

Общество с ограниченной ответственностью «КБК Недвижимость»**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ на 31.12.2025 г.
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 год****1. Информация об организации**

Общество с ограниченной ответственностью «КБК Недвижимость» зарегистрировано 08 октября 2021 года за основным государственным регистрационным номером 1217700479370, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве. На учёт в налоговом органе по месту нахождения общество с ограниченной ответственностью «КБК Недвижимость» поставлено 19 августа 2022 года с присвоением ИНН 7714477144 и КПП 772801001, налоговый орган: инспекция Федеральной налоговой службы №28 по городу Москве.

Место нахождения общества: Российская Федерация, 117393, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 49, этаж 1, пом. 53, офис 119.

Общество не имеет обособленных подразделений.

Участники ООО «КБК Недвижимость», по данным Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), приведены в следующей таблице¹:

Таблица 1 – Участники ООО «КБК Недвижимость»

№ п/п	Наименование участника	Данные о регистрации участника	Адрес участника	Номинальная стоимость доли, руб.	Размер доли, процент в от уставного капитала общества	Гос. рег. номер записи в ЕГРЮЛ	Дата записи в ЕГРЮЛ
1	Закрытый паевый инвестиционный фонд комбинированный «Доверие»	Правила доверительного управления фондом внесены Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов 14.01.2021г. за № 4258-СД		100 000 000	100%	2227701682932	24.02.2022
Сведения об управляющей компании, осуществляющей управление паевым инвестиционным фондом							
	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Меркури Кэпитал Траст»	ОГРН 1057748134025 ИНН 7707559942	107031, г.Москва, пер. Столешнико в, д. 14			2227701682932	24.02.2022
	ИТОГО			100 000 000	100%		

Исполнительным лицом ООО «КБК Недвижимость» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕФТЕХИМПРЕМСТРОЙ" (ИНН 6125028059), государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц, содержащем указанные сведения 2257722987696 от 28.10.2025 года.

Аудит за 2025 год не проводился.

2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.1. Учетная политика организации для целей бухгалтерского утверждена приказом руководителя №УП/БУ-1 от 31.12.2021 г., введена в действие с 01 января 2022г .

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением.

Основными видами деятельности организации в 2025г. были:

- сдача в аренду и управление собственным недвижимым имуществом;
- агентское вознаграждение.

2.2. Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету по их видам на основании рекомендаций технических служб и ожидаемого срока полезного использования с учетом нормативных актов государственных органов.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

2.3. Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб., списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы. Проверка на обесценение не проводится.

2.4. Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

2.5. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 10 тыс. руб. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости. При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, объекты НМА амортизируются линейным способом

2.6. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010)», утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167 н в 2024 году резерв на отпуска ежемесячно не формируется.

2.7. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и , в том числе, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

2.8. Среднесписочная численность работающих за отчетный период составляет 21,3 человек, за период 2024 года – 18,8 человек.

2.9. Общество имеет на балансе (счет 01») Основные средства:

- Машины и оборудование, офисное оборудование, иные виды ОС, остаточная стоимость которых составляет:

на 31.12.2025 г. - 1 334 119 тыс. рублей;

на 31.12.2024 г. - 1 368 007 тыс. рублей

2.10. Общество имеет на балансе в качестве инвестиционной недвижимости (счет 03 «Доходные вложения в материальные ценности») объекты (нежилые помещения, оборудование), остаточная стоимость которых составляет:

на 31.12.2025 г. - 307 937 тыс. рублей;

на 31.12.2024 г. - 321 350 тыс. рублей.

2.11. Общество имеет на балансе в качестве Права пользования активами – арендованный земельный участок, остаточная стоимость на 31.12.2025г. 45 432 тыс. рублей.

2.12. По состоянию на 31.12.2025 на балансе общества отсутствуют Нематериальные активы.

3. Корректировка данных предшествующего отчетного периода

Данные за 2025,2024 гг. не корректировались

4. Операционная деятельность

В течение 2025г. в рамках основного вида деятельности, Общество осуществляло деятельность по предоставлению в аренду собственного недвижимого имущества, а также вознаграждение по агентским договорам со страховыми компаниями.

Доходы организации за 2025 год сформированы в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (утв. приказом Минфина РФ от 06 мая 1999 г. № 32 н).

Выручка от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества в 2025г. составила 44 114 тыс. рублей.

Выручка от оказания агентских услуг страховым компаниями – 9 084 тыс. рублей.

Проценты к получению по депозитам составили 64 349 тыс. рублей

Расходы организации за 2025 году сформированы в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 (утв. приказом Минфина РФ от 06 мая 1999 г. № 33 н).

К основным расходам «Себестоимость продаж» относятся стр. 2120 ОФР всего 79 497 тыс. рублей, из них:

- амортизация основных средств – 48 287 тыс. рублей;
- имущественные налоги – 15 992 тыс. рублей;
- оплата труда и страховые взносы – 9 747 тыс. рублей;
- материальные расходы, связанные с обслуживанием собственных объектов основных средств – 5 471 тыс. рублей.

«Прочие расходы» стр. 2350 ОФР составили:

- за 2025 год - 102 тыс. рублей;
- за 2024 год – 58 тыс. рублей.

Проценты к уплате по составили

- за 2025 год – 35 669 тыс. рублей, из них по договорам займа – 34 000 тыс.руб.;
- за 2024 год – 34 000 тыс. рублей.

Операции по движению денежных средств на депозитных счетах отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто.

Расчеты по налогу на прибыль в 2025 г. произведены в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02 (утв. приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002 г. № 114 н).

Бухгалтерская прибыль общества:

- за 2025 год - 2 367 тыс. рублей;
- за 2024 год – (9 979) тыс. рублей.

Размер налога на прибыль организации за 2025 г. составил 291 тыс. рублей.

Задолженность Организации по договорам займа составляет

- на 31.12.2025 - 1 850 197 тыс. рублей;
- на 31.12.2024 - 1 816 197 тыс. рублей.

5. Информация об условиях фактах хозяйственной деятельности

Дело № 2-4372/2025, по иску Генеральной Прокуратуры РФ. Лицом, участвующим в судебном деле, ООО «КБК Недвижимость» не является. Дело рассматривалось Фрунзенским районным Судом города Санкт-Петербурга. На основании Определения Суда от 09 апреля 2025г. наложены обеспечительные меры, затрагивающие, в том числе, ООО «КБК Недвижимость», его права и обязанности, имущество.

По состоянию на 23 марта 2026г. Информация об отмене Судом принятых обеспечительных мер отсутствует.

6. Информация о событиях после отчетной даты.

Факты хозяйственной деятельности, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания отчетности не установлены.

Представитель

ООО «КБК Недвижимость»

(по доверенности)

Рахматулина М.В.

23 марта 2026г.