

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах Общество с ограниченной
ответственностью «К-7»
за 2025 год (текстовая часть)

Краснодар 2026.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО "К-7" (далее по тексту Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 08 февраля 1998 года №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» утверждение годовой бухгалтерской отчетности входит в компетенцию Общего собрания участников Общества. На дату подписания настоящей годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности дата Общего собрания участников Общества не была утверждена.

I Общие сведения

1. Информация об Обществе

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "К-7" (далее – «Общество») образовано 21 февраля 2024 г., ИНН 2311360916, ОГРН 1242300009544

Основной вид деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

Общество осуществляет деятельность в сфере строительства и девелопмента, в том числе в качестве заказчика-застройщика и генерального подрядчика.

Дополнительные виды деятельности – 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий, 42.21 - Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, 42.99 - Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2025 составила 20 человек (31.12.2024 – 12 человек).

Общество зарегистрировано по адресу: 350901, Краснодарский Край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, ул Российская, д. 79/3, к. 2, помещ. 48, Этаж 1

Органы управления Обществом согласно Уставу:

- Общее собрание участников;
- Единичный исполнительный орган – директор Общества. Директором Общества ООО "К-7" является Нехай Байзет Асланович.

В данных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если не указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

С февраля 2023 сохраняется значительная геополитическая напряженность в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации.

Обострение геополитической ситуации привело к существенным колебаниям валютных курсов, повышению ключевой ставки Банка России, росту цен на нефть и газ и к падению российского фондового рынка. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а так же негативные

последствия для российской экономики в целом. Оценить степень и масштаб возможных последствий на данный момент не представляется возможным.

Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне, вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Общество осуществляет деятельность в сфере строительства объектов недвижимости в качестве заказчика-застройщика и генерального подрядчика.

Деятельность Общества характеризуется высокой капиталоемкостью, длительным инвестиционным циклом, зависимостью от стоимости заемного финансирования, сроков реализации строительных проектов, получения разрешительной документации и ввода объектов в эксплуатацию.

На финансовое положение и результаты деятельности Общества оказывают влияние следующие факторы:

— стоимость строительного-монтажных работ, строительных материалов и услуг подрядчиков;

— доступность заемного финансирования и уровень процентных ставок;

— сроки строительства и получения разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

— спрос на объекты недвижимости и платежеспособность покупателей;

— изменения в налоговом, градостроительном и ином регулирующем законодательстве.

Руководство Общества учитывает указанные обстоятельства при планировании деятельности и оценке способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

II. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятыми в соответствии с ним федеральными стандартами бухгалтерского учета и Положениями по бухгалтерскому учету утвержденными приказами Минфина России.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество не допускало отступлений от правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские

заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Общество при составлении финансовой отчетности за 2025 г. не применяло утвержденные и опубликованные, но еще не вступившие в силу нормативные и иные правовые акты по бухгалтерскому учету. Общество не имеет возможности дать оценку влияния применения таких актов на показатели бухгалтерской отчетности за период, в котором начнется их применение. При оценке существенности показателей отчетности, подлежащих отдельному раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, признается сумма, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет не менее десяти процентов.

При осуществлении бухгалтерского учета Общество руководствуется рабочим планом бухгалтерских счетов, разработанного на основании плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденный Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н. Учет хозяйственных операций ведется способом двойной записи.

Технология обработки учетной информации осуществляется при использовании вычислительной техники автоматизированным способом с применением программного обеспечения «1С:Бухгалтерия».

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Операции, выраженные в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерском учете в рублях по официальному курсу Банка России, действовавшему на дату совершения операции.

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, пересчитываются на отчетную дату в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, задолженность по кредитам и займам, обязательства по аренде, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Объекты основных средств принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется линейным способом исходя из срока полезного использования, установленного Обществом.

По состоянию на 31.12.2025 собственные основные средства у Общества отсутствуют / не существенны для бухгалтерской отчетности.

При наличии договоров аренды учет прав пользования активами и обязательств по аренде осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Проверка на обесценение основных средств и прав пользования активами осуществляется при наличии признаков обесценения. По состоянию на отчетную дату признаки обесценения не выявлены.

5. Материально-производственные запасы.

Учет МПЗ осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности (Основание: абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019). Организация признает единицей запаса номенклатурный номер (Основание: пункт 6 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии оценка - производственных запасов производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО). Учет материалов ведется по каждому наименованию и в суммовом выражении.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отчетном периоде не создавался. В составе материально-производственных запасов Общество учитывает:

- затраты по незаконченному капитальному строительству;
- затраты на проведение работ по реконструкции (модернизации);
- стоимость оборудования к установке, предназначенного для установки в строящихся (реконструируемых) объектах;
- на приобретение основных средств, земельных участков, не введенных в эксплуатацию;
- авансы, связанные с созданием объектов (строительства);
- материалы, предназначенные для создания объектов строительства;

-затраты на содержание службы Застройщика до получения Разрешения на ввод объектов строительства в эксплуатацию.

В бухгалтерской отчетности расходы, связанные с незавершенным строительством объектов, отражаются в составе Запасов, строка 1210 «Запасы» до получения разрешительных документов на строительство. после получения разрешения на строительство в составе Запасов по строке 1210 «Запасы».

Общество применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» начиная с отчетности за 2023 г. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020. без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета)(п.26 ФСБУ 26/2020)».

Учет расходов по строительству объектов в соответствии с полученным Разрешением на строительство ведется Обществом в разрезе этапов строительства, объектов строительства (литеры), а также в разрезе некоммерческой (жилой) и коммерческой (нежилой) недвижимости на следующих субсчетах:

08.03.1 «Строительство жилых объектов»

08.03.1 «Строительство нежилых объектов (офисов)», 08.03.1 «Строительство кладовок»,

08.03.1 «Строительство парковок».

Учет затрат на возведение инвестиционных объектов осуществляется с учетом требований

Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. От 13.07.2020г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Распределение затрат строительно-монтажные работы и иных затрат связанных возведением многоквартирных домов осуществляется по каждому литеру и между жилыми и нежилыми объектами осуществляется пропорционально продаваемой (полезной) площади коммерческой (нежилой) и некоммерческой (жилой) недвижимости, определяемым соответствии с разрешением на строительство.

По состоянию на 31.12.2025 в составе запасов отражены затраты, связанные с реализацией строительного проекта, в том числе затраты по незавершенному строительству, материалы, авансы и иные расходы, формирующие стоимость объекта строительства в соответствии с принятой учетной политикой Общества.

6. Затраты на производство и продажу, незавершенное производство

Расходы на содержание Застройщика отражаются в соответствии с рабочим планом счетов по дебету счета 08.33.3 «Содержание Застройщика-Застройщика» в разрезе подразделений (отделов), статей затрат, номенклатурных групп в аналитике по объектам строительства (литер)

Расходы на содержание Застройщика, по которым на момент принятия к учету неизвестна аналитика объекта строительства в течении отчетного периода накапливаются в разрезе подразделений, статей затрат на накопительном счете к счету 08.33.3 без указания номенклатурной группы. В конце месяца накопленные расходы распределяются с кредита счета 08.33.3 в дебет счета 08.33.3 в аналитике по объектам, метод распределения – пропорционально сумме прямых затрат (строительно-монтажных работ), учтенных по дебету счета 08.03.1 за отчетный период (месяц).

7. Денежные средства и их эквиваленты

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев. и отражает по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему;
- возврат денежных средств от контрагентов, авансов выданных и полученных, ошибочно перечисленных сумм.

8. Добавочный резервный капитал

Обществом в соответствии с Уставом или законодательством формирование резервного капитала не предусмотрено.

9. Кредиты и займы полученные

Учет заемных средств производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н.

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно срокам погашения долга и иных условий договорных обязательств.

Проценты по полученным займам и кредитам начисляются Обществом в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре, и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива.

Учет процентов по целевым займам и векселям выданным производится Обществом пропорционально площади строящихся объектов (литер) на счете 08.03.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» (Рекомендации Р -69/2016- К п Р «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции», принятой 27.05.2016

Фондом «НРБУ «БМЦ». Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 23 "Затраты по займам").

Обязательства по займам и кредитам классифицируются в бухгалтерском учете: как долгосрочные (срок погашения по условиям договоров 365 дней и более) и отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе Долгосрочных обязательств и как краткосрочные (срок погашения менее 365 дней) которые отражаются в бухгалтерской отчетности в разделе краткосрочных обязательств

10. Оценочные обязательства и условные обязательства

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных отпусков работников в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010.

Резерв формируется ежегодного по состоянию на 31 декабря, Сумма резерва рассчитывается исходя из остатков отпуска работников и среднедневного заработка с учетом страховых взносов на отчетную дату. Начисление отпусков в отчетном периоде отражается за счет средств созданного оценочного обязательства.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на расходы

Содержания застройщика и включаемые в состав счета 08.33.3 «Содержание Застройщика- заказчика».

11. Налог на прибыль

В Отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль отражается на основании сводного регистра учета, налоговой декларации с учетом применения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

12. Признание выручки от продажи

Поступления от продажи товаров, оказания услуг и выполнения работ признаются выручкой по мере перехода права собственности на товары, продукцию (или оказания услуг).

Выручка по договорам участия в долевом строительстве признается в бухгалтерском учете по мере выполнения условий договоров и передачи объектов участникам долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и принятой учетной политикой Общества.

Учет доходов по обычным видам деятельности, прочим доходам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 №32н.

Установление величины вознаграждения за услуги застройщика при проектном финансировании с применением открытия участниками долевого строительства счетов эскроу не предусмотрено и в договоре ДДУ не оговаривается. Выручка (Экономия застройщика) определяется исходя из цены, установленной договором между застройщиком и участником долевого строительства, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию на дату подписания акта приемки-передачи инвестиционного объекта, в размере стоимости переданного жилого/нежилого помещения, установленной в договоре участия в долевом строительстве.

13. Прочие доходы и расходы

В составе прочих доходов Общества признаются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное использование (временное владение, пользование) активов;
- поступления в возмещение причиненных общества убытков;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- прочие доходы

В составе прочих расходов Общества признаются:

- часть процентов по полученным кредитам и займам - за каждый истекший месяц в соответствии с условиями договоров;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде;
- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- прочие расходы.

14. Запасы

К запасам относятся активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (сырье, материалы, товары для перепродажи, и др.).

По материально-производственным запасам в случае снижения их стоимости формируется резерв под обесценение запасов.

Сырье и материалы

При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии они оценивались по средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов

Сырье, материалы и товары, которые полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, морально устарели, или рыночная стоимость которых снизилась, или которые используются при производстве продукции, чистая стоимость продажи которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, отражены в бухгалтерском балансе по чистой стоимости продажи. Превыше фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением.

За чистую стоимость продажи незавершенного производства принимается величина, равная приходящейся на незавершенное производство доле предполагаемой цены, по которой Общество может продать соответствующие готовую продукцию, работы, услуги.

Готовая продукция и товары, которые полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, морально устарели, или в отношении которых произошло сужение рынков сбыта, или рыночная стоимость которых снизилась, отражены бухгалтерском балансе по чистой стоимости продажи как разницы между фактической себестоимостью готовой продукции и товаров и ее обесценением.

Чистая стоимость продажи готовой продукции и товаров определяется как предполагаемая цена, по которой Общество может продать продукцию и товары в том виде, в котором обычно продает ее в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат для подготовки к продаже и осуществления продажи.

На сумму обесценения готовой продукции, незавершенного производства и товаров образуется резерв, который относится на увеличение себестоимости продаж.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 г обесценения запасов выявлено не было.

Представление информации о наличии и движении запасов

Информация о наличии и движении запасов в разрезе групп, видов приведена в разделе 3 «Запасы» (подраздел 3.1 «Наличие и движение запасов») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению запасов у поставщиков и подрядчиков, затраты на изготовление запасов в своем производстве, произведенные в отчетном периоде, а также обороты между группами (видами) запасов в результате перехода из одного вида запасов в другой.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на производство и продажу готовой продукции, выполнение работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия, и соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва по обесценению запасов, а также обороты между группами (видами) запасов в результате перехода из одного вида запасов в другой.

15. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Сомнительная дебиторская задолженность отражена в разделе 5.2. «Просроченная дебиторская задолженность» табличных пояснений к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Сомнительной дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов у Общества нет.

16. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений (в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом большими суммами и короткими сроками возврата);
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно.

17. Капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости доли участника Общества. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

18. Оценочные обязательства, условные обязательства.

Оценочные обязательства Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Условные обязательства не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

19. Доходы

Выручка от продажи продукции отражалась по мере отгрузки продукции и предъявления покупателям расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки.

20. Расходы

В отчетном периоде себестоимость продаж отсутствует в связи с отсутствием признанной выручки. Расходы Общества сформированы за счет управленческих и прочих расходов, связанных с организацией деятельности.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на доставку продукции покупателям, расходы оплату труда, аренду, амортизация и иные расходы, связанные с продажей

продукции. Коммерческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции.

III. Применяемые федеральные стандарты бухгалтерского учета

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год Общество применяет действующие федеральные стандарты бухгалтерского учета, подлежащие применению к осуществляемым хозяйственным операциям, в том числе:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Существенных изменений учетной политики, оказавших влияние на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, не производилось.

IV. Раскрытие существенных показателей

1. Основные средства

По состоянию на 31.12.2025 в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса Общества отражены права пользования активами, признанные в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Собственные объекты основных средств на отчетную дату у Общества отсутствуют.

Элементы амортизации основных средств

К элементам амортизации относятся способ начисления амортизации, срок полезного использования и ликвидационная стоимость.

Амортизация прав пользования активами начисляется линейным способом в течение срока аренды исходя из условий соответствующих договоров.

Ликвидационная стоимость прав пользования активами по состоянию на отчетную дату признается несущественной.

Амортизация основных средств

Информация о балансовой стоимости амортизируемых и не амортизируемых основных средств представлены в табличном пояснении 1.1.1 «Наличие и движение основных средств».

2. Запасы

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведена в разделе 3.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По состоянию на 31.12.2025 запасы Общества составили 1 405 348 тыс. руб. и представлены преимущественно затратами, связанными с реализацией строительного проекта, включая затраты по незавершенному строительству, авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, материалы и иные проектные расходы.

3. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода на основании инвентаризации расчетов.

Величина резерва для целей бухгалтерского учета определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Дебиторская задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерской отчетности за минусом резервов по сомнительным долгам.

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается со счетов бухгалтерского учета по мере признания её таковой и учитывается за балансом в течение пяти лет, с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 4.1 «Дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. По состоянию на 31.12.2025 дебиторская задолженность Общества составила 291 901 тыс. руб.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода на основании инвентаризации расчетов и профессионального суждения руководства.

По состоянию на 31.12.2025 сомнительная дебиторская задолженность у Общества отсутствует.

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2025 денежные средства и денежные эквиваленты Общества составили 29 тыс. руб.

Основной объем денежных потоков отчетного периода связан с привлечением заемного финансирования и расчетами по текущей деятельности, связанными с реализацией строительного проекта.

Денежный поток от текущих операций за 2025 год является отрицательным, что обусловлено инвестиционной стадией проекта и расходами по текущей деятельности. Недостаток текущего операционного потока финансировался за счет привлеченного заемного финансирования.

6. Капитал и резервы

Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 составляет 20 тыс. руб. и полностью оплачен.

По состоянию на 31.12.2025 нераспределенный убыток составил 1 045 тыс. руб.

Итого капитал и резервы по состоянию на 31.12.2025 имеют отрицательное значение и составляют (1 025) тыс. руб.

7. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 4.3 «Кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7.1 Долгосрочная кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 долгосрочные обязательства Общества составили 1 851 158 тыс. руб., в том числе:

— заемные средства — 1 317 974 тыс. руб.;

— прочие долгосрочные обязательства — 533 184 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства сформированы преимущественно в связи с привлечением финансирования для реализации строительного проекта.

7.2 Краткосрочная кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочные обязательства Общества составили 466 114 тыс. руб. и представлены в основном кредиторской задолженностью.

Краткосрочные заемные средства по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

Основную часть кредиторской задолженности составляют расчеты с поставщиками и подрядчиками, а также расчеты по налогам и сборам.

8. Налоги

Текущий налог на прибыль за 2025 год составил 0 тыс. руб.

В бухгалтерском учете Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Отсутствие текущего налога на прибыль по итогам 2025 года обусловлено формированием убытка по данным бухгалтерского и налогового учета.

9. Финансовые результаты

По итогам 2025 года выручка Общества не признавалась.

Себестоимость продаж за 2025 год отсутствует.

Валовая прибыль по итогам отчетного периода составила 0 тыс. руб.

Управленческие расходы за 2025 год составили 467 тыс. руб.

Прочие расходы составили 19 тыс. руб.

По итогам 2025 года Обществом получен убыток до налогообложения в размере 486 тыс. руб.

Чистый убыток отчетного периода составил 486 тыс. руб.

Убыток отчетного периода обусловлен расходами на содержание и организацию деятельности Общества в инвестиционной стадии проекта при отсутствии признанной выручки.

10. Связанные стороны

Общество контролируется Нехай Байзетом Аслановичем, резидентом Российской Федерации, которому принадлежит 100% доли участия в уставном капитале Общества.

Бенефициарным владельцем Общества является Нехай Байзет Асланович.

К связанным сторонам Общество относит контролирующее лицо, бенефициарного владельца, а также организации, находящиеся под общим контролем.

Перечень связанных сторон Общества по состоянию на 31.12.2025 представлен в таблице ниже.

| Связанная сторона | Характер связи | ИНН | ОГРН | Основной вид деятельности |
|------------------------|--|------------|---------------|---|
| Нехай Байзет Асланович | Участник Общества, контролирующее лицо, бенефициарный владелец | | | Контроль над Обществом |
| ООО «Арбат Сервис» | Организация под общим контролем | 2308279694 | 1212300031998 | Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе |
| ООО «К-1» | Организация под общим контролем | 2309082059 | 1032304931086 | Деятельность заказчика-застройщика, |

| | | | | |
|--------------------|---------------------------------|------------|---------------|---|
| | | | | генерального подрядчика |
| ООО «К-2» | Организация под общим контролем | 2309175458 | 1202300069256 | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика |
| ООО «К-3» | Организация под общим контролем | 2309175480 | 1202300069333 | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика |
| ООО «К-5» | Организация под общим контролем | 2309177769 | 1212300055880 | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика |
| ООО «НАЮС» | Организация под общим контролем | 2309079592 | 1022301430887 | Строительство жилых и нежилых зданий |
| ООО «НАЮС-СТРОЙ» | Организация под общим контролем | 2309177776 | 1212300055923 | Строительство жилых и нежилых зданий |
| ООО СЗ «К-8» | Организация под общим контролем | 2308296548 | 1242300019158 | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика |
| ООО ЧОО «Беркут-С» | Организация под общим контролем | 2309150118 | 1162375007409 | Деятельность охранных служб, в том числе частных |

Операции со связанными сторонами, при их наличии, осуществляются в рамках обычной хозяйственной деятельности Общества и учитываются при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководство Общества оценивает влияние операций со связанными сторонами на финансовое положение, финансовые результаты и движение денежных средств с учетом принципа существенности.

По состоянию на 31.12.2025 существенных операций со связанными сторонами, способных оказать искажающее влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, не выявлено.

Сделки со связанными сторонами

В 2025 г. сделки со связанными сторонами не осуществлялись.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит Генерального директора. В 2025 году Общество начислило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (зарплата, премии) на общую сумму 4 118,4 тыс. руб. включая НДФЛ и страховые взносы.

11. Государственная помощь

В 2025 году общество не получало субсидии из краевого и федерального бюджета.

12. Непрерывность деятельности

Руководством Общества проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2025 Общество находится на стадии реализации инвестиционного строительного проекта. В отчетном периоде выручка не признавалась, по итогам года сформирован чистый убыток в размере 486 тыс. руб., а капитал и резервы имеют отрицательное значение.

Одновременно Общество продолжает финансирование деятельности за счет привлеченных заемных средств, обязательства по финансированию проекта исполняются, деятельность не прекращается, решения о ликвидации либо о прекращении деятельности не принимались.

Руководство Общества считает, что указанные обстоятельства носят характер стадии становления и реализации инвестиционного проекта и не свидетельствуют о невозможности продолжения деятельности Общества.

Исходя из этого бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

13. Управление рисками

Основными рисками, способными оказать влияние на финансовое положение Общества, являются:

— риск ликвидности, связанный с необходимостью своевременного финансирования текущей деятельности и строительного проекта;

— финансовый риск, связанный с привлечением заемного финансирования и стоимостью его обслуживания;

— проектный риск, связанный со сроками реализации строительного проекта, получением разрешительной документации и вводом объектов в эксплуатацию;

— правовой и регуляторный риск, связанный с изменением нормативных требований в сфере строительства и долевого участия.

Руководство Общества осуществляет регулярный мониторинг указанных рисков и принимает меры по их контролю.

14. Законодательство о противодействии коррупции и коммерческому подкупу

По мнению Руководства, за 2024 год Обществом были соблюдены нормативно правовые акты Российской Федерации, в том числе законодательства о противодействии коррупции и коммерческому подкупу (включая подкуп иностранных должностных лиц)

15. Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

16. Условные обязательства и условные активы

Общество считает, что у нее отсутствуют условные обязательства и условные активы. Которые в будущем, с очень высокой или высокой степенью вероятности, приведут к существенному увеличению или уменьшению экономических выгод организации.

17. Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок отдельных фактов хозяйственной жизни Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации ужесточается, вследствие чего повышается риск проверки налоговыми органами влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования, эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или результатов хозяйственной деятельности Общества.

Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения результатов деятельности Общества.

18. События после отчетной даты

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества проанализировало события, возникшие после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и движение денежных средств Общества.

Событий после отчетной даты, требующих корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год либо дополнительного раскрытия, не выявлено.

19. Инвентаризация активов и обязательств:

| Сроки проведения инвентаризации | Объект инвентаризации | Результат инвентаризации | Меры по устранению выявленных расхождений |
|---------------------------------|---|--|---|
| 1 раз в год, при смене МОЛ | Основные средства и нематериальные активы | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год, при смене МОЛ | Материалы | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| Плановый график, при смене МОЛ | Товары | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год | Расходы будущих периодов | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год | Обязательства | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год | Денежные средства | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год | Дебиторская задолженность | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год | Кредиторская задолженность | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |
| 1 раз в год | Уставный капитал | Расхождений с данными бухгалтерского учета нет | - |

20. Организация информационной безопасности и электронного документооборота

В Обществе организована система информационной безопасности, обеспечивающая защиту бухгалтерской и управленческой информации, ограничение несанкционированного доступа к учетным данным и сохранность электронных документов.

Доступ к информационным системам предоставляется с разграничением прав пользователей. Применяются средства антивирусной защиты, парольная политика и процедуры резервного копирования данных.

Общество использует электронный документооборот с контрагентами и государственными органами в случаях, предусмотренных законодательством и договорными отношениями.

Ответственность за организацию системы информационной безопасности и электронного документооборота несет руководитель Общества.

Директор ООО «К-7» _____ Нехай Байзет Асланович

31 марта 2026 года

