

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Эгерия»**

---

Местонахождение: 127015 г. Москва, ул.Б. Новодмитровская, д.23, стр.2,  
помещ 1/1

ИНН/КПП 9715463405/771501001

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
за 2025 г.**

2026

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эгерия» (далее - Общество) за 2025 г., подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Поскольку Общество начало свою деятельность 19 октября 2023 года, во всех формах бухгалтерской (финансовой) отчетности показатели, представленные в графах, озаглавленных «за 2024 год», включают в себя данные за период с 19 октября 2023 г. по 31 декабря 2024 г.

Все суммы, если не указано иное, представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели представлены в круглых скобках.

## 1. Сведения об Обществе

### 1.1. Общая информация

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эгерия».

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО СЗ «Эгерия».

Место нахождения Общества: 127015 г. Москва, ул. Б.Новодмитровская, д.23, стр.2, помещ 1/1.

Сведения о регистрации Общества: Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «19» октября 2023 года № 1237700705660, выданный Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер 1237700705660.

ИНН 9715463405, КПП 771501001.

Устав Общества в действующей редакции утвержден Решением № 1 Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эгерия» «16» октября 2023 года, зарегистрирован Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за государственным регистрационным номером 1237700705660.

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- за 2025 год - 0 человек;
- за 2024 год - 0 человек.

В штате Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года работают два сотрудника (внешнее совместительство).

### 1.2. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности Общества - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество является заказчиком, застройщиком.

Вид осуществляемой деятельности – строительство жилых многоэтажных 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. Строительство ведется подрядным способом.

### 1.3. Филиалы и представительства Общества

Общество не имеет филиалов и представительств.

### 1.4. Информация об органах управления

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Генеральный директор Общества (единоличный исполнительный орган Общества).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором).

В соответствии с Решением №1 Единственного участника ООО «Эгерия» от 16.10.2023 Генеральным директором Общества назначен Сагирян Станислав Игоревич, который осуществлял свои полномочия с 17.10.2023 по 21.10.2025. Доли в уставном капитале Общества не имеет.

На основании Решения Единственного участника ООО «Эгерия» от 21 октября 2025 года Генеральным директором назначена Щербакова Марина Викторовна, которая вступила в должность 22.10.2025. Доли в уставном капитале Общества не имеет.

Информация о размере вознаграждений основного управленческого персонала приведена в пункте 6.1 настоящих Пояснений.

#### 1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах

Общество не имеет дочерних и зависимых Обществ.

#### 1.6. Участники Общества

Полное наименование участника	Номинальная стоимость в уставном капитале (в рублях)	Размер доли (в процентах)	Дата и основания приобретения доли
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Эгерия»,</b>                      ОГРН 1237700559733                      ИНН 9715458807                      Дата регистрации: 23.08.2023                      Регистрирующий орган: Межрайонная ИФНС №46 по г. Москве                      Адрес: 127015 г. Москва, ул.Б. Новодмитровская, д.23, стр.2, помещ 1/1                      Генеральный директор  <b>Щербакова Марина Викторовна</b></p>	1 000 000	100%	Решение № 1 от 16.10.2023 единственного учредителя Общества – ООО «Эгерия»

Размер уставного капитала на момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и на «31» декабря 2025 года равен 1 000 000 рублей. Оплачен полностью.

#### Бенефициарный владелец:

- Сагирян Станислав Игоревич (до 12.08.2025)
- Сагирян Игорь Апетович (с 13.08.2025)

## 2. Информация об основных положениях учетной политики, включающая принципы учета и формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности

### 2.1 Основа представления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023, и иными действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения единственному участнику Общества.

В 2025 году применялась Учетная политика, утвержденная приказами, указанными в таблице, приведенной ниже:

№ п.п.	Наименование регламента	Номер и дата приказа об утверждении	Период действия
1	Учетная политика для целей бухгалтерского учета	Приказ № 1 от «19» октября 2023 г.	Начиная с 19.10.2023
2	Учетная политика для целей налогового учета	Приказ № 1 от «19» октября 2023 г.	Начиная с 19.10.2023
3	Внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»	Приказ № 1 от «31» декабря 2023 г.	Начиная с 01.01.2024
4	Внесение изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета в связи с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»	Приказ № 1 от «30» декабря 2024 г.	Начиная с 01.01.2025

**Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:**

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В Учетную политику на 2025 год внесены изменения, связанные с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", а также Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Изменения учетной политики на 2025 год, не связанные с принятием новых стандартов бухгалтерского учета и изменениями налогового законодательства, не вносились.

Влияние изменений учетной политики на числовые показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности, связанные с применением указанных стандартов, отсутствует.

#### **При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год:**

Вследствие отсутствия технической возможности в программном обеспечении удалить из форм бухгалтерской (финансовой) отчетности строки, в которых отсутствуют показатели, Общество приводит такие строки в бухгалтерской (финансовой) отчетности, проставляя в них прочерки.

Из-за отсутствия технической возможности в программном обеспечении удалить из Приложения к Пояснениям таблицы, в которых отсутствуют показатели, Общество приводит такие таблицы в Приложении к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, соответствующие образцу, приведенному в Приложении 8 к ФСБУ 4/2023, представлены в Приложении к настоящим Пояснениям.

Нумерация разделов текстовых и табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах применяется по образцу, приведенному в Приложении 8 к ФСБУ 4/2023.

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской (финансовой) отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности показатель считается существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. При этом величина статьи отчетности должна превышать 5% от итога бухгалтерского баланса.

Показатели тех активов и обязательств, величина которых не превышает установленного порога, но без знания о которых заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по отдельным строкам.

## **2.2 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Под ошибкой подразумевается неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ошибка признается существенной, если она приводит самостоятельно или в совокупности с другими ошибками к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в образцах бухгалтерской (финансовой) отчетности и учетной политикой), на 5% и более.

Информация о корректировках бухгалтерской (финансовой) отчетности, связанных с исправлением существенной ошибки, приведены в разделе 3 «Вступительные и сравнительные данные» настоящих Пояснений.

## **2.3 Организация и формы бухгалтерского учета**

Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено на главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной программы 1С 8.3 «Учет застройщика+БИТ.Финанс».

## **2.4 Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Порядок проведения инвентаризации активов и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определены в Положении об инвентаризации, утвержденном приказом Генеральным директором Общества от 25.12.2025 года №001, актуализированном в соответствии с требованиями ФСБУ 28/2023. Состав комиссий и сроки установлены приказом генерального директора Общества от 25 декабря 2025 года №001.

## **2.5 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства**

Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности развернуто.

Величина текущего налога на прибыль определяется 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.

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

## **2.6 Способ отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи дольщикам по договорам участия в долевом строительстве, покупателям по договорам купли-продажи**

Затраты на строительство, накопленные на балансовых счетах 08.76 и 08.ПС «Капитальное строительство», по стройкам до момента получения разрешения на строительство отражаются в бухгалтерском балансе отдельной строкой «Объекты капитального строительства» в группе статей «Запасы».

Затраты на строительство, накопленные на балансовых счетах 08.76 и 08.ПС «Капитальное строительство», по стройкам до момента завершения строительства объекта строительства или стройки в целом отражаются в бухгалтерском балансе отдельной строкой «Объекты капитального строительства» в группе статей «Запасы».

## 2.7 Кредиты и займы

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Проценты по займам и кредитам, использованным на капитальное строительство, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» и отражаются в бухгалтерском балансе отдельной строкой «Объекты капитального строительства» в группе статей «Запасы».

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

## 2.8 Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется 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 № 167н.

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

В течение года резерв используется для покрытия сумм, фактически начисленных в оплату отпусков, и соответствующих им сумм взносов на обязательное социальное страхование. Использование резерва производится в момент начисления отпускных по очередным и дополнительным отпускам.

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).

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

## 2.9 Забалансовый учет активов и обязательств

Обеспечения обязательств и платежей, выданные Обществом, отражаются в бухгалтерском учете в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

## 2.10 Порядок формирования доходов и расходов

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

### Расходы

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.

## 2.11 Порядок формирования отдельных показателей Отчета о финансовых результатах

В Отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под

обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов);

- разница между оценкой финансовых вложений, по которым определяется рыночная стоимость, по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений.

### 3. Вступительные и сравнительные данные

Данные статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 г. сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса за 2024 год, скорректированных в связи с исправлением существенной ошибки.

Данные статей отчета о финансовых результатах сформированы путем переноса соответствующих показателей отчета о финансовых результатах за 2024 г., скорректированных в связи с исправлением существенной ошибки.

Ошибка связана с неправильным отражением процентов, подлежащих уплате по займу, использованному на покрытие затрат, связанных с приобретением земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома.

Проценты, начисленные в периоде с 19.10.2023 по 31.12.2024, были отражены в бухгалтерском учете в составе прочих расходов. Следовало отразить их в составе затрат, связанных с капитальным строительством. В результате неправильного отражения указанных процентов были некорректно рассчитаны некоторые показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2024 год.

В настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности были ретроспективно скорректированы следующие показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год:

Показатели Бухгалтерского баланса		на 31 декабря 2024 г.		
код строки	Наименование показателя	до корректировки	изменение	после корректировки
1210	Запасы	588 534	22 083	610 617
1200	<b>Итого по разделу II</b>	<b>594 489</b>	<b>22 083</b>	<b>616 572</b>
1600	<b>БАЛАНС</b>	<b>624 150</b>	<b>22 083</b>	<b>646 233</b>
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(24 582)	16 562	(8 020)
1300	<b>Итого по разделу III</b>	<b>(23 582)</b>	<b>16 562</b>	<b>(7 020)</b>
1420	Отложенные налоговые обязательства	21 468	5 521	26 989
1400	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>641 536</b>	<b>5 521</b>	<b>647 057</b>
1700	<b>БАЛАНС</b>	<b>624 150</b>	<b>22 083</b>	<b>646 233</b>

Показатели Отчета о финансовых результатах		за Январь – Декабрь 2024 г.		
код строки	Наименование показателя	до корректировки	изменение	после корректировки
2330	Проценты к уплате	(23 275)	22 083	(1 192)
2300	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения</b>	<b>(32 775)</b>	<b>22 083</b>	<b>(10 692)</b>
2410	<b>Налог на прибыль организаций</b>	<b>8 193</b>	<b>(5 521)</b>	<b>2 672</b>
2412	в т.ч. отложенный налог на прибыль организаций	8 193	(5 521)	2 672
2400	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>(24 582)</b>	<b>16 562</b>	<b>(8 020)</b>
2500	<b>Совокупный финансовый результат</b>	<b>(24 582)</b>	<b>16 562</b>	<b>(8 020)</b>

Показатели Отчета о движении денежных средств		за Январь – Декабрь 2024 г.		
код строки	Наименование показателя	до корректировки	изменение	после корректировки
4110	<b>Поступления-всего:</b>	<b>3</b>		<b>3</b>
4119	Прочие поступления	3		3
4120	<b>Платежи всего:</b>	<b>(11 687)</b>	<b>(500 232)</b>	<b>(511 919)</b>

4121	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(845)	(1 859)	(2 704)
4125	налог на имущество	-	(1 601)	(1 601)
4126	налог на землю	-	(4 020)	(4 020)
4127	приобретение земельного участка под строительство	-	(498 373)	(498 373)
4129	прочие платежи	(9 938)	5 621	(4 317)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(11 684)	(500 232)	(511 916)
4220	Платежи всего:	(500 232)	500 232	-
4221	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(500 232)	500 232	-
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(500 232)	500 232	-

#### 4. Пояснения к бухгалтерскому балансу

##### 4.1 Отложенные налоговые активы и обязательства

Информация о наличии и движении отложенных налоговых активов и обязательств, а также вызвавших их временных разниц представлена в пункте 5.4 настоящих Пояснений.

##### 4.2 Запасы

По строке 1210 «Запасы» отражены затраты, связанные с подготовкой к строительству многоквартирного жилого дома, а именно:

Вид затрат	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Приобретение земельного участка	470 000	470 000
Приобретение объект недвижимости	25 000	25 000
Аудит и консалтинг	3 540	3 540
Градостроительная документация	24 800	410
Охрана	2 522	1 126
Процентные расходы по целевому кредиту и займу	260 544	107 957
Расходы на услуги банка	2 540	2 540
Юридические услуги	44	44
Архитектурная концепция	42	-
Итого	789 032	610 617

По завершении строительства жилого дома данные затраты будут включены в себестоимость квартир по мере их продажи инвесторам.

Информация о запасах приведена в таблице 6.1 «Наличие и движение запасов», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

Запасы в виде материалов, товаров, готовой продукции и незавершенного производства у Общества отсутствуют. Поэтому отсутствуют объекты, подлежащие проверке на обесценение.

##### 4.3 Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности приведена в таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

Наиболее крупным дебитором является:

№ п/п	Наименование контрагента	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	ИП Елисеев Дмитрий Викторович	24 500	-

Вся дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 является **краткосрочной**.

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности не создавался в связи с отсутствием долгов, подлежащих резервированию.

Просроченная дебиторская задолженность, а также долги с истекшим сроком исковой давности и нереальные для взыскания, отсутствуют.

#### 4.4 Денежные средства и денежные эквиваленты

У Общества отсутствуют суммы денежных средств, которые по состоянию на 31 декабря 2025 г. были бы недоступны для использования.

Информация об остатках денежных средств и денежных потоках за 2025 и 2024 год представлена в Отчете о движении денежных средств.

#### 4.5 Заемные средства

Информация о кредитных и заемных обязательствах приведена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

Наиболее крупными кредиторами и займодателями являются следующие организации:

№ п/п	Наименование контрагента	Ставка	Дата погашения	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
				Основной долг	Проценты	Основной долг	Проценты
1	АО «БАНК ДОМ.РФ»	Плавающая (рассчитывается ежедневно по формуле): ключевая ставка ЦБ РФ на дату расчета плюс 3,3%	30.12.2027	400 000	218 462	400 000	85 874
2	ООО «ТД РКС»	20	30.11.2026	171 695	50 875	110 920	23 274
	<b>Итого</b>			<b>571 695</b>	<b>269 337</b>	<b>510 920</b>	<b>109 148</b>

#### 4.6 Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

Наиболее крупным кредитором является:

№ п/п	Наименование контрагента	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	ООО «РКС-Москва»	4 008	4 008

Вся кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 является **краткосрочной**.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

#### 4.7 Оценочные обязательства

Оценочные обязательства состоят исключительно из обязательств Общества перед работниками по оплате предстоящих отпусков.

Информация о структуре и движении данного обязательства приведена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

## 5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 5.1 Выручка и себестоимость

В отчетном и предыдущем периодах Общество не выполняло каких-либо работ и не оказывало услуг.

Вся деятельность в 2025 и 2024 годах была связана с подготовкой к строительству многоквартирного жилого дома подрядным способом (приобретением земельного участка, оформлением прав на него, получением разрешения на строительство и т.д.).

По этой причине у Общества в 2025 и 2024 годах отсутствуют расходы, подлежащие включению в себестоимость выполненных работ (оказанных услуг).

Выручка и себестоимость появятся после завершения строительства многоквартирного жилого дома, когда начнется продажа квартир инвесторам.

### 5.2 Управленческие расходы

Структура управленческих (общехозяйственных) расходов представлена в таблице ниже:

№ п/п	Наименование расхода	За 2025 год	За 2024 год
1	Аренда офиса	549	659
2	Налог на землю	6 666	5 528
3	Налог на имущество	2 402	2 202
4	Почтовые расходы	1	-
5	Программное обеспечение (покупка, обновление)	36	77
6	Прочие расходы	188	15
7	Резерв по оплате предстоящих отпусков АУП	36	69
8	Страховые взносы от расходов на оплату труда АУП	134	209
9	ФОТ АУП	447	694
10	Юридические услуги	4	8
11	Приобретение канцтоваров	-	2
	<b>Итого</b>	<b>10 463</b>	<b>9 463</b>

Расшифровка этих же расходов по элементам затрат приведена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

### 5.3 Прочие доходы и прочие расходы

В составе строки 2340 «Прочие доходы» отражены следующие доходы:

№ п/п	Наименование дохода	За 2025 год	За 2024 год
1	Прочие поступления	-	3
2	Оценочные обязательства по оплате труда	6	-
	<b>Итого</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

В составе строки 2350 «Прочие расходы» отражены следующие расходы:

№ п/п	Наименование расхода	За 2025 год	За 2024 год
-------	----------------------	-------------	-------------

1	Расходы на услуги банков	17	36
2	другие расходы	-	4
3	Пени	9	-
	<b>Итого</b>	<b>26</b>	<b>40</b>

#### 5.4 Налог на прибыль

Информация о налоге на прибыль представлена в таблице:

	Показатель	За 2025 год	За 2024 год
1	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	4 521	2 138
2	Применяемая ставка	25%	20%
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(3)	534

Отложенный налог, отраженный по строке 2412, является результатом изменения за 2025 год вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, представленных в таблице ниже:

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 25%			Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 25%		
	Изменение разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение разниц	Отложенное налоговое обязательство	
		Признание	Погашение		Признание	Погашение
1	2	3	4	5	6	7
Оценочные обязательства и резервы	(35)		(9)	x	x	x
Расходы будущих периодов	152 598	38 149	-	x	x	x
Убытки прошлых лет	18 100	4 525	-	x	x	x
Внеоборотные активы	x	x	x	152 588	38 147	-
<b>Итого</b>	<b>x</b>	<b>42 674</b>	<b>(9)</b>	<b>x</b>	<b>38 147</b>	<b>-</b>
<b>Суммы ОНА и ОНО</b>	<b>x</b>	<b>42 665</b>		<b>x</b>	<b>38 147</b>	
<b>Отложенный налог на прибыль организаций (строка 2412)</b>				<b>4 518</b>		

## 6. Прочие пояснения

### 6.1. Связанные стороны

Общество в настоящих Пояснениях 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.

Список связанных сторон ежегодно представляется главным бухгалтером и утверждается руководителем Общества.

Наименование связанной стороны	Основание	Дата наступления основания
Общество с ограниченной ответственностью «Эгерия»	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами уставного капитала Общества: Учредитель, доля участия в уставном капитале Общества = 100 %.	Решение Единственного участника Общества от 19.10.2023
Сагирян Станислав Игоревич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор с 17.10.2023 по 21.10.2025)	Решение Единственного участника Общества от 16.10.2023
Щербакова Марина Викторовна	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор с 22.10.2025 на неопределенный срок)	Решение Единственного участника Общества от 21.10.2025

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

- ООО «РКС-СТРОЙ»
- ООО «ТД РКС»
- ООО «РКС-Москва»
- ООО СЗ «РКС-Суханово»
- ООО «Мичуринский»
- ООО СЗ «РКС-Тверь»
- ООО СЗ «РКС-Пенза»
- ООО «РКС-Булатниково»
- ООО СЗ «РКС-Булатниково»
- ООО СЗ «РКС-Нахабино»
- ООО «РКС-Астрахань»
- ООО «РКС-Краснодар»
- ООО СЗ «Паритет»
- ООО «Эгерия»
- ООО «Альтаис»
- ООО «ОЗСБ»
- ООО «РКС-Инвест»
- ООО «РКС-Регион»
- ООО СЗ «РКС-Регион»
- ООО «РКС-Южный»
- ООО СЗ «РКС-Южный»
- ООО СЗ «Тепличный»
- ООО «РКС-Екатеринбург»
- ООО «Этажи»
- ООО «Рядом дом»
- ООО «Южный квартал»
- ООО «Времена года»
- ООО СЗ «РКС-Южный форт»
- ООО «РКС-Гарант»
- ООО «РКС-Проект»

#### Операции со связанными сторонами

- **Основной управленческий персонал (Генеральный директор):**

За период с 19.10.2024 по 31.12.2024 года краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу составило 50 000 руб.

- **Страховые взносы, начисленные на эту сумму, составили 13 373 руб.**

В 2025 году краткосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу составило 347 781 руб.

Страховые взносы, начисленные на эту сумму, составили 100 466 руб.

Долгосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу не выплачивалось.

- **Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом РКС»**

21 ноября 2023 года заключен Договор займа № 21/11/23-1 в размере 200 000 000 рублей;

**Цель:** выплата задатка в размере 100 000 000 рублей по договору купли-продажи недвижимого имущества от 09.11.2023, оплата комиссий и иных платежей в пользу банка по кредитному договору, а также с целью финансирования иных затрат, связанных с реализацией проекта по строительству многоквартирной жилой недвижимости на земельных участках;

Срок предоставления займа: до 30 ноября 2026 года; процентная ставка 20%.

На 31.12.2024 сумма основной задолженности составляет 110 920 тыс. руб.;

сумма начисленных процентов – 23 274 тыс. руб.

На 31.12.2025 сумма основной задолженности составляет 171 695 тыс. руб.;

сумма начисленных процентов – 50 875 тыс. руб.

В соответствии с условиями договора начисленные проценты уплачиваются одновременно с погашением займа.

- **Общество с ограниченной ответственностью «РКС-Москва»**

29.12.2023 года заключен договор № б/н купли-продажи документации:

- Градостроительный анализ объекта развития территории земельного участка;
- Концепция развития территории земельного участка.

Общая стоимость договора 4 008 тыс. руб., срок оплаты по договору 30.12.2026.

На 31.12.2025 сумма кредиторской задолженности составляет 4 008 тыс. рублей

- **Общество с ограниченной ответственностью «РКС Девелопмент»**

19.10.2023 года заключен договор субаренды нежилого помещения. Сумма арендных платежей за 2025 год составила 658 тыс. руб.

С другими связанными сторонами операции в отчетном периоде не осуществлялись.

## 6.2 События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое положение или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год.

Все события, имеющие отношение к хозяйственным операциям Общества за 2025 год, о которых нам известно, учтены при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

Не были выявлены какие-либо события после отчетной даты, оказывающие влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2025 год и подлежащие отражению в ней в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», но не отраженные.

## 6.3 Обеспечения обязательств

Информация о полученных и выданных Обществом обеспечениях приведена в таблице 9 «Обеспечения обязательств», представленной в Приложении к настоящим Пояснениям.

По состоянию на «31» декабря 2025 года Общество выдало следующие обеспечения:

№ п/п	Вид обеспечения (банковская гарантия, поручительство, залог)	Лицо, в пользу которого выдано обеспечение (Бенефициар)	Лицо, по обязательствам которого выдано обеспечение (Принципал)	Обязательство, во исполнение которого выдано обеспечение	Сумма выданного обеспечения	Дата, до которой действует выданное обеспечение
1	залог	АО "ДОМ.РФ"	ООО СЗ «Эгерия»	обязательства по Кредитному Договору №90-	618 462	28.09.2028

				006/КЛ-24 от 22.01.2024		
2	Ипотека	АО "ДОМ.РФ"	ООО СЗ «Эгерия»	обязательства по Кредитному Договору №90- 006/КЛ-24 от 22.01.2024 года	618 462	28.09.2028
				<b>Итого:</b>	<b>1 236 923</b>	

#### 6.4 Информация о судебных разбирательствах и претензионных спорах

За период с 01.01.2025 по настоящее время текущие или предстоящие судебные разбирательства, в которых Общество выступает истцом или ответчиком, и претензионные разбирательства, отсутствуют.

#### 6.5 Информация о непрерывности деятельности

Выявлены факторы, свидетельствующие о наличии неопределенности в соблюдении Обществом принципа непрерывности деятельности в будущем.

За 2025 год и за 2024 год Обществом получены отрицательные финансовые результаты:

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	(18 082)	(10 692)
Чистая прибыль (убыток)	(13 564)	(8 020)

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года чистые активы Общества имеют отрицательную величину:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Чистые активы (строка 1300 Бухгалтерского баланса)	(20 584)	(7 020)

Общество создано в октябре 2023 года и является заказчиком, застройщиком. Вид осуществляемой деятельности – строительство жилых многоэтажных домов – 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.

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

Данные факторы указывают на наличие существенной неопределенности, связанной с событиями или условиями, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Тем не менее, Руководство Общества уверенно смотрит на перспективы деятельности Общества в 2026 году и в последующие годы. Такая оценка Руководства основана на следующих факторах.

#### Доступность финансирования

Группа компаний, в которую входит Общество, обладает высоким кредитным рейтингом, регулярно привлекает денежные средства путем выпуска облигаций, а также поддерживает остаток денежных средств на расчетных счетах, достаточный для оперативного покрытия административно-хозяйственных расходов в форме предоставления займов и/или внесения дополнительного вклада в имущество.

#### Факторы, обеспечивающие стабильность

В настоящий момент Общество осуществляет подготовительный этап проекта многоквартирной жилой застройки комфорт-класса «ЖК Знаменская, 41», разработанного Группой компаний РКС, в которую входит Общество. Данный проект предполагает строительство многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой, встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения и другими элементами благоустройства. Строительство проекта предполагается произвести в одну очередь подрядным способом.

В собственности Общества находится земельный участок, предназначенный для реализации указанного проекта. На момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности проект находится на стадии согласования. Проектной

командой запланировано прохождение Градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) в I полугодии 2026 года. До конца 2026 года ожидается получение Градостроительного плана земельного участка и положительное заключение экспертизы. У Руководства Общества отсутствуют основания полагать, что ГЗК сочтет данное строительство нецелесообразным.

По результатам анализа прогнозной рентабельности, графиков погашения обязательств и денежных потоков с помощью построения финансовой модели, с учетом устойчивого спроса на квартиры комфорт-класса в г. Москва, Руководство Общества уверено в реализации проекта многоквартирной жилой застройки. Общество считает, что будет способно и в дальнейшем осуществлять непрерывно свою деятельность.

#### **6.6 Операционная среда и риски**

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 меры, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

#### **6.7 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 преимущественно характеризуются плавающими процентными ставками. Руководство на постоянной основе проводит мониторинг рыночной конъюнктуры и ключевой ставки Банка России. Текущая структура долгового портфеля позволяет Обществу оперативно реагировать на изменения стоимости заемного капитала, в связи с чем риск существенного негативного влияния колебаний процентных ставок на финансовый результат оценивается как умеренный.

- **Валютный риск**

Общество оказывает услуги и привлекает существенные заемные средства исключительно 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 более 21% привлеченных займов получены от связанной стороны.

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.

20 марта 2026 г.

Генеральный директор



Щербакова М.В.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

**к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «Эгерия» за 2025 год**

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			затраты	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение
						фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	610 617 -	- -	- -	178 415 610 617	- -	- -	- -	X X	X X	- -	789 032 610 617	- -
в том числе: Незавершенное производство	За 2025 г. За 2024 г.	610 617 -	- -	- -	178 415 610 617	- -	- -	- -	- -	- -	- -	789 032 610 617	- -

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущества

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода				
		На начало года		поступило			погашено		на расходы		восстановление резерва		переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	резерв по сомнительным долгам	резерв по сомнительным долгам	резерв по сомнительным долгам	резерв по сомнительным долгам							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	136	-	50 583	-	(26 064)	-	(100 000)	-	-	-	-	-	24 655	-	-
в том числе:																
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	116	-	50 563	-	(26 054)	-	-	-	-	-	-	-	24 625	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	10	-	116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	10	-	100 010	-	(100 000)	-	(100 000)	-	-	-	-	-	10	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	10	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	136	-	50 583	-	(26 064)	-	(100 000)	-	-	-	-	-	24 655	X	-

### 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 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 списано	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	620 068	220 963 620 068	-	(222 569)	-	618 462 620 068	
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	400 000	-	-	-	-	400 000 400 000	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	110 920	60 775	-	(171 695)	-	110 920 218 462	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	109 148	160 188	-	(50 874)	-	109 148 228 965	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	6 126	222 849 6 130	-	(10) (4)	-	6 126 4 118	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	4 008	110	-	(4)	-	4 008 171 695	
Краткосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	-	171 695	-	-	-	- 50 875	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г. За 2024 г.	-	50 875	-	-	-	- 2 267	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	2 118	159	-	(10)	-	2 118 10	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	626 194	443 813	-	(222 580)	X	847 427 626 194	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	-	626 198	-	(4)	X	- 626 194	

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	70	36 60	(65) -	(6) -	35 70
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	70	36 60	(65) -	(6) -	35 70

**9. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	1 236 923	971 747	-
в том числе:			
ДОМ.РФ АО	1 236 923	971 747	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	475	749
Отчисления на социальные нужды	142	224
Амортизация	-	-
Прочие затраты	9 845	8 490
Итого по элементам	10 463	9 463
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	10 463	9 463

Генеральный директор  
20. марта 2026

Щербакова М.В.

