопределённости в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической и геополитической ситуации на будущие результаты деятельности и финансового положения ООО СЗ «РКС-Регион».

В настоящее время руководство ООО СЗ «РКС-Регион» проводит анализ волатильных микро и макроэкономических условий на будущие операционные и финансовые результаты деятельности ООО СЗ «РКС-Регион».

2. Общество создано в 2023 году. ООО СЗ «РКС-Регион» 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.

Деятельность застройщика имеет свою специфику, в связи с чем в периоды до завершения объекта строительства возможен отрицательный финансовый результат, не свидетельствующий о невозможности продолжения деятельности в обозримом будущем.

В данной отрасли положительный результат финансово-хозяйственной деятельности достигается как правило после реализации проекта, промежуточный положительный результат будет достигнут при реализации строительства и раскрытия эскроу-счетов. Общество два отчетных периода (на 31.12.2025, 31.12.2024) подряд имеет отрицательный результат и отрицательные чистые активы. Это связано со спецификой деятельности застройщика. Два года Общество занималось подготовкой к строительству Жилого комплекса, планируемого к строительству на з/у с кадастровым номером 58:29:3011004:1931, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский р-н, ул. Тепличная. Приобретение земельных участков под застройку осуществлялось на заемные средства.

15 января 2025 года Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области было выдано Обществу Разрешение №58-29-04-2025 на строительство объекта «Многэтажные многоквартирные жилые дома по адресу: Пензенская область, г. Пенза, мкр. Тепличный, ул. Тепличная,» на з/у с кадастровым номером 58:29:3011004:1931. Строительство началось в 2025 г., для строительства привлечены кредитные средства. Плановая дата ввода в эксплуатацию – 3 кв. 2028 г. Общество уверено, что строительство будет окончено в срок.

Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2025 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

Кроме того, сообщаем, что нам не известно о каких-либо событиях или условиях, которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обуславливать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

5.3 Информация о рисках хозяйственной деятельности Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

5.4 Финансовые риски

Общество не исключает возможности быть подверженным рыночному риску (процентный и валютный риск), кредитному риску и риску ликвидности.

- Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

- Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено существенному влиянию валютного риска.

- Кредитный риск

Общество оценивает кредитный риск по предоставленным Обществу заемным средствам, как низкий, так как займы были предоставлены связанными сторонами.

Общество не имеет имущества, переданного ему в залог в качестве обеспечения причитающейся ему задолженности.

- Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а же оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

5.5. Вознаграждение управляющего персонала

Основной управленческий персонал: Управляющий директор и главный бухгалтер.

Размер вознаграждения основного управленческого персонала определен Положением об оплате труда, трудовым договором.

Основному управленческому персоналу было выплачено:

Перечень вознаграждений	тыс. руб.	
	За 2025 г.	За 2024 г.
Краткосрочные вознаграждения, всего	1 331	509
в том числе	х	х
оплата труда	1 073	331

страховые взносы, начисленные на вознаграждение	242	169
ежегодный оплачиваемый отпуск	16	9

5.6. Связанные стороны

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

Руководство Общества (члены его коллегиального исполнительного органа или же лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества):

- управляющая организация ООО «РКС Девелопмент» по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации б/н от 26.09.2023 года.

Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент»:

- Щербакowa Марина Викторовна - до 29 января 2024 г.;
- Сагирян Станислав Игоревич - с 30 января 2024 г. в соответствии с Протоколом №110 заседания участников Общества с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент» от 26.01.2024 г.
- Булгаков Василий Викторович - с 28 февраля 2025 г. в соответствии с Протоколом №123 заседания участников Общества с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент» от 26.02.2025 г.

Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 25 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли Общества:

Полное наименование учредителя (участника)	Владение	Операции
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Регион» (ИНН 5835143135)	Прямое владение. Участник, доля участия в уставном капитале - 100%	По Кредитному договору №90-398/КЛ-22 от 27.12.2023г., заключенному между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион»: • Договор поручительства ООО «РКС-Регион» №1623/398-23 от 19.01.2024 г. Объем обеспеченного поручительством обязательства - полная сумма обязательств по Кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции. Срок действия Договора поручительства - до 30.06.2033 года (включительно). • Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Регион» № 1732/398-23 от 28.12.2023г. Размер доли – 100%. Номинальная стоимость доли – 10 000,00 рублей, залоговая стоимость доли – 1 000,00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства – полная сумма обязательств по Кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале оканчивается в дату, в которую все обеспеченные обязательства исполнены надлежащим образом.
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Инвест» (ИНН 9715458162)	Косвенное владение. Участник Общества с ограниченной ответственностью «РКС Регион», доля участия в уставном капитале – 99%. Доля косвенного владения – 99%.	В течении 2025 года операции не осуществлялись.
Общество с ограниченной ответственностью	Косвенное владение. Участник Общества с ограниченной	Оказание услуг по управлению Обществом ООО СЗ «РКС-Регион» в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного

«РКС-Девелопмент» (ИНН 7703669888)	ответственностью «РКС-Инвест», доля участия в уставном капитале – 89,5%. Доля косвенного владения – 88,605%.	органа управляющей организации б/н от 26.09.2023 года. Размер вознаграждения за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года составил 9 075 000 рублей. Размер вознаграждения за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года составил 100 000 рублей. Долгосрочные вознаграждения не начислялись и не выплачивались.
Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Холдинг» (ИНН 7708304023)	Косвенное владение. Участник Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Девелопмент», доля участия в уставном капитале – 97,1%. Доля косвенного владения – 86,035%.	В течение 2025 года операции не осуществлялись.
Сагирян Станислав Игоревич (ИНН 770475173383)	Бенефициарный владелец Доля косвенного владения: До 12.08.2025 – 86,516 %. С 13.08.2025 – 12,905 %.	В течение 2025 года выплаты не проводились. По Кредитному договору №90-398/КЛ-22 от 27.12.2023г., заключенному между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион»: Договор поручительства Сагирян С.И. №1624/398-23 от 17.01.2024г. Объем обеспеченного поручительством обязательства - полная сумма обязательств по Кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции. Срок действия Договора поручительства - до 30.06.2033 года (включительно).
Сагирян Игорь Апетович (ИНН 773000378803)	Бенефициарный владелец Доля косвенного владения: С 13.08.2025 – 64,526 %	В течение 2025 года выплаты не проводились. По Кредитному договору №90-398/КЛ-22 от 27.12.2023г., заключенному между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион»: Договор поручительства Сагирян И.А. №1625/398-23 от 17.01.2024г. Объем обеспеченного поручительством обязательства - полная сумма обязательств по Кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции. Срок действия Договора поручительства - до 30.06.2035 года (включительно).

Операции с прочими связанными сторонами в 2025 году:

• ООО СЗ «РКС-Пенза» (ИНН 5834043586):

26 сентября 2023 года между Обществом и ООО СЗ «РКС-Пенза» был заключен Договор №1 субаренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Пенза, пр.Победы, д.96Е, пом.20. Сумма арендной платы по договору за 2025 год не начислялась. Задолженность Общества по договору перед ООО СЗ «РКС-Пенза» на 31.12.2025 составляет 199 169 рублей;

01 января 2025 года между Обществом и ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен Договор №2 субаренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Пенза, пр.Победы, д.96Е, пом.20. Сумма арендной платы за 2025 год составила 168 168 рублей. Задолженность Общества по договору перед ООО СЗ «РКС-Пенза» на 31.12.2025 составляет 168 168 рублей;

01 декабря 2025 года между Обществом и ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен Договор №3 субаренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Пенза, пр.Победы, д.96Е, пом.20. Сумма арендной платы за 2025 год составила 15 288 рублей. Задолженность Общества по договору перед ООО СЗ «РКС-Пенза» на 31.12.2025 составляет 15 288 рублей;

01 августа 2025г между Обществом и ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен договор по осуществлению функций технического заказчика. Сумма оказанных услуг за 2025 год составила 2 500 000,00 рублей. Задолженность Общества по договору перед ООО СЗ «РКС-Пенза» на 31.12.2025 составляет 2 500 000,00 рублей.

• ООО ТД «РКС» (ИНН 2317084067):

11 ноября 2023г. с ООО ТД «РКС» был заключен договор займа № 01/11/23. Сумма займа по договору – 15 000 000 руб., базовая процентная ставка – 20% годовых. Срок возврата займа (основного долга и процентов) – до 30.12.2029 г. включительно, но не ранее даты, в которую Заемщик исполнил все свои обязательства перед АО «Банк ДОМ.РФ» по Кредитному договору № 90-398/КЛ-23 от 27.12.2023 г.

За 2025г. выбрано займа на сумму 6 950 000 рублей, сумма начисленных процентов за 2025 г. - 1 353 096 рублей. Сумма задолженности по договору займа на 31.12.2025г. составила 9 857 613 руб., в т.ч. основной долг – 8 000 002 руб., проценты - 1 857 611 руб.

18 апреля 2025г. с ООО ТД «РКС» был заключен договор займа № 18/04/2025. Сумма займа по договору – 200 000 000 руб., базовая процентная ставка – 20% годовых. Срок возврата займа (основного долга и процентов) – до 30.12.2029 г. включительно, но не ранее даты, в которую Заемщик исполнил все свои обязательства перед АО «Банк ДОМ.РФ» по Кредитному договору № 90-398/КЛ-23 от 27.12.2023 г. За 2025г. выбрано займа на сумму 3 858 000 руб., сумма начисленных процентов за 2025г. - 476 332 руб. Сумма задолженности по договору займа на 31.12.2025г. составила 4 334 332 руб., в т.ч. основной долг – 3 858 000 руб., проценты - 476 332 руб.

- **ООО «РКС-Гарант» (ИНН 6900003608):**

1) 01 ноября 2025 г. заключен Договор оказания услуг №11-1 по продвижению проектов ООО СЗ «РКС-Регион», сопровождению и администрированию учета сделок. Сумма оказанных услуг по Договору за 2025 год составила 1 000 000 рублей.

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

- ООО «Альтаис» (ИНН 9715458797)
- ООО «Эгерия» (ИНН 9715458807)
- ООО СЗ «Эгерия» (ИНН 9715463405)
- ООО "РКС-Краснодар" (ИНН 2308129956)
- ООО "РКС-Астрахань" (ИНН 3016056950)
- ООО "Мичуринский" (ИНН 6950241870)
- ООО СЗ "РКС-Тверь" (ИНН 6950177751)
- ООО «РКС-Нахабино» (ИНН 9731102195)
- ООО «РКС-Булатниково» (ИНН 5032335030)
- ООО СЗ «РКС-Булатниково» (ИНН 5003146906)
- ООО СЗ «РКС-Нахабино» (ИНН 5024217650)
- ООО СЗ «РКС-Суханово» (ИНН 5003145821)
- ООО СЗ «ОДЕОН» (ИНН 5024221858)
- ООО СЗ «Паритет» (ИНН 9705093145);
- ООО СЗ "РКС-Южный форт" (ИНН 6900012338)
- Щербакова Марина Викторовна (ИНН 771536715648)
- ООО «РКС-Москва» (ИНН 9705102400)
- ООО "ОЗСБ" (ИНН 7743084797)
- ООО "РКС-Южный" (ИНН 5800005840)
- ООО СЗ "РКС-Южный" (ИНН 5800006307)
- ООО СЗ "РКС-Анапа" (ИНН 2308301565)
- ООО "РКС-Екатеринбург" (ИНН 9715494883)
- ООО СЗ «РКС-Тепличный» (ИНН 5800003754)

5.7. Информация об условных обязательствах и условных активах

По состоянию на 31.12.2025 г. условные обязательства и условные активы, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

5.8. Обеспечения обязательств

Информация о выданных обеспечениях представлена в Таблице 9 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31 декабря 2025 год в бухгалтерской отчетности ООО СЗ «РКС-Регион» отражены следующие обеспечения обязательств:

Выданные обеспечения

- По Кредитному договору №90-398/КЛ-23 от 27.12.2023г., заключенному между АО «Банк ДОМ РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион».

1) Договор об ипотеке №191/398-24 от 08.02.2024г. между залогодателем ООО СЗ «РКС-Регион» и залогодержателем АО «Банк ДОМ.РФ». Залоговая стоимость имущества – 8 139 600,00 рублей. Заложенное имущество:

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3011004:1931, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тепличная, общей площадью 15 795 кв.м. Залоговая стоимость по Договору – 8 139 600,00 руб.

Объем обеспеченного залогом обязательства – все обязательства по Кредитному договору по погашению основной суммы Кредита, выплате процентов, уплате неустоек и комиссий и возмещению затрат, расходов, убытков, которые подлежат уплате в размерах и в сроки, установленные в Договоре. Срок действия Договора ипотеки оканчивается в дату, в которую все обеспеченные обязательства исполнены надлежащим образом.

2) Договор залога прав №1733/398-23 от 19.01.2024г. по договору залогового счета №0074-10310 от 07.12.2023 года между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион». Залоговая стоимость предмета залога определяется как фактический остаток денежных средств на счете. Объем обязательств включают обязательства по возврату суммы кредита (включая случаи досрочного истребования Кредита), уплате процентов по кредиту, а также всех прочих платежей, в том числе комиссий, неустоек, пеней, штрафов, возмещению затрат, расходов, убытков, которые подлежат уплате в размерах и в сроки, установленные в Договоре.

- По Кредитному договору №90-133/КЛ-25 от 20.06.2025г., заключенному между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Тула». Сумма невозобновляемой кредитной линии – 3 276 188 189,31 рублей. Базовая процентная ставка исчисляется исходя из ключевой ставки Банка России на дату расчета плюс 7% годовых. Срок возврата кредита – 31.03.2030 г.

1) Договор поручительства № 1063/133-25 от 03.07.2025г. между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион». Объем обеспеченного поручительством обязательства – полная сумма обязательств по Кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции. Срок действия Договора поручительства - до наступления наиболее ранней из следующих дат:

(а) до даты предоставления Кредитору зарегистрированных и оплаченных Договоров Долевого Участия в отношении не менее 10% жилых площадей Объекта (без учета продаж на аффилированных лиц) (включительно), при условии отсутствия неурегулированных нарушений любых положений Договора Заемщиком; или

(б) до 31.03.2033 года (включительно), при условии, что Кредитор не предъявил требований к Поручителю о погашении всех или части Обеспеченных Обязательств в течение такого срока. Если любое такое требование будет предъявлено, то поручительство, предоставленное Поручителем по Договору Поручительства, прекращается только в дату полного исполнения Обеспеченных Обязательств.

2) Договор залога прав № 2789/133-25 от 11.12.2025г. по договору залогового счета №0074-10310 от 01.12.2025 г. между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО СЗ «РКС-Регион». Залоговая стоимость предмета залога определяется как фактический остаток денежных средств на счете. Объем обязательств включают обязательства по возврату суммы кредита (включая случаи досрочного истребования Кредита), уплате процентов по кредиту, а также всех прочих платежей, в том числе комиссий, неустоек, пеней, штрафов, возмещению затрат, расходов, убытков, которые подлежат уплате в размерах и в сроки, установленные в Договоре.

5.9. Иная информация

Забалансовые счета Общества предназначены для обобщения информации о наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении, имущества, списанного на расходы, для обеспечения его сохранности, о полученных в аренду основных средств, о предоставленных обеспечениях.

На забалансовых счетах у Общества учитываются:

- арендованные основные средства.
- обеспечения обязательств выданные;
- материальные ценности в эксплуатации.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «РКС-Регион» является исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетностью в связи с внесением исправлений в части раскрытия

раскрытия обязательной информации по результатам аудиторской проверки, и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, подписанную «31» марта 2026 года.

Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент»
по Договору о передаче полномочий единоличного
исполнительного органа общества управляющей
компанией от 26.09.2023 года

В.В. Булгаков



"22" апреля 2026 года

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	амортизация	обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	125	-	-	-	-	(10)	-	-	125	(10)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Программы 3BM	За 2025 г.	-	-	125	-	-	-	-	(10)	-	-	125	(10)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	115	-	-
в том числе:	-	-	-
Программа 3BM	115	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период					
		На начало года		затраты		на конец периода	
		фактически затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценения списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	накопленные обесценения фактически затраты
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	125	-	(125)	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Программа 3BM	За 2025 г.	-	-	125	-	(125)	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило	ликвидация (пересчитанная) стоимость	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	авартазация	обесценение	первоначальная (пересчитанная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
Основное средство (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	607	(36)	-	-	-	-	(120)	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	607	-	-	-	(36)	-	-	-
Создания	За 2025 г.	607	(36)	-	-	-	-	(120)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	607	-	-	-	(36)	-	-	-
										607	(156)
										607	(36)
										607	(156)
										607	(36)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	451	571	-
в том числе:			
Создания	451	571	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценения	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленные обесценения		
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:	За 2024 г.	-	-	607	-	-	(607)	-	-		
Создания	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	За 2024 г.	-	-	607	-	-	(607)	-	-		

6.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

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				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	переклассифицировано			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	8 660	-	52 486	-	(3 600)	-	-	-	57 546	-	
	3а 2024 г.	10	-	8 658	-	(8)	-	-	-	8 660	-	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	8 658	-	51 156	-	(3 600)	-	-	-	56 214	-	
	3а 2024 г.	-	-	8 658	-	-	-	-	-	8 658	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	342	-	-	-	-	-	342	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по ЕИС	3а 2025 г.	2	-	41	-	-	-	-	-	43	-	
	3а 2024 г.	10	-	-	-	(8)	-	-	-	2	-	
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	947	-	-	-	-	-	947	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	3а 2025 г.	8 660	-	52 486	-	(3 600)	-	-	X	57 546	-	
	3а 2024 г.	10	-	8 658	-	(8)	-	-	X	8 660	-	

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	111 928 7 832	199 529 110 746	- -	- (6 650)	- -	- -	311 457 111 928
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	92 930 -	147 312 92 930	- -	- -	- -	- -	240 242 92 930
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	1 050 7 700	10 808 -	- -	- (6 650)	- -	- -	11 858 1 050
Проценты по долгосрочным кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	17 443 -	39 580 17 443	- -	- -	- -	- -	57 023 17 443
Проценты по долгосрочным займам	За 2025 г. За 2024 г.	505 132	1 829 373	- -	- -	- -	- -	2 334 505
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	3 285 63 097	53 520 3 207	- -	(4 299) (63 019)	- -	- -	52 506 3 285
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	3 151 63 078	51 537 3 081	- -	(2 952) (63 008)	- -	- -	51 736 3 151
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	41 -	1 420 41	- -	(1 347) -	- -	- -	114 41
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	71 10	273 61	- -	- -	- -	- -	344 71
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г. За 2024 г.	22 -	290 22	- -	- -	- -	- -	312 22
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	- 9	- 2	- -	- (11)	- -	- -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	115 213 70 929	253 049 113 953	- -	(4 299) (69 669)	- -	X X	363 963 115 213

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	136 7	646 141	498 12	- -	284 136
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	136 7	646 141	498 12	- -	284 136

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	922 681	110 373	-
в том числе:			
Банк ДОМ.РФ	922 681	110 373	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	489	108
Затраты на оплату труда	6 866	1 275
Отчисления на социальные нужды	1 426	280
Амортизация	10	-
Прочие затраты	23 273	365
Итого по элементам	32 065	2 029
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(173)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	31 891	2 029