



Т  
О  
П  
Р  
У  
С  
Ь

ООО «ТОП РУСЬ»  
119285, Москва, ул. Пудовкина, 4  
Тел./Факс.: +7 495 363 28 48  
Э-почта: mail@toprus.org  
www.toprus.org

31.03.2026 № ТПР-1189

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом РКС» (ООО «ТД РКС»)

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ТД РКС» (далее – Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами далее раскрывается в разделе Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

### **Обесценение займов, выданных связанным сторонам**

По нашему мнению, данный вопрос являлся одним из наиболее значимых в связи с существенными остатками финансовых вложений – займов, выданных связанным сторонам Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также в связи с тем, что процесс оценки является сложным, предполагает применение существенных суждений руководства, и суммы резерва под обесценение финансовых вложений могут быть существенными. В процессе подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества ежегодно проводит комплексный анализ всех финансовых вложений по состоянию на отчетную дату с целью определения наличия признаков обесценения и его величины.

Такой анализ включает комплексный анализ текущего и прогнозного финансового положения связанных сторон с учетом критериев обесценения, установленных в ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», а также платежеспособности должника, его индивидуальной специфики, динамики платежей и прочих факторов.

Аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством оценки обесценения финансовых вложений включали получение понимания процесса формирования обесценения финансовых вложений в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности; оценку методологии, использованной руководством Общества при проведении обесценения; анализ обоснованности оценочных значений, определенных руководством Общества, и его позиции в отношении обесценения финансовых активов; проверку на выборочной основе ключевых допущений и исходных данных, использованных при оценке наличия обесценения, и их соответствие утвержденным бюджетам и бизнес-планам, внешней доступной надежной информации и нашим экспертным знаниям, и учетом специфики отрасли; получение и анализ письменных заявлений руководства в отношении проведенной оценки обесценения данных активов, проверку на выборочной основе правильности расчета и отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности сумм резерва под обесценение финансовых вложений и другие процедуры.

Приемлемость текущих оценок руководства Общества при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, не является гарантией того, что с наступлением будущих событий, которые по своей сути являются неопределенными, данные оценки не претерпят значительных изменений.

Информация в отношении обесценения финансовых вложений раскрыта в разделах 2 и 3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Резерв по сомнительной дебиторской задолженности связанных сторон**

По нашему мнению, данный вопрос являлся одним из наиболее значимых в связи с существенными остатками дебиторской задолженности связанных сторон Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также в связи с тем, что процесс оценки является сложным, предполагает применение существенных суждений руководства, и суммы резерва по сомнительным долгам могут быть существенными. В процессе подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества ежегодно проводит комплексный анализ дебиторской задолженности связанных сторон по состоянию на отчетную дату с целью определения необходимости формирования резерва по сомнительной дебиторской задолженности, и его величины.

Аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством оценки резерва по сомнительным долгам связанных сторон включали получение понимания процесса формирования резерва по сомнительным долгам в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности; проверку методологии, использованной руководством Общества при расчете резерва; анализ вероятности погашения задолженности связанных сторон, проведенного руководством Общества, с учетом оценки платежеспособности контрагентов по состоянию на отчетную дату и прочих факторов, рассматриваемых руководством; проверку на выборочной основе корректности расчета и отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности суммы резерва по сомнительным долгам; анализ письменных заявлений руководства в отношении проведенной оценки величины резерва и другие процедуры.

2

Приемлемость текущих оценок руководства Общества при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, не является гарантией того, что с наступлением будущих событий, которые по своей сути являются неопределенными, данные оценки не претерпят значительных изменений.

Информация в отношении резерва по сомнительным долгам раскрыта в разделах 2 и 3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### ***Прочая информация***

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ООО «ТД РКС» за 2025 год и отчете эмитента облигаций ООО «ТД РКС» за 2025 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

### ***Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### ***Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения

**Лицо, действующее от имени ООО «ТОП РУСЬ»  
на основании доверенности № 2501 от  
19 августа 2025г. сроком до 19 августа 2026г**

Квалификационный аттестат аудитора № 05-000238 выдан на основании решения саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Российская Коллегия аудиторов» от 21 ноября 2012г. № 46 на неограниченный срок.

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций –  
21706007444

Тютюнник Наталья Витальевна



Усанова Надежда Николаевна

**Руководитель задания по аудиту, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение**

Квалификационный аттестат аудитора № 05-000030 выдан на основании решения саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Российская Коллегия аудиторов» от 30 ноября 2011г. № 25 на неограниченный срок.

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций –  
21706004441

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом РКС» (сокращенное наименование ООО «ТД РКС»).  
Основной государственный регистрационный номер – 1172375015042.

**Аудитор:**

Общество с ограниченной ответственностью «ТОП РУСЬ».

Место нахождения: 119285, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, ул. Пудовкина, д. 4, помещ.1/3;  
Телефон: (495) 363-28-48;

Основной государственный регистрационный номер – 1027700257540;

Общество с ограниченной ответственностью «ТОП РУСЬ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (свидетельство о членстве № 6938, ОРНЗ 11306030308),  
местонахождение: 119192, Москва, Мичуринский пр-т, д. 21, корп. 4.

**Бухгалтерская отчетность  
за 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом  
 Организация: РКС"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью  
 Форма собственности Частная собственность  
 Адрес в пределах места нахождения  
350000, Краснодарский край, г Краснодар, ул Гимназическая, д. 49/1, офис 205

по ОКПО	06878548
ИНН	2317084067
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит  
ООО "ТОП РУСЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7722020834
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027700257540

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность  
Общее собрание участников

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом  
 Организация: РКС"  
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД  
 Отчетная дата  
 (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2025
06878548		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
3.2	Нематериальные активы	1110	-	-	-
3.3	Основные средства	1150	552	817	29
	в том числе:				
	Права пользования активами		552	817	29
3.4	Финансовые вложения	1170	2 615 838	2 225 659	974 544
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		1 600 808	-	-
	Предоставленные займы		1 015 030	2 225 659	974 544
	Отложенные налоговые активы	1180	421	421	421
	Прочие внеоборотные активы	1190	56	106	156
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		56	106	156
	Итого по разделу I	1100	2 616 867	2 227 003	975 150
	<b>II. Оборотные активы</b>				
3.1	Запасы	1210	-	-	13
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	13
3.5	Дебиторская задолженность	1230	696 980	530 794	349 479
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		41 992	8 623	9 785
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		306	282	468
	Расчеты по налогам и сборам		1 689	-	-

	Сальдо по ЕНС		1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		652 992	521 889	339 225
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	594 100	-	204 500
	в том числе:				
	Предоставленные займы		594 100	-	204 500
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	156 343	12 506	279 350
	в том числе:				
	Расчетные счета		149 440	12 506	150
	Депозитные счета		-	-	279 200
	Прочие специальные счета		6 903	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 447 423	543 300	833 342
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 064 290	2 770 303	1 808 492

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	Уставный капитал	1310	10	10	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	332 475	304 220	156 182
	Итого по разделу III	1300	332 485	304 230	156 192
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
3.6	Заемные средства	1410	2 777 499	2 354 669	1 642 689
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги (облигационные займы)		1 500 000	1 450 000	1 053 300
	Долгосрочные займы		1 271 000	904 669	589 389
	Проценты по займам и кредитам		6 499	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 777 499	2 354 669	1 642 689
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
3.6	Заемные средства	1510	950 000	103 300	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги (облигационные займы)		950 000	103 300	-
3.6	Кредиторская задолженность	1520	3 554	6 767	7 898
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		695	4 056	1 875
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	5
	Расчеты по налогам и сборам		-	2 303	2 579
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		2 844	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		15	316	564
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	91	2 810
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	66
5	Оценочные обязательства	1540	111	448	1 351
3.6	Прочие краткосрочные обязательства	1550	641	889	362
	Итого по разделу V	1500	954 306	111 404	9 611
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 064 290	2 770 303	1 808 492

Генеральный директор  
Управляющей организации ООО  
"РКС Девелопмент"  
(наименование должности)



Булгаков Василий Викторович

(расшифровка подписи)

16 марта 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за 2025 г.**

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом РКС"</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 0710002		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	06878548		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
3.7	Выручка	2110	378 077	300 517
	в том числе:			
	Предоставление займов		307 998	261 584
	Консультационные услуги		37 656	-
	Агентские услуги при продаже недвижимости		32 423	38 933
3.8	Себестоимость продаж	2120	(199 612)	(196 757)
	в том числе:			
	Предоставление займов		(181 339)	(168 628)
	Консультационные услуги		-	-
	Агентские услуги при продаже недвижимости		(18 273)	(28 129)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	178 465	103 760
3.8	Коммерческие расходы	2210	(6 299)	(766)
3.8	Управленческие расходы	2220	(3 681)	(9 352)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	168 485	93 642
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.7	Проценты к получению	2320	74 675	29 878
	в том числе:			
	Проценты по векселям полученным		45 258	-
	Проценты к получению по депозитам		27 566	29 878
	Накопленный купонный доход, при первичном размещении облигаций		1 851	-
	Проценты к уплате	2330	(184 863)	(41 205)
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(184 756)	(41 177)
	Процентные расходы (аренда, лизинг)		(107)	(28)
3.7	Прочие доходы	2340	5	80 064
3.8	Прочие расходы	2350	(26 655)	(12 051)
	в том числе:			
	Расходы по организации, размещению и обслуживанию выпуска ценных бумаг		(25 980)	(11 774)
	Иная операционная деятельность		(675)	(277)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	31 647	150 328
	Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	(3 392)	(2 290)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	28 255	148 038

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	28 255	148 038
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор  
Управляющей организации ООО  
"РКС Девелопмент"  
(наименование должности)



Бужаков Василий Викторович  
(расшифровка подписи)



16 марта 2026 г.

Отчет об изменениях капитала  
за 2025 г.

Коды	
0710004	
31	12
2025	
06878548	
384	

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)  
по ОКПО  
по ОКЕИ

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом РКС"  
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	-	-	156 182	156 192
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	-	-	156 182	156 192

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	148 038	148 038
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	10	-	-	-	-	304 220	304 230
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	-	-	304 220	304 230
	Корректировка в связи с изменением учетной политики исправлением ошибок	3210 3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	10	-	-	-	-	304 220	304 230

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	28 255	28 255
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	<b>3300</b>	<b>10</b>	-	-	-	-	<b>332 475</b>	<b>332 485</b>

Генеральный директор  
 Управляющей организации ООО  
 "РКС Девелопмент"  
 (наименование должности)



Василюк Василь Викторович  
 (расшифровка подписи)

16 марта 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за 2025 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом РКС" Единица измерения тыс. руб.	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	06878548		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	67 033	120 159
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	39 458	40 095
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	субсидии		-	80 064
	прочие поступления	4119	27 575	-
	Платежи - всего	4120	(400 102)	(252 741)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(15 347)	(10 357)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(17 729)	(30 136)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(359 596)	(209 805)
	налога на прибыль организаций	4124	(7 370)	(2 150)
	прочие платежи	4129	(60)	(293)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(333 069)	(132 582)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	98 118	410 948
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	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	76 350	302 150
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	21 768	108 798
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(860 245)	(1 348 765)
	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	(860 245)	(1 348 765)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(762 127)	(937 817)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	1 643 276	817 920
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	641 631	318 080
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	1 001 645	499 840
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(404 243)	(14 365)
	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	(378 600)	(2 800)
	прочие платежи	4329	(25 643)	(11 565)
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	1 239 033	803 555
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	143 837	(266 844)
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	12 506	279 350
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	156 343	12 506
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор  
Управляющей организации ООО  
"РКС Девелопмент"  
(наименование должности)



Булгаков Василий Викторович  
(расшифровка подписи)

16 марта 2026 г.

# Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом РКС"

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

г. Краснодар

«16» марта 2026 года.

### 1. Информация об организации

Реквизиты юридического лица:

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом РКС»

Сокращенное наименование ООО «ТД РКС»

ОГРН 1172375015042

ИНН 2317084067

КПП 230801001

Место нахождения Общества (юридический адрес): Российская Федерация, 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, Гимназическая ул., д. 49/1, офис 205

Высшим органом управления обществом является общее собрание участников. Участники общества: Сагирян Станислав Игоревич (доля владения 75%) и ООО «РКС Девелопмент» (доля владения 25%);

Функции единоличного исполнительного органа переданы юридическому лицу – ООО «РКС Девелопмент» (ИНН 7703669888) в соответствии с протоколом общего собрания участников №30 от 25 февраля 2022 года и договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 25.02.2022г. В соответствии с протоколом общего собрания участников ООО «РКС Девелопмент» №110 от 26 января 2024 года генеральным директором с 30 января 2024 года являлся Сагирян Станислав Игоревич. В соответствии с протоколом общего собрания участников ООО «РКС Девелопмент» №123 от 26 февраля 2025 года генеральным директором с 28 февраля 2025 года был избран Булгаков Василий Викторович.

В соответствии с договором об оказании услуг № 84/2 от 01.03.2017 ООО «РКС-Краснодар» оказывает Обществу услуги по ведению бухгалтерского учета, консультационные услуги, юридическое сопровождение и пр. С 03 февраля 2025 года главным бухгалтером Общества является Семизарова Валентина Александровна.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период: 5 человек.

Размер уставного капитала Общества: 10 000,00 (десять тысяч) рублей, полностью оплачен.

Среди основных видов деятельности организации выделяются:

68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;

64.92 Предоставление займов и прочих видов кредита;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С 2020 года Общество является участником рынка ценных бумаг. На конец отчетного периода Обществом размещено:

Номер гос. регистрации	Краткое наименование	ISIN	Начало размещения	Дата погашения	Объем эмиссии, руб.
4B02-03-00006-L-002P	PKC2P3	RU000A106DV1	19.06.2023	15.06.2026	950 000 000
4B02-04-00006-L-002P	PKC2P4	RU000A108RK0	21.06.2024	18.06.2027	500 000 000
4B02-05-00006-L-002P	PKC2P5	RU000A10BQM7	05.06.2025	20.05.2028	300 000 000
4B02-06-00006-L-002P	PKC2P6	RU000A10C758	29.07.2025	13.07.2028	700 000 000

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

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Обязательный аудит за предыдущий период (2024 год) проводился ООО «ТОП РУСЬ», о чем имеется аудиторское заключение от 31 марта 2025 г. Величина вознаграждения аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2025 годы составляет 352 000 (Триста пятьдесят две тысячи) рублей, без учета НДС.

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

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

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

AP

## 2. Сведения об учетной политике, ее изменения

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

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

Принятая организацией учетная политика применяется с 2025 года.

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

### Элементы учетной политики касательно основных средств:

Лимит стоимости активов, которые не будут учитываться в составе основных средств, устанавливается в размере 100 000 рублей. Такие активы будут учитываться в составе МПЗ. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Основные средства принимаются к учету по фактической стоимости приобретения. После признания в бухгалтерском учете объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости. Амортизация основных средств осуществляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Общество не создает резерв на ремонт ОС. Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется (пункт 37 ФСБУ 6/2020):

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

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

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

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

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

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

### Элементы учетной политики касательно учета аренды

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

### **Элементы учетной политики касательно нематериальных активов:**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ14/2007.

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение ежемесячной суммы амортизации нематериальных активов производится линейным способом.

### **Элементы учетной политики касательно материально-производственных запасов:**

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

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

- ✓ суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы:

за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;

с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления;

- ✓ затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
- ✓ затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
- ✓ величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
- ✓ связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов

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

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

#### **Элементы учетной политики касательно учета государственной помощи:**

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

#### **Элементы учетной политики касательно финансовых вложений:**

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

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

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

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

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

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

Проценты, ежемесячно начисляемые по предоставленным займам, признаются выручкой по одному из основных видов деятельности – предоставление процентных займов юридическим лицам

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

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

- ✓ появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;

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

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

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

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

#### **Элементы учетной политики касательно резерва сомнительных долгов:**

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

#### **Элементы учетной политики касательно займов и кредитов:**

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

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

#### **Элементы учетной политики касательно доходов организации:**

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

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

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

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

### Элементы учетной политики касательно расходов организации:

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

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

Расходы группируются по следующим основным видам деятельности:

- Прочие работы и услуги, в т. ч. деятельность агентства недвижимости за вознаграждение или на договорной основе;
- Проценты к получению по займам выданным.

Расходы, связанные с предоставлением в пользование денежных средств по процентным договорам займа, включают часть следующих расходов:

- ✓ расходы в виде процентов по долговым обязательствам любого вида, в том числе процентов, начисленных по ценным бумагам и иным обязательствам, выпущенным (эмитированным);
- ✓ проценты по причитающимся к оплате векселям, в случае если они предусмотрены векселем, отражаются у компании, если она выступает в качестве векселедателя или первого векселедержателя, на конец отчетного периода (месяца) по условиям выдачи векселя;
- ✓ дисконт по причитающимся к оплате векселям (разница между номиналом и ценой размещения векселя) относится на расходы организации равномерно в течение периода обращения векселя;
- ✓ начисление причитающегося расхода (процентов или дисконта) по размещенным облигациям отражается организацией-эмитентом в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, т.е. по срокам выплаты купонного дохода, включением сумм дисконта и/или процентов в качестве расхода в состав прочих расходов.

Величина расходов определяется следующим образом.:

$$CC\% = \%У_{пл} * ФВл / КЗ,$$

где

CC% – расходы по деятельности, связанной с предоставлением займов;

%У<sub>пл</sub> – расходы, учтенные в отчетном периоде на субсчете 91.02 «Прочие расходы» по статьям прочих доходов и расходов «Проценты к уплате по займам», «Купон по облигациям к уплате» за минусом полученных субсидий на компенсацию затрат по выплате купонного дохода, осуществленных в текущем отчетном периоде;

ФВл – сумма финансовых вложений, учтенных на субсчете 58.03 «Предоставленные займы» на конец отчетного периода;

КЗ – сумма займов, учтенных на субсчетах 66.03, 67.03, 67.05 на конец отчетного периода.

В данный вид расходов не включаются расходы на оплату труда, оплату страховых взносов и на формирование резервов по оплате труда и страховым взносам в виду того, что основные сотрудники заняты в деятельности по оказанию агентских, посреднических и консультационных услуг, их вклад в деятельность по предоставлению денежных средств в пользование по процентным договорам займа не существен.

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

Расходы, не включенные в расходы по основным видам деятельности, относятся на счет 90.08.1 «Управленческие расходы» без распределения, списываются методом 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.

#### **Элементы учетной политики касательно информации о движении денежных средств:**

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств:

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

Операции, по виду деятельности «Предоставление займов» отражаются в разделе «Денежные потоки от инвестиционных операций» Отчета о движении денежных средств.

#### **Система налогообложения**

Общество в 2024 и 2025 годах применяла Упрощенную систему налогообложения, в соответствии с требованиями гл. 26.2 НК РФ. Объектом налогообложения в отчетном году признавались доходы, уменьшенные на величину расходов. Ставка по УСН с объектом "доходы минус расходы" составляет 15%.

При определении объекта налогообложения учитываются доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав.

Расходы при применении УСН строго регламентированы п.1ст. 346.16 НК РФ. При признании затрат используется кассовый метод – признание затрат на момент их фактической оплаты

#### **Критерии существенности.**

Уровень существенности для определения и исправления бухгалтерских ошибок:

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

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

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

Валюта баланса	Бухгалтерский баланс	оборотный	2
Собственный капитал (итог раздела 3 баланса)	Бухгалтерский баланс	результатирующий	10

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

### 3. Сведения об отчетности

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

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

#### 3.1 Материально-производственные запасы

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

Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	18 447	(18 447)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	13	-	29 254	(29 267)	-	-	X	X	-	-
в том числе:											
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	175	(175)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	359	(359)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	18 273	(18 273)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	28 129	(28 129)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	13	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-
Иные виды запасов	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	766	(766)	-	-	-	-	-	-

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав отсутствуют.

#### 3.2 Нематериальные активы

Нематериальные активы в Обществе отсутствуют.

### 3.3 Основные средства

Собственные основные средства на 31.12.2025 в Обществе отсутствуют.

Наличие и движение основных средств (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	181	(181)		(181)	181								
	За 2024 г.	181	(181)										181	(181)
в том числе:														
Офисное оборудование	За 2025 г.	181	(181)		(181)	181								
	За 2024 г.	181	(181)										181	(181)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.													
	За 2024 г.													
в том числе:														
	За 2025 г.													
	За 2024 г.													

Наличие и движение прав пользования активами (тыс. руб.):

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	1 982	(1 165)		(1 165)	1 165	(265)				817	(265)
	За 2024 г.	759	(730)	817			(435)		406		1 982	(1 165)
в том числе:												
Арендованные помещения	За 2025 г.	1 982	(1 165)		(1 165)	1 165	(265)				817	(265)
	За 2024 г.	759	(730)	817			(435)		406		1 982	(1 165)

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства (тыс. руб.):

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	552	817	29
в том числе:			
Офисное оборудование			
Арендованные помещения	552	817	29
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования отсутствуют. Капитальные вложения в основные средства отсутствуют.

### 3.4 Финансовые вложения

Финансовые вложения Общества представлены выданными процентными займами и долговыми ценными бумагами. По состоянию на 31.12.2025 остаток выданных займов составил 1 609 130 тыс. руб., остаток выданных займов по состоянию на 31.12.2024 составлял 2 225 659 тыс. руб. В

2025 году операции по выдаче займов осуществлялись в российских рублях. Часть займов была новирована в долговые ценные бумаги – вексели. Далее представлена расшифровка финансовых вложений за 2025 год:

(тыс. руб.)

Наличие и движение финансовых вложений:

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	2 225 659	-	2 441 053	(1 476 774)	-	-	-	(574 100)	2 615 838	-
	За 2024 г.	974 544	-	1 452 265	(201 150)	-	-	-	-	2 225 659	-
в том числе: предоставленные займы	За 2025 г.	2 225 659	-	840 245	(1 476 774)	-	-	-	(574 100)	1 015 030	-
	За 2024 г.	974 544	-	1 452 265	(201 150)	-	-	-	-	2 225 659	-
долговые ценные бумаги	За 2025 г.	-	-	1 600 808	-	-	-	-	-	1 600 808	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	204 500	-	86 000	(290 500)	-	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	20 000	-	-	-	-	574 100	594 100	-
	За 2024 г.	204 500	-	86 000	(290 500)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 225 659	-	2 441 053	(1 476 774)	-	-	-	(574 100)	2 615 838	-
	За 2024 г.	1 179 044	-	1 538 265	(491 650)	-	-	-	-	2 225 659	-

Указанные финансовые вложения являются процентными займами, выданными другим организациям, и векселями организаций, являющихся связанными сторонами Общества. По данным финансовым вложениям текущая рыночная стоимость не определяется. Информация о связанных сторонах раскрыта в разделе 4.

Иное использование финансовых вложений:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	1 600 808	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

Финансовые вложения по дисконтированной стоимости не оцениваются.

В ходе проверки долговых финансовых вложений на предмет их обесценения организацией были направлены запросы должникам, получены от них подтверждения выполнения условий заключенных договоров займа в отношении целевого расходования заемных денежных средств, заверения в готовности исполнить свои обязательства в соответствии с условиями заключенных договоров, а также информация об их платежеспособности и возможных обеспечениях исполнения обязательств.

Помимо этого, регулярно осуществлялась проверка сведений о финансовом состоянии должников, о своевременности и объеме исполнения ими долговых обязательств, а также о фактах привлечения представителей должников к ответственности, через общедоступные онлайн-сервисы (например, сайт налоговой инспекции: <http://egrul.nalog.ru/>; сайт nalog.ru, сервисы gmcgks.ru или Ресурс ГИР БО, сайт вестника государственной регистрации: <http://www.vestnik-gosreg.ru/>, картотеку арбитражных дел, находящихся в ведении арбитражных судов РФ по адресу <http://kad.arbitr.ru/>) В ходе анализа полученных данных по состоянию на 31 декабря 2025 года выявлено следующее. У части заемщиков отражены в отчетности финансовые вложения в виде предоставленных займов. Заемщики являются участниками долгосрочных высокомаржинальных проектов, в периоде действия договоров займов осуществляют расходование заемных средств в соответствии с финансовой моделью

проектов и разработанным планом движения денежных средств данных проектов. Ссылка на более подробную информацию - <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38052>.

В ходе проверки финансовых вложений на обесценение, признаков обесценения не выявлено. Резерв на обесценение финансовых вложений не создавался.

### 3.5 Дебиторская задолженность

В состав дебиторской задолженности входят проценты по займам выданным. Обществом рассмотрена дебиторская задолженность на предмет платежеспособности и по результатам сделан вывод об отсутствии необходимости создания резерва по сомнительной задолженности.

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

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	521 889	-	273 021	-	(145 872)	-	-	(124 689)	524 349	-
	За 2024 г.	240 673	-	257 604	-	(72 079)	-	-	95 691	521 889	-
в том числе: Проценты к получению	За 2025 г.	521 889	-	273 021	-	(145 872)	-	-	(124 689)	524 349	-
	За 2024 г.	240 673	-	257 604	-	(72 079)	-	-	95 691	521 889	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	8 905	-	47 865	-	(8 828)	-	-	124 689	172 631	-
	За 2024 г.	108 806	-	4 082	-	(8 292)	-	-	(95 691)	8 905	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	282	-	229	-	(205)	-	-	-	306	-
	За 2024 г.	468	-	102	-	(288)	-	-	-	282	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	8 623	-	41 992	-	(8 623)	-	-	-	41 992	-
	За 2024 г.	9 785	-	-	-	(1 162)	-	-	-	8 623	-
Проценты к получению	За 2025 г.	-	-	3 954	-	-	-	-	124 689	128 643	-
	За 2024 г.	98 552	-	3 980	-	(6 841)	-	-	(95 691)	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	1 689	-	-	-	-	-	1 689	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	530 794	-	320 886	-	(154 700)	-	-	X	696 980	-
	За 2024 г.	349 479	-	261 686	-	(80 371)	-	-	X	530 794	-

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

28

### 3.6 Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 354 669	1 366 331	217 753	(211 254)	-	(950 000)	2 777 499
	За 2024 г.	1 642 689	815 280	209 790	(209 790)	-	(103 300)	2 354 669
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	904 669	366 331	-	-	-	-	1 271 000
	За 2024 г.	589 389	315 280	-	-	-	-	904 669
Биржевые облигации	За 2025 г.	1 450 000	1 000 000	211 254	(211 254)	-	(950 000)	1 500 000
	За 2024 г.	1 053 300	500 000	209 790	(209 790)	-	(103 300)	1 450 000
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	-	-	6 499	-	-	-	6 499
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	110 956	3 838	148 341	(258 940)	-	950 000	954 195
	За 2024 г.	8 260	6 525	15	(7 144)	-	103 300	110 956
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 056	695	-	(4 056)	-	-	695
	За 2024 г.	1 875	2 768	-	(587)	-	-	4 056
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	5	-	-	(5)	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	66	-	-	(66)	-	-	-
Расчеты по аренде	За 2025 г.	889	-	-	(248)	-	-	641
	За 2024 г.	362	817	-	(290)	-	-	889
Биржевые облигации	За 2025 г.	103 300	-	148 339	(251 639)	-	950 000	950 000
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	103 300	103 300
Краткосрочные займы	За 2025 г.	-	300	2	(302)	-	-	-
	За 2024 г.	-	2 800	15	(2 815)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 303	-	-	(2 303)	-	-	-
	За 2024 г.	2 579	140	-	(416)	-	-	2 303
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	2 844	-	-	-	-	2 844
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	316	-	-	(301)	-	-	15
	За 2024 г.	564	-	-	(248)	-	-	316
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	91	-	-	(91)	-	-	-
	За 2024 г.	2 810	-	-	(2 719)	-	-	91
Итого	За 2025 г.	2 465 625	1 370 169	366 094	(470 194)	-	X	3 731 694
	За 2024 г.	1 650 949	821 805	209 805	(216 934)	-	X	2 465 625

Просроченные обязательства отсутствуют.

На конец отчетного периода задолженность по полученным долгосрочным заемным средствам составила 2 777 499 тыс. руб. В разделе долгосрочные заемные средства Общество отражает Облигации, которые были выпущены в 2024-2025 годах на сумму 1 500 000 тыс. руб.:

Облигации	Дата начала торгов	Дата погашения	Сумма размещения на 31.12.2024 тыс. руб.	Размещено (+) / Погашено (-) за 2025 год, тыс. руб.	Сумма размещения на 31.12.2025 тыс. руб.
Облигации ТД ПКС RU000A108RKO, № рег. 4B02-04-00006-L-002P, регистрация выпуска 31.05.2024, ставка купона 20%	21.06.2024	18.06.2027	500 000	-	500 000

Облигации ТД ПКС RU000A10BQM7, № рег. 4B02-05-00006-L-002P, регистрация выпуска 28.05.2025, ставка купона 28%	05.06.2025	20.05.2028	-	300 000	300 000
Облигации ТД ПКС RU000A10C758, № рег. 4B02-06-00006-L-002P, регистрация выпуска 22.07.2025, ставка купона 25%	29.07.2025	13.07.2028	-	700 000	700 000
<b>Итого</b>				<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Также в разделе долгосрочные заемные средства Общество отражает задолженность по займам в размере 1 277 499 тыс. руб., привлеченных в рамках следующих договоров:

Займодавец, договор	Дата выдачи займа	Дата погашения займа по договору	Сумма займа по договору, тыс. руб.	Сумма задолженности, основной долг, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам, тыс. руб.
ООО "PKC Девелопмент", Договор займа 30/06/25 от 30.06.2025	01.07.2025	30.06.2028	1 000 000	25 400	0
ООО СЗ "PKC-ТВЕРЬ", Договор займа 13/12/23 от 13.12.2023	14.12.2023	30.12.2030	250 000	250 000	0
ООО "PKC Девелопмент", Договор займа 007-23 от 12.05.2023	12.05.2023	30.12.2030	900 000	337 000	0
ООО "PKC Девелопмент", Договор займа 20/23 от 13.12.2023	15.12.2023	30.12.2030	600 000	600 000	0
ООО СЗ "PKC-ЮЖНЫЙ ФОРТ", Договор займа 07/07/2025 от 07.07.2025	08.07.2025	31.07.2030	58 600	58 600	6 499
<b>Итого</b>				<b>1 271 000</b>	<b>6 499</b>

На конец отчетного периода задолженность по полученным краткосрочным заемным средствам составила 950 000 тыс. руб. В разделе краткосрочные заемные средства Общество отражает Облигации, которые были выпущены в 2023 году на сумму 950 000 тыс. руб.

Облигации	Дата начала торгов	Дата погашения	Сумма размещения на 31.12.2024 тыс. руб.	Размещено (+) /Погашено (-) за 2025 год, тыс. руб.	Сумма размещения на 31.12.2025 тыс. руб.
Облигации ТД ПКС-Сочи RU000A104KS7, № рег. 4B02-02-00006-L-002P, начало размещения 22.02.2022, ставка купона 15%	22.02.2022	18.02.2025	103 300	-103 300	0
Облигации ТД ПКС RU000A106DV1, № гос. рег. 4B02-03-00006-L-002P, начало размещения 19.06.2023, ставка купона 15,25%	19.06.2023	15.06.2026	950 000	-	950 000
<b>Итого</b>					<b>950 000</b>

Начисление расходов (причитающихся к выплате процентов) по размещенным облигациям отражается Обществом в составе расходов в тех отчетных периодах, в которых производится их выплата. В 2025 году, в соответствии с графиком выплаты были выплачены купонные доходы по размещенным Облигациям в сумме 359 594 тыс. руб. График осуществленных выплат предоставлен в таблице ниже:

(тыс. руб.)	
Облигации ТД ПКС RU000A106DV1, № рег. 4B02-03-00006-L-002P, регистрация выпуска 05.06.2023	144 476
17.03.2025	36 119
16.06.2025	36 119
15.09.2025	36 119
15.12.2025	36 119
Облигации ТД ПКС RU000A108RK0, № рег. 4B02-04-00006-L-002P, регистрация выпуска 31.05.2024	99 720
21.03.2025	24 930
20.06.2025	24 930
19.09.2025	24 930
19.12.2025	24 930
Облигации ТД ПКС RU000A10BQM7, № рег. 4B02-05-00006-L-002P, регистрация выпуска 28.05.2025	41 418
05.07.2025	6 903
04.08.2025	6 903

	03.09.2025	6 903
	03.10.2025	6 903
	02.11.2025	6 903
	02.12.2025	6 903
<b>Облигации ТД РКС RU000A10C758, № рег. 4B02-06-00006-L-002P, регистрация выпуска 22.07.2025</b>		<b>70 116</b>
	28.08.2025	12 576
	27.09.2025	14 385
	27.10.2025	14 385
	26.11.2025	14 385
	26.12.2025	14 385
<b>Облигации ТД РКС-Сочи RU000A104KS7, № рег. 4B02-02-00006-L-002P, регистрация выпуска 15.12.2021</b>		<b>3 863</b>
	18.02.2025	3 863
<b>Итого</b>		<b>359 594</b>

### 3.7 Доходы организации

#### Расшифровка доходов по основным видам деятельности за 2024-2025 г.:

(тыс. руб.)

Основные виды деятельности	Сумма доходов за 2025 год без НДС	Сумма доходов за 2024 год без НДС
Агентское вознаграждение	32 423	38 933
Консультационные услуги	37 656	
Предоставление займов	307 998	261 584
<b>Итого</b>	<b>378 077</b>	<b>300 517</b>

Основным заказчиком по отчетному сегменту «Агентская деятельность» является ООО «Новый Лазурит», между Обществами заключен агентский договор на продажу недвижимого имущества от 01.06.2021 года. Объем оказанных услуг по договору за 2025 год равен 32 423 тыс. руб., что составляет 8,6% от общей выручки.

Консультационные услуги были оказаны в рамках договора с ООО СЗ «ПАРИТЕТ».

Прочие доходы (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах):

#### Расшифровка прочих доходов за 2024-2025 г.,

(тыс. руб.)

Виды прочих доходов	Сумма доходов за 2025 без НДС	Сумма доходов за 2024 без НДС
Проценты по векселям полученным	45 258	-
Накопленный купонный доход, при первичном размещении облигаций	1 851	-
Проценты к получению (проценты по депозитам, прочие)	27 566	29 878
<b>Итого проценты к получению (строка 2320)</b>	<b>74 675</b>	<b>29 878</b>
Прочие, менее 5%	-	-
Оценочные обязательства	5	-
Субсидии на компенсацию расходов по выпуску облигаций и выплате куп. дохода в прошлых отчетных периодах	-	80 064
<b>Итого прочие доходы (строка 2340)</b>	<b>5</b>	<b>80 064</b>
<b>Всего прочих доходов</b>	<b>74 680</b>	<b>109 942</b>

В 2024 году Обществом были получены субсидии в размере 80 064 тыс. руб. на компенсацию расходов, связанных с выплатой купонного дохода в прошлом отчетном периоде.

### 3.8 Расходы организации

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

Расшифровка расходов по элементам затрат за 2024-2025 г.,

(тыс. руб.)

Элементы затрат	2025	2024
Материальные затраты	175	348
Амортизационные отчисления	265	435
Затраты на оплату труда	13 496	21 657
Отчисления на социальные нужды	2 407	3 730
Прочие затраты	11 910	12 131
Затраты по выплате купонного дохода по облигациям, в т.ч.	181 339	168 628
выплата купонного дохода по облигациям	181 339	168 628
Субсидии на компенсацию расходов по выплате купонного дохода	-	-
<b>Итого</b>	<b>209 592</b>	<b>206 929</b>

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

(тыс. руб.)

Виды прочих расходов	2025	2024
Проценты к уплате, в т. ч. не относимые к основным видам деятельности	184 756	41 177
Процентные расходы (аренда, лизинг)	107	28
<b>Итого проценты к уплате (строка 2330)</b>	<b>184 863</b>	<b>41 205</b>
Иные прочие расходы (в т. ч. связанные с выпуском облигаций)	26 504	11 866
Услуги банка	151	185
<b>Итого прочие расходы (строка 2350)</b>	<b>26 655</b>	<b>12 051</b>
<b>Всего прочих расходов</b>	<b>211 518</b>	<b>53 256</b>

### 3.9 Упрощенная система налогообложения

Объект налогообложения: Доходы, уменьшенные на величину расходов

Расчет УСН за 2025 год (руб.):

1. Налоговая база (стр.1.1 - стр.1.2 - стр.1.3)	0
1.1. Доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы	339 175 492,14
1.2. Расходы, учитываемые при исчислении налоговой базы	417 550 675,98
1.3. Убытки прошлых периодов, перенесенные на текущий период	0
2. Налоговая ставка	15%
3. Сумма налога, исчисленная за отчетный период (стр.1 * стр.2 / 100)	0
4. Сумма минимального налога за налоговый период (стр.1.1 * 1 / 100)	3 391 755,00
5. Авансовые платежи, исчисленные в предыдущих отчетных периодах	5 080 754,00
6. Сумма к уплате (если стр.3 > стр.4, то стр.3 - стр.5; иначе стр.4 - стр.5)	0
7. Сумма к уменьшению (если стр.3 > стр.4, то стр.5 - стр.3; иначе стр.5 - стр.4)	1 688 999,00

### 3.10 О стоимости чистых активов

Величина чистых активов общества на 31 декабря 2024 составляет 304 230 тыс. руб.

В 2024 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

Величина чистых активов общества на 31 декабря 2025 составляет 332 485 тыс. руб.

В 2025 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

### 4. Сведения о связанных сторонах

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

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

На конец отчетного периода связанными с ООО «ГД РКС» сторонами являются:

- ООО «РКС Девелопмент» - владеет 25% доли в уставном капитале Общества и единоличный исполнительный орган общества;
- ООО «РКС Холдинг» - владеет 97,1% доли в уставном капитале ООО «РКС Девелопмент»;
- Сагирян Станислав Игоревич - владеет 75% доли в уставном капитале Общества, а также является участником ООО «РКС Холдинг» с долей владения 15 % по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- Щербакова Марина Викторовна – владеет 2,9% долей в уставном капитале ООО «РКС Девелопмент», а также является участником ООО «РКС Холдинг» с долей владения 10 % по состоянию на 31 декабря 2025 года.

- Сагирян Игорь Апетович – владеет 75% долей в ООО «РКС Холдинг».

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

- ООО «РКС-Краснодар» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Астрахань» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО СЗ «РКС-Пенза» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «МИЧУРИНСКИЙ» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Строй» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Москва» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО «РКС-Инвест» - общий участник - ООО «РКС Девелопмент»;
- ООО СЗ «РКС-Тверь» - общий единоличный исполнительный орган;
- ООО «РКС-Проект» - общие участники;
- ООО «РКС-ГАРАНТ»;
- ООО «Альтаис»
- ООО «ОЗСБ»
- ООО «Эгерия»
- ООО СЗ «Эгерия»
- ООО «РКС-Регион»
- ООО СЗ «РКС-Регион»
- ООО СЗ «Паритет»
- ООО СЗ «РКС-Нахабино»
- ООО СЗ «РКС-Суханово»
- ООО «РКС-Булатниково»
- ООО «СЗ РКС-Булатниково»
- ООО СЗ «Тепличный»
- ООО «РКС-Южный»
- ООО СЗ «РКС-Южный»
- ООО «РКС-Екатеринбург»
- ООО СЗ «РКС-Анапа»
- ООО СЗ «РКС-Южный форт»
- ООО «РКС-Югра»

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

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операций	Объем операций за год, руб.	Сальдо расчетов, руб.		Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
				Дебет	Кредит	
1	ООО "АЛЬТАИС"	Займ	116 700 000,00 предоставлен займ, 44 399 273,98 – начислено процентов за отчетный период	275 255 000,00 – основной долг; 69 009 054,41 – начисленные проценты	-	Целевой займ предоставлен под 20% годовых сроком до 30.11.2026. Форма расчетов - безналичная
2	ООО «РКС Девелопмент»	Займ	182 000 000,00- предоставлен займ, 6 927 397,24 – начислено процентов за отчетный период;	-	182 000 000,00 – основной долг, 6 927 397,24 – начисленные проценты	Займ был предоставлен под 25% годовых сроком до 31.08.2030. Форма расчетов - безналичная
3	ООО «РКС Девелопмент»	Займ полученный	43 280 000,00 погашен займ,	-	337 000 000,00 руб.	Частично погашен беспроцентный займ до 30.12.2030. Форма расчетов - безналичная
4	ООО «РКС Девелопмент»	Займ полученный	325 611 469,35 получен займ	-	600 000 000,00 руб.	Получен беспроцентный займ до 30.12.2030. Форма расчетов - безналичная
5	ООО «РКС Девелопмент»	Займ полученный	24 500 000,00 получен займ	-	25 400 000,00 руб.	Получен беспроцентный займ до 30.06.2028. Форма расчетов - безналичная
6	ООО «РКС Девелопмент»	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа	1 000 000,00 руб., в т.ч. НДС – получено услуг	-	250 000,00 руб.	Форма расчетов – безналичная
7	ООО «РКС Девелопмент»	Лицензионный договор на использование товарного знака	1 000 000,00 руб. , в т.ч. НДС – получено услуг	-	250 000,00 руб.	Форма расчетов - безналичная
8	ООО «РКС- Астрахань»	Займ	10 005 000,00- предоставлен займ, 751 107,13 – начислено процентов за отчетный период;	-	10 005 000,00 – основной долг, 751 107,13 – начисленные проценты	Займ был предоставлен под 22% годовых сроком до 20.01.2027. Форма расчетов - безналичная
9	ООО «РКС- ЕКАТЕРИНБУРГ»	Займ	6 700 000,00 – предоставлен займ, 869 778,07 – начислено процентов за отчетный период	7 000 000 – основной долг; 879 455,66 – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 23% годовых сроком до 31.10.2029. Форма расчетов - безналичная
10	ООО СЗ «РКС- ЕКАТЕРИНБУРГ»	Займ	3 500 000 – предоставлен займ, 402 310,98 – начислено процентов за отчетный период 5 682 946,22 – погашен полностью	-	-	Займ предоставлялся под 23% годовых сроком до 31.10.2029. Форма расчетов - безналичная
11	ООО «РКС- Инвест»	Займ	3 975 000,00 руб. предоставлен займ,	8 675 000,00 руб. – основной	-	Займ предоставлен под 20% годовых

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операций	Объем операций за год, руб.	Сальдо расчетов, руб.		Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
				Дебет	Кредит	
			1 467 356,15 руб. – начислено процентов за отчетный период	долг; 2 066 447,42 руб. – начисленные проценты		сроком до 31.12.2028. Форма расчетов - безналичная
12	ООО «РКС-Краснодар»	Договоры субаренды помещения	339 600,00 руб., в т.ч. НДС, получено услуг по аренде	-	56 600,00	Форма расчетов - безналичная
13	ООО «РКС-Краснодар»	Договор оказания услуг 84/2 от 01.03.2017	480 000,00 руб., в т.ч. НДС, получено услуг	-	80 000,00	Форма расчетов - безналичная
14	ООО «РКС-Краснодар»	Займ	345 000,00 руб. – начислено процентов за отчетный период	4 600 000,00 руб. – основной долг; 874 212,30 руб. – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 7,5% годовых сроком до 17.04.2028. Форма расчетов - безналичная
15	ООО «РКС-Краснодар»	Займ	70 000 000,00 – выдан займ 115 068,49 – начислены проценты на сумму займа	-	-	Займ предоставлялся под 20% годовых. Форма расчетов – безналичная. В 2025 году подписано соглашение о замене стороны заемщика с ООО «РКС-Краснодар» на ООО СЗ «РКС-Анапа»
	ООО «РКС-Краснодар»	Займ	600 000,00 – выдан и погашен займ 789,04 – начислено и погашено процентов за отчетный период	-	-	Займ предоставлялся под 16% годовых. Форма расчетов – безналичная
	ООО «РКС-Краснодар»	Займ полученный	300 000,00 – получен и погашен займ 2 465,75 – начислено и погашено процентов за отчетный период	-	-	Займ предоставлялся под 20% годовых. Форма расчетов - безналичная
16	ООО «РКС-Москва»	Займ	45 404 109,61 руб. – начислено процентов за отчетный период 15 000 000,00 – получено от частичного погашения основного долга 11 038 356,16 – получено от частичного погашения начисленных процентов	225 500 000,00 руб. – основной долг; 206 471 506,87 руб. – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 20% годовых сроком до 30.06.2031. Форма расчетов - безналичная
	ООО СЗ «ПАРИТЕТ»	Услуги	40 292 213,40 оказано консультационных услуг, в т.ч. НДС	40 292 213,40		Форма расчетов - безналичная
	ООО СЗ «РКС-Анапа»	Займ	70 000 000,00 руб. принято обязательство по займу от ООО «РКС-Краснодар». 11 132 000,00 получен займ 8 428 093,14 – начислено процентов за отчетный период.	81 132 000,00 – основной долг 8 428 093,14 – начисленные проценты	-	Займ предоставлялся под 20% годовых. Форма расчетов – безналичная. В 2025 году подписано соглашение о замене стороны заемщика с ООО

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операций	Объем операций за год, руб.	Сальдо расчетов, руб.		Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
				Дебет	Кредит	
						«РКС-Краснодар» на ООО СЗ «РКС-Анапа»
17	ООО СЗ «РКС-Нахабино»	Займ	350 450 000,00 руб. предоставленный займ, 57 049 176,73 руб. – начислено процентов за отчетный период. Соглашение о новации задолженности 1 400 423 894,38 основного долга и 200 383 815,10 начисленных процентов в вексели под 4% годовых	127 150 000,00 руб. – основной долг, 4 805 609,61 руб. – начисленные проценты	-	Займы предоставлен под 15% годовых до 22.11.2026. Форма расчетов-безналичная.
18	ООО СЗ «РКС-Нахабино»	Долговые ценные бумаги	Соглашение о новации задолженности 1 400 423 894,38 основного долга и 200 383 815,10 начисленных процентов в вексели под 4% годовых	1 600 807 709,48 руб. – номинальная стоимость векселей 45 257 847,33 руб. – начисленные проценты	-	Оплата по предъявлению, но не ранее 25.12.2035
19	ООО СЗ "РКС-РЕГИОН"	Займ	10 808 000,00 предоставленный займ, 1 829 428,32 руб. – начислено процентов за отчетный период	11 858 002,00 руб. – основной долг, 2 333 943,24 руб. – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 20% годовых до 30.12.2029. Форма расчетов-безналичная.
20	ООО СЗ «РКС-Суханово»	Займ	59 119 999,96 руб. – начислено процентов за отчетный период	295 600 000,00 руб. – основной долг, 196 724 252,50 руб. – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 20% годовых до 31.12.2027. Форма расчетов-безналичная.
21	ООО СЗ «РКС-ТЕПЛИЧНЫЙ»	Займ	6 800 000,03 – начислено процентов за отчетный период	34 000 000 – основной долг; 11 497 267,77 – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 20% годовых сроком до 30.12.2032. Форма расчетов - безналичная
	ООО СЗ "РКС-ЮЖНЫЙ"	Займ	3 900 000 – предоставлен займ, 2 630 868,50 – начислено процентов за отчетный период	13 710 000,00 – основной долг; 2 951 136,80 – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 22% годовых сроком до 30.03.2034. Форма расчетов - безналичная
	ООО СЗ «РКС-ЮЖНЫЙ ФОРТ»	Займ	6 900 000 – предоставлен займ, 32 229 017,78 – начислено процентов за отчетный период	140 950 000 – основной долг; 39 186 203,58 – начисленные проценты	-	Займ предоставлен под 23% годовых сроком до 30.09.2029. Форма расчетов - безналичная
	ООО СЗ «РКС-ЮЖНЫЙ ФОРТ»	Займ полученный	58 600 000,00 руб. – получен займ 6 498 980,82 руб. – начислено процентов за отчетный период		58 600 000 – основной долг; 6 498 980,82 – начисленные проценты	Займ предоставлен под 23% годовых сроком до 31.07.2030. Форма расчетов - безналичная

№ п/п	Наименование связанной стороны	Вид операций	Объем операций за год, руб.	Сальдо расчетов, руб.		Условия и сроки проведения (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов
				Дебет	Кредит	
	ООО СЗ "ЭГЕРИЯ"	Займ	60 775 000,00 руб. предоставленный займ, 27 600 260,28 руб. – начислено процентов за отчетный период	171 695 000,00 руб. – основной долг, 50 874 807,24 руб. – начисленные проценты		Займ предоставлен под 20% годовых до 30.11.2026. Форма расчетов - безналичная.
	ООО СЗ "РКС-ТВЕРЬ"	Займ полученный	-	-	250 000 000,00 руб.	Получен беспроцентный займ до 30.12.2030. Форма расчетов - безналичная
	ООО «РКС-ТУЛА»	Займ	2 800 000 – предоставлен займ, 7 789 501,36 – начислено процентов за отчетный период, 5 500 000,00 – получено от погашения основного долга 10 295 495,90 – получено от погашения начисленных процентов	-	-	Займ предоставлен под 23% годовых сроком до 31.10.2029. Форма расчетов – безналичная. В 2025 заключен Договор о переводе долга в размере 50 000 000,00 руб. с ООО «РКС-Тула» на ООО СЗ «РКС-Тула» В 2025г. вышло из ГК РКС
	ООО СЗ «РКС-ТУЛА»	Займ	В 2025 заключен Договор о переводе долга в размере 50 000 000,00 руб. с ООО «РКС-Тула» на ООО СЗ «РКС-Тула». 50 000 000,00 получено в счет погашения основного долга	-	-	Займ предоставлен под 23% годовых сроком до 31.10.2029. Форма расчетов – безналичная. В 2025г. вышло из ГК РКС

Конечным бенефициаром общества по состоянию на 31.12.2025г. является - Сагирян Станислав Игоревич, ИНН 770475173383.

Управленческий персонал Общества входит в состав организации, осуществляющей полномочия единоличного исполнительного органа - ООО «РКС Девелопмент». Общество начисляло вознаграждение в адрес единоличного исполнительного органа – управляющей организации ООО «РКС Девелопмент» - в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа в 2025 г. на сумму 1 000 тыс. руб., в 2024 г. на сумму 1 000 тыс. руб.

#### 5. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

За период с 1 января 2025 года по настоящее время Общество не участвовало в судебных процессах, удовлетворяющих требованию существенности.

Непредъявленных претензий или санкций, рассматриваемых обществом на 31 декабря 2025 года, не было. Также, сообщаем, что нам не известно о каких-либо претензиях и санкциях, которые могут быть предъявлены, но не предъявлены Обществу за период с 1 января 2025 года по настоящее время.

Общество формирует оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков сотрудников в соответствии с нормами ПБУ 8/2010 и методикой формирования оценочного обязательства/резерва для предстоящей оплаты ежегодных трудовых отпусков на 2025 и последующие годы. Учет ведется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», обособленно от

других видов резервов. Согласно ПБУ 8/2010 по состоянию на 31.12.2025 сформировано оценочное обязательство по выплате отпусков в сумме 111 тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	448	950	(1 282)	(5)	111
	За 2024 г.	1 351	2 369	(3 272)	-	448
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	448	950	(1 282)	(5)	111
	За 2024 г.	1 351	2 369	(3 272)	-	448

## 6. Изменения оценочных значений

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

## 7. Информация по сегментам

Организация в своей деятельности выделяет следующие операционные сегменты:

✓ Агентская деятельность - деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе, предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества;

✓ Займы – деятельность по предоставлению займов другим юридическим лицам, получению процентов по ним.

При раскрытии информации и распределении показателей отчетности по сегментам организация руководствуется следующим. Ту величину, которую возможно совершенно определенно отнести к отдельному сегменту, включается в соответствующий показатель отчетности по сегментам.

В случае, если невозможно однозначно отнести какой-либо актив или обязательство к отдельному операционному сегменту, то такой актив или обязательство распределяется между сегментами пропорционально показателю Выручка в отчете о финансовых результатах. При этом, если величина актива, обязательства или денежного потока не существенна (менее 5% от величины валюты баланса), то, руководствуясь принципом рациональности, такой актив или обязательство при раскрытии информации по сегментам относятся к операционному сегменту Агентская деятельность.

Финансовые вложения в части долговых финансовых вложений относятся непосредственно к сегменту предоставление займов (Займы).

Для раскрытия в отчетности информации по сегментам используется следующий механизм распределения затрат по видам деятельности.

В себестоимость по деятельности агентств недвижимости включаются расходы:

- ФОТ АУП
- страховые взносы от расходов на оплату труда АУП
- резерв по оплате предстоящих отпусков АУП
- расчёты со сторонними агентами

В себестоимость по деятельности, связанной с предоставлением займов включаются расходы, учтенные в отчетном периоде на счете 91.02 «Прочие расходы» по статье прочих доходов и расходов «Проценты к уплате по займам (принимаемые в НУ)» в следующем размере:

$$CC\% = \%Упл * ФВл/ КЗ,$$

где

СС% – себестоимость по деятельности, связанной с предоставлением займов;

%Упл – расходы, учтенные в отчетном периоде на субсчете 91.02 «Прочие расходы» по статьям прочих доходов и расходов «Проценты к уплате по займам», «Купон по

облигациям к уплате» за минусом полученных субсидий на компенсацию затрат по выплате купонного дохода, осуществленных в текущем отчетном периоде;

ФВл – сумма финансовых вложений, учтенных на субсчете 58.03 «Предоставленные займы» на конец отчетного периода;

КЗ – сумма займов, учтенных на субсчетах 66.03, 67.03, 67.05.

Управленческие расходы, не распределенные на другие виды деятельности, относятся непосредственно к управленческим расходам по деятельности агентства недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

К управленческим расходам по деятельности, связанной с покупкой и продажей собственного недвижимого имущества учитываются расходы на оплату услуг единоличного исполнительного органа (по 0,1 % от указанных расходов на один договор купли-продажи, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством РФ в отчетном периоде).

К управленческим расходам по деятельности, связанной с предоставлением займов учитываются расходы на оплату услуг единоличного исполнительного органа (по 0,1 % от расходов на один договор займа, выданный или действующий в расчетном периоде).

Финансовый результат по сегментам формируется расчетным путем.

В случае, если невозможно однозначно отнести какой-либо прочий доход или расход к отдельному операционному сегменту, то такой доход или расход распределяется между сегментами пропорционально показателю Выручка в отчете о финансовых результатах.

#### Группировка основных показателей организации за отчетный период по сегментам

(тыс. руб. / %)

Наименование показателя	Показатели в отчетности в целом по организации	Величина показателей, отражаемых в отчетности по сегментам (тыс. руб.) / доля по отношению к показателю в целом по организации			
		Агентская деятельность	%	Займы	%
<i>Отчет о финансовых результатах</i>					
Выручка	378 077	70 079	18,5%	307 998	81,5%
Себестоимость продаж	-199 612	-18 273	9,2%	-181 339	90,8%
Валовая прибыль (убыток)	178 465	51 806	29,0%	126 659	71,0%
Коммерческие расходы	-6 299	-6 299	100,0%	-	-
Управленческие расходы	-3 681	-3 658	99,4%	-23	0,6%
Прибыль (убыток) от продаж	168 485	41 849	24,8%	126 636	75,2%
Проценты к получению	74 675	13 815	18,5%	60 860	81,5%
Проценты к уплате	-184 863	-34 200	18,5%	-150 663	81,5%
Прочие доходы	5	1	18,5%	4	81,5%
Прочие расходы	-26 655	-4 931	18,5%	-21 724	81,5%
Прибыль (убыток) до налогообложения	31 647	16 534	52,0%	15 113	48,0%
Налог на прибыль (УСН)	-3 392	-628	18,5%	-2 764	81,5%
Чистая прибыль (убыток)	28 255	15 906	56,3%	12 349	43,7%

#### Бухгалтерский баланс

АКТИВ					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Основные средства	552	552	100,0%	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0	0	0
Финансовые вложения	2 615 838	0	0	2 615 838	100,0%
Отложенные налоговые активы	421	421	100,0%	0	0
Прочие внеоборотные активы	56	56	100,0%	0	0
<i>Итого по разделу I</i>	<i>2 616 867</i>	<i>1 029</i>		<i>2 615 838</i>	
Запасы	0	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	696 980	43 988	6,3%	652 992	93,7%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	594 100	0	0	594 100	100,0%

Наименование показателя	Показатели в отчетности в целом по организации	Величина показателей, отражаемых в отчетности по сегментам (тыс. руб.) / доля по отношению к показателю в целом по организации			
		Агентская деятельность	%	Займы	%
Денежные средства и денежные эквиваленты	156 343	28 923	18,5%	127 420	81,5%
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0
<i>Итого по разделу II</i>	<i>1 447 423</i>	<i>72 911</i>		<i>1 374 512</i>	
<b>БАЛАНС</b>	<b>4 064 290</b>	<b>73 940</b>		<b>3 990 350</b>	
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10	100,0%	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	332 475	61 508	18,5%	270 967	81,5%
<i>Итого по разделу III</i>	<i>332 485</i>	<i>61 518</i>		<i>270 967</i>	
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства (распределены пропорционально выручке)	2 777 499	513 837	18,5%	2 263 662	81,5%
<i>Итого по разделу IV</i>	<i>2 777 499</i>	<i>513 837</i>		<i>2 263 662</i>	
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	950 000	175 750	18,5%	774 250	81,5%
Кредиторская задолженность	3 554	657	18,5%	2 897	81,5%
Прочие обязательства (по аренде)	641	641	100,0%	0	0
Оценочные обязательства	111	111	100,0%	0	0
Прочие обязательства	0	0	0	0	0
<i>Итого по разделу V</i>	<i>954 306</i>	<i>177 159</i>		<i>777 147</i>	
<b>БАЛАНС</b>	<b>4 064 290</b>	<b>752 514</b>		<b>3 311 776</b>	

*Движение денежных средств*

<b>Денежные потоки от текущих операций</b>					
Поступления - всего	67 033	44 559	66,5%	22 474	33,5%
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	39 458	39 458	100,0%	0	0
прочие поступления	27 575	5 101	18,5	22 474	81,5%
Платежи - всего	-400 102	-21 991	5,5%	-378 111	94,5%
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	-15 347	-2 839	18,5%	-12 508	81,5%
в связи с оплатой труда работников	-17 729	-17 729	100,0%	0	0
процентов по долговым обязательствам	-359 596	0	0	-359 596	100,0%
налога на прибыль организаций	-7 370	-1 363	18,5%	-6 007	81,5%
прочие платежи	-60	-60	100,0%	0	0
Сальдо денежных потоков от текущих операций	-333 069	22 568		-355 637	
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>					
Поступления - всего	98 118	0	0	98 118	100,0%
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	76 350	0	0	76 350	100,0%
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	21 768	0	0	21 768	100,0%
Платежи - всего	-860 245	0	0	-860 245	100,0%
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	-860 245	0	0	-860 245	100,0%
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	-762 127	0	0	-762 127	100,0%
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>					
Поступления - всего	1 643 276	0	0	1 643 276	100,0%
получение кредитов и займов	641 631	0	0	641 631	100,0%
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	1 001 645	0	0	1 001 645	100,0%
Платежи - всего	-404 243	-74 785	18,5%	-329 458	81,5%
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	0	0	0	0	0
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	-378 600	-70 041	18,5%	-308 559	81,5%

Наименование показателя	Показатели в отчетности в целом по организации	Величина показателей, отражаемых в отчетности по сегментам (тыс. руб.) / доля по отношению к показателю в целом по организации			
		Агентская деятельность	%	Займы	%
прочие платежи	-25 643	-4 744	18,5%	-20 899	81,5%
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	1 239 033	-74 785		1 313 818	
Сальдо денежных потоков за отчетный период	143 837	-52 217		196 054	

Основным заказчиком по отчетному сегменту «Агентская деятельность» является ООО «Новый Лазурит», между Обществами заключен агентский договор на продажу недвижимого имущества от 01.06.2021 года. Объем оказанных услуг по договору за 2025 год равен 32 423 тыс. руб.

## 8. Информация о прочих статьях

Арендованное имущество, офисное помещение №205 по адресу Краснодарский кр, Краснодар, ул. Гимназическая, д. 49/1, с ожидаемым сроком более 12 месяцев, организация отражает согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в составе основных средств (ППА). Договор субаренды от 01.06.2024, а по его окончании от 01.05.2025 заключен с ООО «РКС-Краснодар».

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. Стоимость права пользования арендованным имуществом погашается посредством амортизации.

1	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	Сумма начисленных процентов 106 512,41 руб.
2	Основание и порядок расчета процентной ставки	Организация применяет корпоративную процентную ставку 16%
3	Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Отсутствуют
4	Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	Отсутствуют
5	Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	Отсутствуют
6	Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	Отсутствуют
7	Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	Арендатор не имеет право передавать свои права по договору аренды в субаренду
8	Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, необходимая пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия экономических решений	Отсутствует
9	В отношении права пользования активом – информация, подлежащая раскрытию в отношении соответствующих предмету аренды активов (основных средств, инвестиционной недвижимости)	Предмет долгосрочной аренды – офисное помещение 205 по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 49/1
10	Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	Отсутствует

11	Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	Отсутствует
----	---	-------------

## 9. Непрерывность деятельности

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

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

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

## 10. События после отчетной даты

26 января 2026 года был зарегистрирован очередной выпуск биржевых облигаций 4B02-07-00006-L-002P. Объем выпуска – 400 000 шт. по номинальной стоимости 1000 руб. Размещение не завершено. Ставка купона 26% годовых или 21,37 руб. на 1 шт. Дата начала торгов - 03.02.2026, дата погашения -18.01.2029.

## 11. Риски

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

### Рыночные риски

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

### Кредитные риски (тыс. руб.)

Фактор /Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги)	Прочая дебиторская задолженность	Выпущенные векселя	Предоставленные поручительства в пользу третьих лиц
Наличие соответствующих обязательств	1 609 130	-	696 980	1 608 808	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:	-	-	-	-	-
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
-зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое	-	-	-	-	-
Наличие неплатежеспособных должников (физ. Лиц)	-	-	-	-	-

### Риски ликвидности (тыс. руб.)

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:						
	Истек (просроченные)	До 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца – 1 год	Свыше 1 года -2 года	Свыше 2 лет -3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты	-	-	-	-	-	-	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-	-	-
Полученные займы, тыс. руб.	-	-	-	2 137 000	1 590 499	-	-
из них с обеспечением	-	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	-	-	-	3 554	-	-	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-	-	-

### Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/- Нет -	Последствия влияния (кратко)
<b>Правовые риски</b>		
Изменение валютного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
<b>Страновые и региональные риски</b>		
Изменение экономической ситуации	-	Не предвидится

Изменение политической ситуации	-	Не предвидится
Возможные военные конфликты	-	Не предвидится
Введение чрезвычайного положения, забастовки	-	Не предвидится
Повышенная опасность стихийных бедствий	-	Не предвидится
Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении	-	Не предвидится
<b>Репутационный риск</b>		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Качество продукции высокое. Доверие к бренду высокое.
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не требует лицензирования

## 12. Информация об экологической деятельности организации

Совокупные затраты на энергетические ресурсы учтены в составе арендных платежей по договору субаренды нежилого помещения, заключенного с ООО «РКС-Краснодар».

Генеральный директор ООО «РКС Девелопмент»  
- управляющей организации ООО «ТД РКС»

М.П.



В. Булгаков