

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерской годовой отчетности
ЗА 2024 ГОД

ООО Специализированный застройщик «Капиталстрой»

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

Полное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик **«Капиталстрой»**».

1.1. Вид деятельности: общество с ограниченной ответственностью выступает Застройщиком при строительстве многоквартирных жилых домов.

1.2. Местонахождение:

Юридический адрес: 180006, г. Псков, ул. Евлентьева, д.4, офис 208

Фактический адрес: 180006, г. Псков, ул. Евлентьева, д.4, офис 208

Сведения о регистрации: «Специализированный застройщик **«Капиталстрой»**» зарегистрировано 12 декабря 2023 года ИНН 6000006331, КПП 600001001, ОКПО 96467323, ОКВЭД 41.20

1.3. Учредителем является ООО «ВАГР Групп». Бенефициарными владельцами: Кухи Рейн Лембитович (ИНН 602100306987), Кухи Георгий Лембитович (ИНН 601500047326), Рыбалов Василий Владимирович (ИНН 602719342109)

1.4. Исполнительным и контролирующим органом является директор – Кухи Рейн Лембитович.

1.5. Уставный капитал 5 000 000 (пять миллионов) рублей, полностью оплачен.

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. У организации отсутствуют выданные векселя, выпущенные и проданные облигации.

1.8. Общество подлежит обязательному аудиту, так как подпадает под критерии, установленные Федеральным заказом № 307-ФЗ от 30.12.2008 года «Об аудиторской деятельности». В качестве аудитора была выбрана организация ООО «Квинт Аудит» (ОГРН 1246000000410).

2. Основные элементы учетной политики организации

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

2.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

2.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1.

2.1.3. Начисление амортизации ведется линейным способом

2.1.4. Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

2.1.5. Переоценка основных средств не производится.

2.1.6. При списании оценка материалов производится по средней себестоимости.

2.1.7. Затраты на строительство жилых домов для последующей продажи организация показывает в строке 1210 формы №1 бухгалтерской отчетности.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО «Специализированный застройщик «Капиталстрой» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

2.2.1. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1

2.2.2. Начисление амортизации ведется линейным способом.

2.2.3. Организация формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

2.2.4. При реализации квартир, построенных в многоэтажных жилых домах Организация применяет освобождение от НДС в соответствии с п. 3 пп 22 ст. 149 НК РФ. При осуществлении услуг застройщика на основании договора долевого участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов Организация применяет освобождение от налогообложения НДС в соответствии с п. 3 пп. 23.1 ст. 149 НК РФ. Ведется отдельный учет НДС.

3. **Финансово – хозяйственная деятельность организации**

В организации следующие основные виды деятельности: производство строительных работ (согласно ОКВЭД), организация выступает заказчиком-застройщиком, занимается

реализацией жилых и нежилых помещений. По данному виду деятельности организация руководствуется Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Получены разрешения на строительство №60-18-1-2024, 60-18-2-2024, 60-18-3-2024 от 26.02.2024г.

3.1. Одна из наибольших статей в активе баланса – запасы, она составляет 441 446 тыс. руб., это 82,7% от итога баланса, стоимость запасов включает стоимость незавершенного строительства в сумме 441 446 тыс. рублей. Подробная информация о движении запасов представлена в разделе 4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Организация является застройщиком и при строительстве домов все затраты аккумулируются на счете 20 (Основное производство), непроданные готовые помещения остаются в распоряжении организации и учитываются на 43 счете.

3.2. Вложения во внеоборотные активы в отчетном периоде составили 417 тыс. рублей.

3.3. По ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» учтено право пользования активом в виде долгосрочной аренды земельных участков, на конец отчетного периода балансовая стоимость ППА составила 435 тыс. рублей. Обязательство по аренде на 31.12.2024 года составило 531 тыс., руб.

3.4. В декабре 2024 год организацией была проведена инвентаризация задолженности, запасов, по результатам инвентаризации излишков и недостач выявлено не было.

3.5. За 2024 год выручка отсутствует, это связано с особенностями работы организации и отсутствием продаж в 2024 году. Выручка признается методом начисления, выручка от продажи недвижимости, подлежащая регистрации в Росреестре признается на дату регистрации. Работы, услуги признаются по мере готовности.

3.6. Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024г. составляет 91 775 тыс. рублей, в т.ч. авансы, выданные 91 109 тыс. руб., 666 – прочая дебиторская задолженность.

3.7. Сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2024 года составила 9 699 тыс. руб.

3.8. Финансовый результат периода - 0. Это связано с отсутствием выручки. Деятельность компании направлена на строительство трех этапов нового жилого дома по адресу: Псковски район, дер. Родина, ул. Никольская, д.7, который планируется к сдаче в 2025-2027гг. Все денежные средства от участников долевого строительства поступают на открытые счета Эскроу. Учет ведется на забалансовом счете 008, по счету учитываются заключенные договора долевого участия в размере 18 890 тыс. рублей

3.9. 27.04.2024г. был заключен кредитный договор № 90-165/КЛ-24 от 27.04.2024 с АО «Банк Дом.РФ» об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 1 771 283 000 (один миллиард семьсот семьдесят один миллион двести восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек на срок по 31.12.2028г. Данные средства будут направлены на проектное финансирование строительства жилого дома по адресу: Псковская область, Псковский район, д. Родина, Никольская д.7 в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ. Задолженность перед банком на 31.12.2024г. составила 361 888 тыс. рублей. Проценты по кредитному договору отсутствовали и будет начислены после ввода 1 этапа в эксплуатацию – в 2026 году.

3.10. По итогам работы организации за год налог на прибыль равен нулю.

3.11. Доходы от использования кредитных средств составили 0.

3.12. Чистые активы на 31.12.2024г. равны 5 000 000 (пять миллионов) рублей и равны уставному капиталу.

3.13. В 2024 году осуществлялась деятельность со связанными Организациями. Заключенные договоры представлены в таблице 1. С ООО «ЭГЛЕ» были заключены и действовали соглашения о возмещении расходов №3/12 от 25.12.2023г., №1/03 от 15.03.2024г., №3/У от 01.02.2024г., №4/03 от 31.03.2024г., №2 от 29.04.2024г., договор субаренды земельного участка для строительства жилых домов №1-521 от 26.09.2023г., договор субаренды на земельный участок №1-94 от 01.02.2024г. договор субаренды на офисное помещение б/н от 29.07.2024г., б/н от 12.12.2023г., договор №2 от 23.05.2024г. на оказание услуг технического заказчика.

Таблица 1

Заключенные договоры со связанными компаниями

Наименование связанной компании	Номер договора	Оборот по Дебету	Остаток кредиторской задолженности на 31.12.2024	Остаток дебиторской задолженности на 31.12.2023	Срок гашения задолженности
ООО «ЭГЛЕ»	Договор №2 от 23.05.2024	4 777 803,52	1 164 144,87	0	31.01.2025
ООО «ЭГЛЕ»	Договор №3/12 от 25.12.2023	4 000 000,00	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Договор субаренды №1-94 от 01.02.2024	92 956,48	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Договор	34 516,13	0	0	-

	субаренды №б/н от 12.12.2023г.				
ООО «ЭГЛЕ»	Договор субаренды №б/н от 29.07.2024г.		25 483,87	0	31.03.2025
ООО «ЭГЛЕ»	Соглашение №1/03 от 15.03.2024	125 444 933,80	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Соглашение №1/3У от 01.02.2024	11 577 909,55	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Соглашение №2 от 29.04.2024	1 116 792,59	705 404,96	0	31.01.2025
ООО «ЭГЛЕ»	Соглашение №4/03 от 31.03.2024	1 573 000,00	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Соглашение о возмещении расходов 1/09 от 29.09.2023	4 777 803,52	1 164 144,87	0	31.03.2025
ООО «ЭГЛЕ»	Договор №ГР- 136/23-ТП от 23.04.2024	129 847,12	0	129 847,12	31.03.2026
ООО «ЭГЛЕ»	б/н от 01.08.2024	19 337 897,41	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Договор №14 от 14.11.2024	4 072 342,09	0	0	-
ООО «ЭГЛЕ»	Договор №б/н от 27.12.2024	23 110 026,71	0	0	-
ООО «Монолит»	Договор №2 от 27.09.2024	1 805 700,00	0	1 805 700,00	31.03.2025
ООО «Монолит»	Договор №3 от 25.10.2024	1 588 266,72	0	794 133,36	31.03.2025
ООО «Псковское»	Договор №08- 2024 от 02.08.2024 (этап 1)	6 540 376,74	0	0	-
ООО «Псковское»	Договор №09- 2024 от 12.08.2024	9 201 132,69	0	0	-

	(этап 1)				
ООО «Псковское»	Договор №10-2024 от 24.09.2024 (этап 2)	7 368 517,28	0	0	-

3.14. Помимо перечисленных договоров в таблице 2 также указаны займы, полученные от связанной организации - ООО «ВАГР Групп». Информация о полученных кредитах и займах представлена в таблице 2:

Таблица 2

Выданные кредиты и займы

Кредитор/займодавец/гарант	№, дата договора	Дата гашения	Сумма по договору, тыс. руб.	Сумма задолженности на 01.01.2025г., тыс. руб. (без %%)
Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ"	90-165/КЛ-24-S01.1 от 27.04.2024	01.10.2029	359 754,00	361 888,00
ООО "ВАГР Групп"	Договор займа №1/2024 от 25.03.2024	01.10.2029	66 620 ,00	157067,00

4. Социальные показатели

4.1. Среднесписочная численность сотрудников в 2024 году составила 2 человека. Затраты на оплату труда составили 1 329 тыс. руб. Сумма начисленных страховых взносов составила 337 тыс. руб.

4.2. Заработная плата и вознаграждения управленческого персонала за 2024 год составила 212 тыс. рублей. Основным управленческим персоналом является директор и главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения в отчетном периоде не выплачивались

4.3. Экологические показатели

4.3.1. ООО Специализированный застройщик «Капиталстрой» арендует занимаемое помещение. Все расходы по коммунальным платежам включены в стоимость арендной платы. Рассчитать точные показатели потребляемой электроэнергии и прочих ресурсов не представляется возможным, однако, организация предпринимает все усилия для эффективного и экономного использования получаемых ресурсов.

4.3.2. В 2024 году налог на загрязнение окружающей среды начислен не был

5. Заключение

Финансово-хозяйственная деятельность организации зависит от ситуации на рынке недвижимости и в строительной отрасли в целом, состояния кредитного рынка как с точки зрения юридических лиц так и с точки зрения физических лиц, т.к. они являются многочисленными клиентами ООО «Специализированный застройщик «Капиталстрой»

Основной риск для работы Организации в 2024 году зависел от общей экономической ситуации в стране и был связан с ростом ставки ЦБ. Данная ситуация повлияла на ипотечный рынок, произошло снижения спроса на квартиры, наполняемость счетов Эскроу была невысокой. То есть в будущем есть риски начисления процентов по повышенной ставке, т.к. она зависит от ставки ЦБ и это может привести к отсутствию прибыли по итогам строительства жилого дома. На темпы строительства данная ситуация никак не повлияла.

ООО «Специализированный застройщик «Капиталстрой» планирует продолжать деятельность непрерывно. События после отчетной даты отсутствуют

Директор
29.04.2025г.

Р.Л.Кухи