

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Пенза"</b>	по ОКПО 88041811		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 5834043586		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) <b>440066, Пензенская обл, Пенза г, Победы пр-кт, д. № 96Е, пом. 20</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО Аудиторская фирма "Центр-Аудит"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5837013029	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1025801442182	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 496	2 587	2 999
	в том числе:				
	нежилое помещение	11501	-	2 559	2 652
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	80 447	100 487	105 611
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	783 543	552 890
	в том числе:				
	незавершенное строительство	11901	-	783 543	552 890
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>81 943</b>	<b>886 617</b>	<b>661 500</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	523 643	232 257	75 848
	в том числе:				
	материалы	12101	20 623	7 091	18 780
	затараты заказчика-застройщика	12102	44 707	48 659	48 488
	инвестиционные объекты для передачи по ДДУ	12103	-	172 983	3 307
	инвестиционные объекты в собственности для продажи	12104	-	3 524	5 273
	незавершенное строительство	12105	458 313	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24 647	46 457	73 237

	в том числе: НДС по строительству инвестиционных объектов	12201	24 033	46 304	73 061
	Дебиторская задолженность	1230	1 023 955	224 812	824 679
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	49 775	85 383	56 231
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 628	6 199	5 696
	расчеты с участниками долевого строительства	12303	694 818	52 260	813 925
	резерв по сомнительным долгам	12304	-	(54 243)	(54 498)
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12305	1 886	212	3 141
	расчеты по налогам и сборам	12306	3 818	-	-
	выданный беспроцентный займ	12307	270 000	135 000	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	6 000
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги	12401	-	-	6 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	211 572	219 127	270 813
	в том числе:				
	расчетный счет	12501	686	34 073	56 062
	депозитный счет	12502	52 000	185 000	140 000
	аккредитивы	12503	158 849	-	74 727
	Прочие оборотные активы	1260	924	68	43
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	12601	924	68	43
	Итого по разделу II	1200	1 784 741	722 721	1 250 620
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 866 684	1 609 338	1 912 120

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	630 826	630 826	630 826
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(365 271)	(488 368)	(482 575)
	Итого по разделу III	1300	265 555	142 458	148 251
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	845 908	138 455	312 771
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты	14101	679 666	-	163 988
	долгосрочные займы	14102	126 789	132 000	-
	проценты по долгосрочным займам	14103	29 288	6 455	148 783
	проценты по долгосрочным кредитам	14104	10 165	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 802	3 558	2 761
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	694 818	-	981 447
	в том числе:				
	перед участниками долевого строительства по передаче объектов строительства	14501	694 818	-	981 447
	Итого по разделу IV	1400	1 547 528	142 013	1 296 979
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	1 928
	в том числе:				
	проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	-	1 928
	Кредиторская задолженность	1520	48 643	94 673	94 452
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	41 890	83 802	84 783
	расчеты с покупателями и заказчиками	15202	250	1 850	167
	расчеты по налогам и сборам	15203	504	1 665	5 036
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 329	2 569	902
	расчеты с персоналом по оплате труда	15205	3 671	4 769	3 546
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 958	13 560	3 620
	в том числе:				
	резерв по оплате отпусков	15401	4 958	5 796	3 620
	резерв на завершение строительства	15402	-	7 764	-
	Прочие обязательства	1550	-	1 216 634	366 890
	в том числе:				
	перед участниками долевого строительства по передаче объектов строительства	15501	-	1 216 634	366 890
	Итого по разделу V	1500	53 601	1 324 867	466 890
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 866 684	1 609 338	1 912 120

Руководитель

**Щербакова Марина  
Викторовна**

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Пенза"</b>	по ОКПО	<b>88041811</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5834043586</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	111 508	932 299
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	58 755	17 417
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
средства целевого финансирования, полученные застройщиком от участников долевого строительства	4114	52 260	907 218
проценты по депозитам	4115	467	5 694
прочие поступления	4119	26	1 970
Платежи - всего	4120	(797 510)	(960 083)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(590 928)	(628 967)
в связи с оплатой труда работников	4122	(53 294)	(51 165)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 694)	(139 766)
налога на прибыль организаций	4124	(12 461)	(4 108)
выдача беспроцентного займа	4125	(135 000)	(135 000)
прочие платежи	4129	(1 133)	(1 077)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(686 002)	(27 784)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 992	8 086
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3 992	1 709
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	6 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	377
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 992	8 086



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	717 455	328 658
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	717 455	328 658
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(43 000)	(360 646)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(43 000)	(360 646)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	674 455	(31 988)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(7 555)	(51 686)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	219 127	270 813
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	211 572	219 127
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Пенза"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	88041811		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	5834043586		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	111 508	932 299
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	58 755	17 417
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
средства целевого финансирования, полученные застройщиком от участников долевого строительства	4114	52 260	907 218
проценты по депозитам	4115	467	5 694
прочие поступления	4119	26	1 970
Платежи - всего	4120	(797 510)	(960 083)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(590 928)	(628 967)
в связи с оплатой труда работников	4122	(53 294)	(51 165)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 694)	(139 766)
налога на прибыль организаций	4124	(12 461)	(4 108)
выдача беспроцентного займа	4125	(135 000)	(135 000)
прочие платежи	4129	(1 133)	(1 077)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(686 002)	(27 784)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 992	8 086
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	3 992	1 709
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	6 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	377
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 992	8 086



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	717 455	328 658
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	717 455	328 658
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(43 000)	(360 646)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(43 000)	(360 646)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	674 455	(31 988)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(7 555)	(51 686)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	219 127	270 813
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	211 572	219 127
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Щербакова Марина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710004		
			31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "РКС-Пенза"	по ОКПО	88041811		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5834043586		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	630 826	-	-	-	(482 575)	148 251
<b>За 2020 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 793)	(5 793)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 793)	(5 793)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	630 826	-	-	-	(488 368)	142 458
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	123 097	123 097
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	123 097	123 097
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	630 826	-	-	-	(365 271)	265 555

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	265 555	142 458	148 251



Руководитель

(подпись)

**Щербакова Марина  
Викторовна**

(расшифровка подписи)

18 марта 2022 г.





**ПОЯСНЕНИЯ  
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА 2021 ГОД  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Специализированный застройщик»  
«РКС - Пенза»**

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «РКС - Пенза», (далее - Общество), за 2021 год составлены на основании действующего законодательства и учетной политики Общества.

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

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

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

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. Регистрационные сведения Общества

#### Наименование Общества:

- До 22 июля 2020 г.:

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью "РенКапСтройПенза"

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

- С 22 июля 2020 г.:

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

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

22.07.2020 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Пензы в Единый реестр юридических лиц была внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, на основании заявления за основным государственным регистрационным номером 2205800158530.

#### Место нахождения Общества:

- До 17 марта 2021 г.:

Российская Федерация, 440011, город Пенза, проспект Победы, д.39

- С 17 марта 2021 г.:

Российская Федерация, 440066, город Пенза, проспект Победы, д.96Е, помещ.20

#### Сведения о регистрации Общества:

Общество зарегистрировано в Российской Федерации. Запись о создании Общества внесена 19 августа 2008 года в Единый реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по Железнодорожному району г.Пензы за основным государственным регистрационным номером 1085834004541(Свидетельство о регистрации юридического лица серия 58 №001541416 от 19.08.2008 г.).

С 19 августа 2008 года по 9 октября 2013 года

ИНН 5834043586 / КПП 583401001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 58 №001541418 от 19.08.2008 г.)

С 10 октября 2013 года по 16 марта 2021 года

ИНН 5834043586 / КПП 583601001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 58 №002006014 от 10.10.2013 г.)

С 17 марта 2021 года

ИНН 5834043586 / КПП 583501001 (Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц об учете юридического лица в налоговом органе за государственным регистрационным номером 2215800040025 от 17.03.2021 г.)

### 2.2. Устав Общества

Устав Общества в действующей редакции №10 утвержден Решением единственного участника №38 от 19 февраля 2021 года и зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Пензы 02 марта 2021 года за государственным регистрационным номером 2215800030598.

### 2.3. Участники Общества

Единственным участником Общества является ООО «РКС Девелопмент», владеющий 100% долей уставного капитала Общества.

## 2.4. Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 630 826 246 (Шестьсот тридцать миллионов восемьсот двадцать шесть тысяч двести сорок шесть) рублей 00 коп.

## 2.5. Органы управления

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

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 27 января 2018г.

## 2.6. 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 5, пом.1, ком.4а

## 2.7. Основной вид деятельности Общества (код ОКВЭД)

- ✓ 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

## 2.8. Обособленные подразделения.

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

## 2.9. Связанные стороны

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)".

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

- Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент» - Щербакова Марина Викторовна по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей организации б/н от 27 января 2018 года.
- ООО «РКС Девелопмент»

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

- ООО «РКС Девелопмент» - 100% доля в Уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: Оказание услуг в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 27.01.2018 года. Вознаграждение за 2021 год составило 12 000 тыс. рублей.

Предоставление права использования товарного знака в соответствии с Лицензионным договором № 1343-003-01 от 31.12.2013 года. ООО СЗ "РКС-Пенза" является обладателем права на использование товарного знака ООО "РКС Девелопмент" (неисключительная лицензия на срок действия исключительного права на товарный знак на территории РФ). Свидетельство Роспатента №468139 на товарный знак выдано ООО "РКС Девелопмент" 23.08.2011. Изменения к свидетельству на товарный знак №468139 зарегистрированы 12.10.2017 №РД0234035 (государственная регистрация договора о предоставлении права использования) и 27.01.2020 №РД0323302 (государственная регистрация изменений, касающихся предоставления права использования товарного знака по договору);

Выдача беспроцентного займа по Договору займа № 2/2020 от 23.12.2020 года на сумму 270 000 тыс.руб.

Полученные обеспечения:

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1281/1 от 02.02.2021г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Пенза». Сумма кредитной линии – 99 741 000 рублей, базовая процентная ставка – 11,5% годовых, срок возврата кредита – 25.06.2024г.:

1) Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» № 1281/1/2 от 02.02.2021г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 630 826 246, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 25.06.2027г. включительно.

2) Договор поручительства № 1281/1/3 от 02.02.2021г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 25.06.2027 включительно.

По Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1281/2 от 19.03.2021г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Пенза». Сумма кредитной линии – 1 189 465 000,00 рублей, базовая процентная ставка – 10% годовых, срок возврата кредита – 25.06.2024г.:

1) Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» № 1281/2/5 от 19.03.2021г. Размер доли – 100%. Номинальная и залоговая стоимость доли – 630 826 246, 00 рублей. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия Договора залога доли в уставном капитале - до 25.06.2027г. включительно.

2) Договор поручительства № 1281/2/2 от 19.03.2021г. на всю сумму кредитной линии, а также по уплате процентов, неустоек и иных штрафных санкций по кредитному договору. Срок действия Договора поручительства - до 25.06.2027 включительно.

Предоставленные обеспечения:

По Договору об открытии возобновляемой кредитной линии № 00670020/40003200 от 02.12.2020г., заключенному между ПАО Сбербанк и ООО «РКС Девелопмент». Сумма кредитной линии – 500 000 000 рублей, базовая процентная ставка – 11,5% годовых, срок возврата кредита – 30.06.2024г.:

1) Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» № 00670020/40003205 от 08.12.2020г. Размер доли – 100%. Номинальная стоимость доли – 630 826 246, 00 рублей. Залоговая стоимость доли – 630 826 246, 00 руб. Объем обеспеченного залогом обязательства - вся сумма кредитной линии, а также проценты, неустойки и иные штрафные санкции по Кредитному договору. Срок действия договора залога доли - до 30.06.2027г или до момента полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

15 апреля 2021 года возобновляемая кредитная линия № 00670020/40003200 от 02.12.2020 года погашена Обществом в полном объеме.

**2.10. Информация о среднесписочной численности персонала**

Таблица № 1

Наименование показателя	Показатель		
	Отчетный	Предыдущий	Предшествующий предыдущему
	2021 год	2020 год	2019 год
1	2	3	4
Среднесписочная численность	33	32	31



## **2.11. Информация о составе Отчетности, раскрываемой в Пояснительной записке**

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 2 июля 2010 года N 66н.

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

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

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

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

## **2.12. Способ отражения в бухгалтерской отчетности сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства**

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

## **2.13. Способ отражения в бухгалтерской отчетности прочих доходов и прочих расходов**

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

## **2.14. Способ отражения в бухгалтерской отчетности средств целевого финансирования**

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

## **2.15. Событие после отчетной даты**

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

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность. При этом события после отчетной

даты отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами отчетного периода до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:

- ✓ объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства;
- ✓ произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;
- ✓ продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был необоснован;
- ✓ получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому на отчетную дату велись переговоры;
- ✓ обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:

- ✓ принятие решения о реорганизации организации;
- ✓ приобретение предприятия как имущественного комплекса;
- ✓ реконструкция или планируемая реконструкция;
- ✓ крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
- ✓ пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;
- ✓ прекращение существования части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;
- ✓ существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;
- ✓ непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
- ✓ действия органов государственной власти (национализация и т.п.).

## **2.16. 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

### 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет и формирование Отчетности Общества осуществляется на основании регламентов учетной политики для целей бухгалтерского учета. Налоговый учет Общества регулирует учетная политика для целей налогообложения.

Таблица № 2

Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия	Примечания
1	2	3	4
Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ №28 от «25» декабря 2013 г.	Начиная с 01.01.2014 г.	
Учетная политика для целей налогового учета	Приказ №28 от «25» декабря 2013 г.	Начиная с 01.01.2014 г.	

Изменения в учетной политики по сравнению с 2020 годом произошли в связи с применением с 2021 года ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н. ФСБУ 5/2019 применяется перспективно, т.е. только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01.01.2021г., без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

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 выбрало прежний вариант применения ПБУ18/02 (затратный метод (метод отсрочки)).

#### 3.1. Порядок ведения учета в обществе

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

#### 3.2. Учетные документы и регистры.

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

#### 3.3. Порядок проведения инвентаризации

Инвентаризация активов проводится:

- основных средств – раз в три года по состоянию на 31 декабря;
- нематериальных активов – раз в три года по состоянию на 31 декабря;
- финансовых вложений – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- незавершенного производства – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- незавершенного строительства – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- расходов будущих периодов – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- налога на добавленную стоимость – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- дебиторской задолженности – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- обязательств (кредиторской задолженности, задолженности по полученным кредитам и займам, отложенным налоговым обязательствам, оценочным обязательствам) – ежегодно по состоянию на 31 декабря;
- материально-производственных запасов – ежегодно по состоянию на 31 декабря

#### 3.4. Уровень существенности

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

Таблица №3

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

### 3.5. Порядок исправления существенных ошибок, выявленных после утверждения бухгалтерской отчетности

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

### 3.6. Учет основных средств

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. №26н.

Лимит стоимости активов, не учитываемых в составе основных средств, установлен в размере 40 000 рублей, согласно Приказу Минфина РФ от 24.12.2010г. №186н. Такие активы учитываются в составе МПЗ и списываются на себестоимость по мере отпуска в эксплуатацию.

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

Амортизация основных средств осуществляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости или текущей стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Срок полезного использования объекта основных средств определяется при постановке объекта на учет в качестве основного средства, исходя из Постановления Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», а также из:

- ожидаемого срока использования этого объекта;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), - естественных условий влияния агрессивной среды;
- нормативно-правовых ограничений использования объекта (срок аренды).

Амортизационная премия в налоговом учете не применяется.

### 3.7. Материально - производственные запасы

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.

Под материально-производственными запасами понимаются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, учитываемые на счете 10 «Материалы»;
- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров,

выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей учета основными средствами (срок использования запасов менее 12 месяцев или первоначальная стоимость не превышает 100 000 руб.), учитываемые на счете 10 «Материалы»;

- объекты недвижимости, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации и учтенные на счете 08.34;
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, учитываемые на счете 41 «Товары»;
- затраты, понесенные на производство/строительство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство/незавершенное строительство), учитываемые на счетах 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Материально - производственные запасы принимаются к учету по фактическим затратам на приобретение.

Отпуск МПЗ в производство, себестоимость реализуемых МПЗ, а также оценка иного выбытия МПЗ производится по партиям учета каждого вида МПЗ, определяемых по местам хранения. Последовательность списания партий определяется методом ФИФО.

Запасы, используемые для управленческих нужд организации, признаются расходом в периоде их приобретения без предварительного учета на счете 10 «Материалы» и сразу списываются в расходы текущего периода (п. 2 ФСБУ 5/2019)

### **3.8. Финансовые вложения**

Формирование в бухгалтерском учете и Отчетности информации о финансовых вложениях производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Классификация всех финансовых вложений, за исключением акций и долей, как долгосрочные и краткосрочные производится на основании данных о сроках погашения договоров или ценных бумаг.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС. Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

Переоценка финансовых вложений не производилась.

### **3.9. Доходы**

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

#### **3.9.1. 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.



- Выручка подлежит учету по следующим видам деятельности:
- Продажа объектов недвижимости:
    - o Продажа жилой недвижимости:
      - Продажа жилья по ДДУ,
      - Продажа жилья по договорам инвестирования,
      - Продажа жилья по договорам купли-продажи;
    - o Продажа коммерческой недвижимости:
      - Продажа коммерческой недвижимости по ДДУ,
      - Продажа коммерческой недвижимости по договорам инвестирования,
      - Продажа коммерческой недвижимости по договорам купли-продажи;
    - o Продажа паркингов:
      - Продажа паркингов по ДДУ,
      - Продажа паркингов по договорам инвестирования,
      - Продажа паркингов по договорам купли-продажи;
  - Продажа ТМЦ:
    - o выручка от реализации оборудования и материалов,
    - o выручка от реализации товаров, приобретенных с целью продажи,
  - Прочие работы и услуги.

### **3.9.1.1. Доходы от продажи объектов недвижимости по договорам долевого строительства и соинвестирования**

Выручкой по виду деятельности «Продажа недвижимости по ДДУ и договорам инвестирования» для целей бухгалтерского учета признается сумма, указанная в договоре долевого участия или инвестирования (п.3.4.1.1.1 Учетной политики для целей бухгалтерского учета):

- возмещение Застройщику фактических затрат на строительство объекта недвижимости, в пределах цены договора участия в долевом строительстве или договора инвестирования;
- разницу между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта, а также долей НДС к данным затратам.

В налоговом учете выручкой по данному виду деятельности признаются доходы от оказания услуг застройщика (вознаграждение застройщика). При определении налоговой базы не учитываются целевые средства в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств инвесторов. При этом Организация ведет отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования на счетах бухгалтерского учета (08, 19, 86). Доход по вознаграждению застройщика рассчитывается по объекту строительства в целом. Финансовый результат по объекту строительства в целом рассчитывается как сумма финансовых результатов по всем договорам долевого участия и инвестирования по данному объекту строительства.

Доход по договорам инвестирования отражается в момент подписания актов об исполнении обязательств по договору инвестирования.

Доход по договорам участия в долевом строительстве отражается в момент подписания актов исполнения обязательств по договору долевого участия, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### **3.9.1.2. Доходы от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи**

В бухгалтерском учете выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи отражается в момент перехода права собственности. Моментом перехода права собственности при передаче недвижимости является дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В налоговом учете датой отражения дохода признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (ст.271 п.3 НКРФ).

### 3.9.2. 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

### 3.10. 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.

При формировании расходов по обычным видам деятельности обеспечена группировка затрат в следующих разрезах:

- по экономическим элементам, указанная группировка используется для целей раскрытия информации в отчетности;
- по основным затратам, указанная группировка используется для обеспечения контроля за исполнением плана;
- по характеру затрат, указанная группировка используется для определения счетов накопления затрат.

Расходы группируются по следующим экономическим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

Расходы группируются по следующим основным затратам:

- ЗУ, предпроектные и проектные работы;
- Строительно-монтажные работы (СМР);
- Прочие работы и затраты;
- Расходы на обслуживание кредитов и займов;
- Расходы по привлечению дольщиков, инвесторов, покупателей;
- Управленческие расходы.

Для определения характера затрат предусматривается следующая группировка:

- Производственные расходы;
- Общехозяйственные расходы.

К прочим затратам относятся:

- Расходы на охрану труда и технику безопасности
- Представительские расходы
- Расходы на подготовку и переподготовку кадров
- Расходы на рекламу
- Расходы на командировки
- Расходы на содержание служебного транспорта
- Расходы на финансирование проектов строительства недвижимости
- Прочие расходы

### Общехозяйственные расходы

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

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

Общехозяйственные расходы для всех видов деятельности относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» без распределения, применяется метод директ-костинг, при котором расходы признаются в себестоимости проданной 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».

### **3.11. 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.

Учет резервов сомнительных долгов ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» в разрезе:

- Контрагентов;
- Договоров;
- Документов взаиморасчетов.

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 налоговом учете резерв не создается.



### 3.12. Учет процентов по кредитам и займам

Согласно учетной политике по бухгалтерскому учету 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 накапливаются и остаются в незавершенном производстве на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе проектов и объектов строительства и в Бухгалтерском балансе отражаются по строке 12102 «Затраты заказчика-застройщика». В момент передачи объекта недвижимости дольщику, инвестору, покупателю эти затраты списываются на сч.90.02 и входят в состав показателя строки 2120 «Себестоимость продаж» в Отчете о финансовых результатах.

Проценты по кредитам и займам в целях налогового учета включаются во внереализационные расходы на основании ст. 265 НК РФ, с учетом ст. 269 НК РФ.

В случае, если Застройщик возмещает проценты по целевым кредитам, полученным на строительство объектов недвижимости, за счет средств дольщиков, сумма процентов, комиссий включается в стоимость объекта недвижимости (инвестиционного актива, сч. 20.33). Пока строительство очереди не закончено и объекты недвижимости не переданы дольщикам по договорам долевого строительства, указанные затраты остаются в незавершенном производстве на счете 20.33.

### 3.13. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Формирование в бухгалтерском учете и Отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)

Денежные эквиваленты – это 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.

Высоколиквидные векселя - это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

**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 2021 года в Обществе отсутствуют денежные средства или их эквиваленты, недоступные для использования.

### 3.14. Оценочные обязательства.

Учет оценочных обязательств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 13.12.2010г № 167н (далее - ПБУ 8/2010).

К оценочным обязательствам Организации относятся обязательства:

- по выплатам по неиспользованным сотрудниками отпускам;
- по завершению строительства.

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.

### **3.15. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности**

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

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

### **3.16. Налог 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 ежемесячно. Порядок уплаты авансовых платежей исходя из фактически полученной прибыли.

### **3.17. Налог на добавленную стоимость**

В соответствии с пунктом 4 статьи 149 НК РФ налогоплательщики, осуществляющие операции, подлежащие освобождению, и операции, не подлежащие освобождению, обязаны вести отдельный учет таких операций.

Для организации отдельного 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.

Операции по предоставлению займов отражаются обособлено на счете 58.03 и на счете 58.02 при предоставлении займов в виде векселей.

Операции по получению займов отражаются обособлено на счете 66 и на счете 67.

Авансы, полученные по операциям, необлагаемым НДС, обособляются в учете от авансов, полученных по операциям, облагаемым НДС, по аналитике учета «договор», Полученные авансы учитываются на следующих счетах 62.02, 62.22, 62.32.

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



#### 4. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

##### 4.1. БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

###### 4.1.1. Основные средства

Таблица №4

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1150	Основные средства	1 496	2 587	2 999
		в том числе:			
		- здания	-	2 559	2 652
		- временные сооружения	266	-	252
		- офисное оборудование	41	-	-
		- машины и оборудование (кроме офисного)	-	18	46
- другие виды основных средств	1 189	10	49		

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

В 2021 году произошло выбытие основного средства: по договору купли-продажи недвижимого имущества №1-К от 29.12.2020г. ООО «Экспонента» (регистрация сделки в УФРС от 15.01.2021г.) было продано нежилое помещение площадью 57 кв.м., расположенное по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 5В, пом. 9, этаж № 1, кадастровый номер 58:29:2009005:13281 на сумму 6 840 тыс. руб., в т.ч. НДС 20% - 1 140 тыс. руб. Первоначальная стоимость основного средства - 2 808 тыс. руб., начисленная амортизация - 257 тыс. руб., остаточная стоимость - 2 551 тыс. руб.

###### 4.1.2. Прочие внеоборотные активы

Таблица №5

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1190	Прочие внеоборотные активы	-	783 543	552 890
		в том числе незавершенное строительство:			
		- жилой комплекс «Сурская Ривьера» в г.Пенза	-	678 078	551 736
		- магистральная теплотрасса	-	1 154	1 154
		- жилой комплекс «СуперНова» в г.Пенза	-	104 311	-

Согласно учетной политике земельные участки, приобретенные для строительства, и расходы, связанные с возведением объектов долевого строительства и объектов строительства, предназначенных для продажи, учитываются в составе затрат на строительство объектов на счете 08.33.1.

С 2021 года в связи с применением ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н затраты на строительство, накопленные на счетах 08.33.1 с момента получения разрешения на строительство и до момента завершения строительства объекта строительства или стройки в целом, отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) отдельной строкой в составе запасов по строке 1210 «Запасы» раздела «Оборотные активы». До начала 2021г. данные затраты учитывались отдельной строкой в бухгалтерской отчетности (в форме Бухгалтерский баланс) по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

ФСБУ 5/2019 применяется перспективно, т.е. только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после 01.01.2021г., без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

#### 4.1.2. Дебиторская задолженность

Таблица №6

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1230	Дебиторская задолженность	1 023 955	224 812	824 679

Наименование дебиторской задолженности	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2021	2020	2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками Связанные стороны отсутствуют	49 755	85 383	56 231
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 628	6 199	5 696
Расчеты по налогам и сборам	3 818	-	184
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-	-
Резерв по сомнительным долгам	-	(54 243)	(54 498)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	966 734	187 473	817 066
в том числе:			
расчеты по ДДУ	694 818	52 260	813 925
в том числе со связанными сторонами ООО «РКС Девелопмент»	270 000	135 000	777 748

Раскрытие информации по резерву по сомнительным долгам:

Таблица №7

Наименование Поставщика	Реквизиты договора	Сумма, тыс. руб.			Дата создания резерва по сомнительной задолженности
		2021	2020	2019	
ОАО Пензастрой	Договор №1746-ю/13 от 28.11.13г. на строительство магистральной теплотрассы	-	54 103	54 103	31.12.2016
ООО Проминстрах	Договор №35-13834-2017Г от 07.04.2017 страхование ДДУ ж.д.6	-	-	110	31.12.2019
	Договор №35-13835-2017Г от 07.04.2017 страхование ДДУ ж.д.7	-	-	113	31.12.2019
	Договор №35-13836-2017Г от 07.04.2017 страхование ДДУ ж.д.8	-	-	32	31.12.2019
ООО СК Респект	Договор №ГО3-221-9093/18 от 29.10.2018 страхование ДДУ ж.д.7	-	107	107	31.12.2019
	Договор №ГО3-221-9095/18 от 29.10.2018 страхование ДДУ ж.д.6	-	33	33	31.12.2019
ИТОГО:		-	54 243	54 498	

Резерв по сомнительным долгам создан по взаиморасчетам с поставщиками и подрядчиками (авансирование), дебиторская задолженность которых считается сомнительной на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности Общества, учитываемой на счетах 60, 62, 76.

В сумме резерва отражена сомнительная задолженность в полной сумме. Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе указана за вычетом суммы резерва по сомнительным долгам.

#### 4.1.3. Финансовые вложения

Таблица №8

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1240	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	6 000
		в том числе: векселя Сбербанка России	-	-	6 000

Финансовые вложения обесценению не подлежат.

В связи с погашением кредитной линии по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1214 от 16.03.2017 года 22.07.2020 года были высвобождены из залога и погашены ПАО Сбербанк векселя в размере 6 000 тыс. рублей.

#### 4.1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Таблица №9

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	211 572	219 127	270 813

Наименование показателя	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2021	2020	2019
Расчетные счета в том числе: Пензенское отделение №8624 ОАО «Сбербанк России»	686 686	34 073 34 073	56 062 56 062
Депозитные счета в том числе: Пензенское отделение №8624 ОАО «Сбербанк России»	52 000 52 000	185 000 185 000	140 000 140 000
Аккредитивы в том числе: Пензенское отделение №8624 ОАО «Сбербанк России»	158 849 158 849	- -	74 727 74 727
Касса	37	54	24

#### 4.1.5. Заемные средства долгосрочные

Таблица №10

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1410	Заемные средства	845 908	138 455	312 771

Наименование Займодавца (кредитора)	Показатель сумма займа/ кредита тыс. руб.			Показатель проценты по займу/ кредиту, тыс. руб.		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Пензенское отделение №8624 ПАО Сбербанк	679 666	-	163 988	10 165	-	-

ООО «РКС Девелопмент»	-	-	-	-	-	148 783
ООО ТД «РКС - Сочи»	126 789	132 000	-	29 288	6 455	-
<b>Итого</b>	<b>806 455</b>	<b>132 000</b>	<b>163 988</b>	<b>39 453</b>	<b>6 455</b>	<b>148 783</b>

В рамках Генерального соглашения № 1281 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 02.02.2021 года с ПАО Сбербанк были заключены следующие договора:

1) Договор 1 - Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1281/1 от 02.02.2021г. для финансирования затрат на реализацию начального этапа проекта: строительство 3-х многоквартирных жилых домов по адресу г. Пенза, ул. Серпуховская. Сумма кредитной линии – 99 741 000 рублей, базовая процентная ставка – 11,5% годовых, срок возврата кредита – 25.06.2024г.

2) Договор 2 - Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1281/2 от 19.03.2021г. для финансирования и возмещения ранее понесенных затрат на строительство 3-х многоквартирных жилых домов по адресу г. Пенза, ул. Серпуховская. Сумма кредитной линии – 1 189 465 000,00 рублей, базовая процентная ставка – 10% годовых, срок возврата кредита – 25.06.2024г.

#### 4.1.6. Заемные средства краткосрочные

Таблица №11

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1510	Заемные средства	-	-	1 928

Наименование Займодавец (кредитора)	Показатель сумма займа/ кредита тыс. руб.			Показатель проценты по займу/ кредиту, тыс. руб.		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Пензенское отделение №8624 ПАО Сбербанк»	-	-	-	-	-	1 928

#### 4.1.7. Кредиторская задолженность

Таблица №12

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель		
			отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
			2021	2020	2019
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС	1520	Кредиторская задолженность	48 643	94 673	94 452

Наименование Кредитора	Показатель		
	отчетный	предыдущий	предшествующий предыдущему
	2021	2020	2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в том числе связанные стороны ООО «РКС Девелопмент»	41 890	83 802	84 783
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	250
Расчеты по налогам и сборам	250	1 850	167
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	503	1 665	5 036
Расчеты с персоналом по оплате труда	2 329	2 569	902
Расчеты с персоналом по оплате труда	3 671	4 769	3 546
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	18	18



## 4.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

### 4.2.1. Состав выручки

Таблица №13

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2021	2020
Отчет о финансовых результатах	2110	Выручка	1 281 532	310 773
		в том числе:		
		1. Продажа жилья по договорам долевого участия	1 216 634	277 257
		2. Продажа жилья по договорам купли-продажи	53 191	21 118
		3. Возмещение расходов по электроэнергии	1 546	1 169
		4. Возмещение прочих расходов	10 123	910
		5. Оказание услуг	37	10 052
6. Продажа оборудования и материалов	1	267		

### 4.2.2. Состав себестоимости

Таблица №14

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2021	2020
Отчет о финансовых результатах	2120	Себестоимость продаж	(1 066 133)	(264 453)
		в том числе:		
		1. Себестоимость жилья по ДДУ	(940 216)	(198 842)
		2. Себестоимость жилья по договорам купли-продажи	(33 011)	(12 690)
		3. Стоимость возмещаемой электроэнергии	(1 546)	(1 169)
		4. Стоимость возмещаемых прочих расходов	(9 408)	(794)
		5. Расходы по привлечению дольщиков, инвесторов, покупателей	(55 690)	(42 943)
		6. Расходы на обслуживание кредитов и займов	(26 262)	(8 015)
		7. Прочие работы и затраты	-	-
8. Продажа оборудования и материалов.	-	-		

### 4.2.3. Управленческие расходы

Таблица №15

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2021	2020
Отчет о финансовых результатах	2220	Управленческие расходы	(57 199)	(50 517)
		в том числе:		
		1. IT услуги	(453)	(293)
		2. Амортизационные отчисления по основным фондам, предназначенным для обслуживания АУП	(52)	(8)
		3. Аренда офиса	(4 415)	(1 034)
		4. Аренда ТС	(515)	(525)
		5. Аудит и консалтинг	(113)	(312)
		6. Интернет	(111)	(158)
		7. Командировочные расходы АУП	(269)	(168)
		8. Коммунальные услуги	(126)	(53)
		9. Маркетинговые услуги	-	-
		10. Мобильная телефония	(57)	(53)
		11. Обучение персонала (тренинги, повышения квалификации) АУП	(-)	(-)
12. Почтовые расходы	(39)	(18)		



		13. Представительские расходы	(36)	(210)
		14. Приобретение канцтоваров	(70)	(76)
		15. Приобретение мебели	(378)	(20)
		16. Приобретение оргтехники	(342)	(59)
		17. Программное обеспечение (покупка, обновление)	(156)	(78)
		18. Прочие налоги и сборы	(9)	(57)
		19. Прочие расходы	(22)	(27)
		20. Расходы на охрану труда и технику безопасности АУП	(89)	(82)
		21. Расходы на передачу функций управления	(12 321)	(11 677)
		22. Резерв по оплате предстоящих отпусков АУП	(1 937)	(2 281)
		23. Резервы на страховые взносы АУП	(519)	(572)
		24. Содержание и обслуживание оргтехники	(19)	(32)
		25. Списание НДС на расходы (По деятельности с основной системой налогообложения)	-	-
		26. СРО	(65)	(75)
		27. Страхование имущества	(3)	(3)
		28. Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	(6 357)	(6 072)
		29. Транспортные расходы	(172)	(163)
		30. Услуги охраны	(107)	(29)
		31. Услуги по электронной отправке отчетности	(28)	(27)
		32. Услуги телефонной связи	(4)	(10)
		33. ФОТ АУП	(28 181)	(26 123)
		34. Хозяйственные расходы	(146)	(71)
		35. Юридические услуги	(88)	(151)

#### 4.2.4. Проценты к получению

Таблица №16

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2021	2020
Отчет о финансовых результатах	2320	Проценты к получению	464	5 552
		в том числе:		
		1. Проценты по вексялям полученным	-	1
		2. Проценты к получению по депозитам	464	5 551

#### 4.2.5. Состав прочих доходов

Таблица №17

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2021	2020
Отчет о финансовых результатах	2340	Прочие доходы	9 317	6 989
		в том числе:		
		1. Доходы от реализации краткосрочных ценных бумаг	-	6 377
		2. Пени, штрафы, неустойки полученные	3 500	221
		3. Доход от реализации основных средств	5 700	375
		4. Средства, поступившие от ФСС	17	14
		5. Доходы от списания кредиторской задолженности	100	-
6. Возврат от поставщиков	2	2		

#### 4.2.6. Состав прочих расходов

Таблица №17

Наименование формы отчетности	Код строки	Наименование строки отчетности	Показатель	
			отчетный	предыдущий
			2021	2020
Отчет о финансовых результатах	2350	Прочие расходы	(13 217)	(7 925)
		в том числе:		
		1. Расходы от реализации краткосрочных ценных бумаг	-	(6 377)
		2. Непредвиденные расходы по завершению строительства	(5 124)	-
		3. Расходы по выбытию основных средств	(2 556)	(171)
		4. Услуги банка	(2 374)	(326)
		5. Списание ТМЦ на прочие расходы	-	(70)
		6. Списание НДС на прочие расходы	(584)	(80)
		7. Расходы на благотворительность и прочее дарение	(18)	(15)
		8. Расходы прошлых лет, выявленные в отчетном году	(499)	(442)
		9. Прочие расходы, не принимаемые в НУ	-	(53)
		10. Судебные издержки, издержки по исполнительному производству	(128)	(194)
		11. Списание услуг ДМС и медицинских услуг на прочие расходы	(699)	-
		12. Расходы, возмещаемые ФСС	(17)	-
		13. Расходы от списания дебиторской задолженности	(1 218)	(167)
14. Пени, штрафы по налогам и сборам	-	(18)		
15. Прочие госпошлины	-	(12)		

#### 4.2.7. Налог на прибыль

Налог на прибыль составил (31 667) тыс. руб. в т.ч.:

Текущий налог на прибыль: (8 383) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: (23 284) тыс. руб., обусловленный возникновением/погашением временных разниц в отчетном периоде.

#### 4.2.8. Чистая прибыль (убыток)

Прибыль Общества за 2021 год составила 123 097 тыс. руб

## 5. РАСКРЫТИЕ ИНОЙ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

### 5.1. События после отчётной даты

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

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

### 5.3. Общество не является участником совместной деятельности.

### 5.4. Общество не является учредителем доверительного управления.

### 5.5. Непрерывность деятельности

Основной деятельностью Общества является деятельность заказчика-застройщика, связанная со строительством инвестиционных проектов и реализацией построенного жилья по договорам долевого участия, договорам купли-продажи:

1) Жилой комплекс «Сурская Ривьера», расположенный севернее микрорайона №2 жилого района «Сосновка». Согласно проекта, жилой комплекс состоит из десяти 22-х этажных многоквартирных жилых домов. Строительство ведется подрядным способом с 2013 года.

По состоянию на 31.12.2020г. Обществом было построено и введено в эксплуатацию девять жилых домов Жилого комплекса «Сурская Ривьера» - 1 839 квартир, общая продаваемая площадь квартир свыше 79 тыс. кв.м.

В 2021 году Обществом были получены Разрешение №58-29-001-2021 на ввод в эксплуатацию объекта многоквартирного жилого дома №9 (стр.) Жилого комплекса «Сурская Ривьера» в г.Пенза. от 11.01.2021г. – 197 квартир, общая продаваемая площадь квартир свыше 9 тыс. кв.м.

В 2021 году данный проект был полностью реализован.

2) Жилой комплекс «СуперНова», расположенный на территории ограниченной пр-м Победы ул Серпуховской пр-м Строителей пр-м велотрека и РК Изумрудный город по адресу: Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Серпуховская.

В 2020 году у ООО «Пегас» ИНН 9715205570 были куплены следующие земельные участки и объекты незавершенного строительства:

по договору N1 купли-продажи объекта незавершенного строительства от 23.06.2020г. приобретены объект незавершенного строительства с кадастровым номером 58:29:1006005:2501, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Серпуховская, со следующими характеристиками: площадь застройки - 860,7 кв.м., степень готовности - 10%, проектируемое назначение - многоквартирный жилой дом №1, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений расположенный на территории ограниченной пр-м Победы ул Серпуховской пр-м Строителей пр-м велотрека и РК Изумрудный город и земельный участок, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Серпуховская, общей площадью 5709+/-15 кв.м., кадастровый номер 58:29:1006005:2144, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, в т.ч. с размещением на первом и втором этажах нежилых помещений, принадлежащий Продавцу на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, предназначенного для завершения строительства от 14.11.2019 №69/19, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 27.11.2019 г. N58:29:1006005:2144-58/059/2019-6 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.05.2020 г. НКУВИ-002/2020-5300);

по договору N2 купли-продажи объекта незавершенного строительства от 23.06.2020г. приобретены объект незавершенного строительства с кадастровым номером 58:29:1006005:2502, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Серпуховская, со следующими характеристиками: площадь застройки - 853,9 кв.м., степень готовности - 10%, проектируемое назначение - многоквартирный жилой дом №2, в том числе с размещением на

первом и/или втором этажах нежилых помещений расположенный на территории ограниченной пр-т Победы ул Серпуховской пр-т Строителей проездом восточнее велотрека и РК Изумрудный город и земельный участок, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Серпуховская, общей площадью 5622+/-15 кв.м., кадастровый номер 58:29:1006005:2145, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, в т.ч. с размещением на первом и втором этажах нежилых помещений, принадлежащий Продавцу на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, предназначенного для завершения строительства от 14.11.2019 №71/19, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 26.11.2019 г. N58:29:1006005:2145-58/059/2019-3 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.05.2020 г. НКУВИ-002/2020-7534);

по договору N3 купли-продажи объекта незавершенного строительства от 23.06.2020г. приобретены объект незавершенного строительства с кадастровым номером 58:29:1006005:2503, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Серпуховская, со следующими характеристиками: площадь застройки - 853,9 кв.м., степень готовности - 10%, проектируемое назначение - многоквартирный жилой дом №3, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений расположенный на территории ограниченной пр-т Победы ул. Серпуховской пр-т Строителей проездом восточнее велотрека и РК Изумрудный город и земельный участок, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Серпуховская, общей площадью 5299+/-15 кв.м., кадастровый номер 58:29:1006005:2148, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, в т.ч. с размещением на первом и втором этажах нежилых помещений, принадлежащий Продавцу на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, предназначенного для завершения строительства от 14.11.2019 №70/19, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.11.2019 г. N58:29:1006005:2148-58/059/2019-8 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.05.2020 г. НКУВИ-002/2020-6696).

Для реализации данного проекта в 2021 году были заключены договора с кредитной организацией. Проектное финансирование проекта осуществляется ПАО Сбербанк согласно подписанного Генерального соглашения № 1281 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 02.02.2021 года. В рамках указанного соглашения были заключены следующие договора:

1) Договор 1 - Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1281/1 от 02.02.2021г. для финансирования затрат на реализацию начального этапа проекта: строительство 3-х многоквартирных жилых домов по адресу г. Пенза, ул. Серпуховская. Сумма кредитной линии – 99 741 000 рублей, базовая процентная ставка – 11,5% годовых, срок возврата кредита – 25.06.2024г.

2) Договор 2 - Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 1281/2 от 19.03.2021г. для финансирования и возмещения ранее понесенных затрат на строительство 3-х многоквартирных жилых домов по адресу г. Пенза, ул. Серпуховская. Сумма кредитной линии – 1 189 465 000,00 рублей, базовая процентная ставка – 10% годовых, срок возврата кредита – 25.06.2024г.

По состоянию на 31.12.2021 года по данному проекту заключено более 200 договоров участия в долевом строительстве общей продаваемой площадью квартир свыше 8 тыс. кв.м.

Вид осуществляемой деятельности - строительство жилых многоэтажных домов - предполагает длительный технологический цикл. В данной отрасли положительный результат финансово-хозяйственной деятельности достигается через несколько налоговых периодов.

Исходя из вышесказанного поясняем, что чистые активы Общества ниже уставного капитала обоснованы получением доходов от реализации жилья только после завершения строительного процесса и сдачи построенных объектов в эксплуатацию ввиду осуществляемого вида деятельности Общества – строительство.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности в 2021 году Общество получило чистую прибыль в размере 123 097 тыс. руб., тем самым увеличив сумму чистых активов.

В период с 01.12.2013 года по 31.12.2021 года Общество привлекало средства дольщиков по договорам участия в долевом строительстве, активно использовало проектное финансирование от ПАО Сбербанк, согласно графика производства работ вело строительство двух инвестиционных проектов, ввело в эксплуатацию согласно установленным срокам десять домов Жилого комплекса «Сурская Ривьера» в г. Пензе и продолжает вести строительство трех



домов Жилого комплекса «СуперНовая» в г.Пензе, что свидетельствует о стремлении Компании к дальнейшему развитию и получению прибыли.

Общество не прекращало виды деятельности, которыми оно занималось. События в России и мире, связанные с распространением коронавируса COVID-19 не оказывают существенное влияние на финансовое положение Общества и его непрерывность деятельности.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2021 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.

При этом Общество не может не учитывать влияния событий, происходящие в России и мире, связанными с распространением коронавируса COVID-19 и не исключает возможности быть подверженным рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

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.

#### **5.6. Информация об условных обязательствах и условных активах.**

По состоянию на 31.12.2021 г. условные обязательства и условные активы, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

#### **5.7. 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;
- списанная дебиторская задолженность;
- обеспечения обязательств выданные;
- обеспечения полученные;
- материальные ценности в эксплуатации.

Средства дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2021г. составляют 675 696 тыс.руб..

#### **5.8. Сопоставимость данных отчетности, исправление существенных ошибок**

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

#### **5.7. Государственной помощи не было.**

**Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент»**  
по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющей компании от 27.01.2018 года



**М.В. Щербакова**

«18» марта 2022 года