

ПОЯСНЕНИЯ К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗАО «КАПИТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ» ЗА 2025 ГОД.

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ЗАО «КАПИТАЛ НЕДВИЖИМОСТИ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Закрытое акционерное общество «Капитал Недвижимости» зарегистрировано 19.06.2006, ОГРН 1067746718599.

ЗАО «Капитал Недвижимости» зарегистрировано по адресу: РФ, 115093, Москва г, Подольское ш, дом № 8, корпус 5, этаж 1 СЕК 3 П XIV К 6.

Уставный капитал организации составляет 34694400 руб. и складывается из 100 акций номинальной стоимостью 346944 руб., полностью оплаченных акционерами.

Услуги по хранению и ведению реестра ЗАО «Капитал Недвижимости» осуществляет Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС» (является членом СРО НФА; лицензия выдана ФКЦБ России 12.03.2004 № 10-000-1-00304 без ограничения срока действия).

В 2025 году ЗАО «Капитал Недвижимости» осуществляло следующие виды деятельности:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества (код 68.20 по ОКВЭД).

Организация не осуществляла виды деятельности, подлежащие обязательному лицензированию.

Организация не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Аффилированными лицами ЗАО «Капитал Недвижимости» являются:

- Ястребов Александр Владимирович – владеет 99 % акций ЗАО «Капитал Недвижимости»;

- Кирова Наталия Анатольевна – единоличный исполнительный орган-генеральный директор.

Организация в 2025 году применяла упрощенную систему налогообложения, объект налогообложения – «Доходы».

Численность работников Организации по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 3 человека, в т.ч. 1 внешний совместитель.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРАВИЛА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА И ФОРМИРОВАНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЁТНОСТИ

1. Бухгалтерский учёт и отчётность

1.1. Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральным стандартом ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

1.2. Бухгалтерский учёт ведётся бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

1.3. Бухгалтерский учёт финансово-хозяйственных операций ведётся на счетах синтетического и аналитического учёта в соответствии с планом счетов, утверждённым Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н.

1.4. Бухгалтерский учёт ведётся с использованием компьютерной программы «1С: Предприятие», версия 8.3. Организация создаёт регистры бухгалтерского учёта на электронных носителях по формам, предусмотренным компьютерной программой.

2. Основная информация по учетной политике организации

Учетная политика организации утверждена приказом генерального директора от 31.12.2014 за №23.

Изменений в существенных способах ведения бухгалтерского учета, способных повлиять на оценку показателей бухгалтерского учета, по сравнению с предыдущим отчетным периодом, не происходило.

2.1. Учет основных средств.

Учёт основных средств ведётся в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утверждённым Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования этого объекта.

Переоценка объектов основных средств Организацией, согласно учетной политике, действующей в 2025 году, не производится.

2.2. Учет МПЗ.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 с 01.01.2021 г. Последствия изменения учетной политики в связи с применением ФСБУ 5/2019 организация отражает в отчетности перспективно.

Оценка МПЗ производится по фактической себестоимости.

Резерв под обесценением запасов создается в случае превышения фактической себестоимости над их чистой стоимостью продажи (п.30 ФСБУ 5/2019).

2.3. Учет доходов и расходов

Учет доходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходы организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности

и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся поступления от сдачи внаем собственного недвижимого имущества по договору аренды.

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходы организации подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

3. Оценочные обязательства, резервы.

3.1. Отчисления в резерв по сомнительным долгам не производились.

По данным на 31.12.2025 г., числится просроченная дебиторская задолженность:

—ООО «СПУТНИК» по договору аренды №5 от 01.05.2017 в размере 40403512,97 руб. Погашение просроченной задолженности ожидается в течение 2026 года.

3.2. Сумма оценочного обязательства на оплату очередных отпусков рассчитывается на каждого работника отдельно, исходя из среднего дневного заработка, количества дней неиспользованного отпуска и тарифа страховых взносов.

Сумма данного оценочного обязательства на 31.12.2025 г. составляет 1027169 руб.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

4. Расшифровка существенных статей бухгалтерского баланса.

4.1. Расшифровка по строке 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства» : на 31.12.2025- 14202 тыс. руб., на 31.12.2024- 15554 тыс. руб.

В течение отчетного периода выбытие основных средств по итогам инвентаризации, в следствие их непригодности для дальнейшего использования не происходило. Новых основных средств к учету не принималось.

Приводим расшифровку по строке «Основные средства».

Наименование /группа объектов	Срок полез. использования (в мес.)	Первоначальная стоимость объектов (руб.) на 31.12.2025	Начисленная амортизация, на 31.12.2024 (руб.)	Начисленная амортизация, на 31.12.2025 (руб.)	Первоначальная стоимость за вычетом амортизации, на 31.12.2024 (руб.)	Первоначальная стоимость за вычетом амортизации, на 31.12.2024 (руб.)
Основные средства, учитываемые на счете 01, всего		41502968,27	25948842,68	27301375,34	15554125,59	14201592,93

В т.ч : Нежилые помещения (часть здания)	361	40688691,66	25134566,07	25134566,07	26487098,73	14201592,93
Группа: Мебель для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания	61	59217,12	59217,12	59217,12	0	0
Группа: Кухонное оборудование /Оборудование пищевой промышлен- ности	85	0	-	-	0	0
Автоматическая система пожарной сигнализации	61	315999,84	315999,84	315999,84	0	0
Автоматическая установка водяного пожаротушения	61	222509,60	222509,6	222509,6	0	0
Прочие основные средства, учитываемые на счете 01.01		216550,05	216550,05	216550,05	0	0

4.2. Расшифровка по строке 1230 «Дебиторская задолженность».:
На на 31.12.2024- 37795 тыс. руб., на 31.12.2025- 41064 тыс. руб.,.

Показатель	Наличие на начало отчетного периода (руб.)	Наличие на конец отчетного периода (руб)
Всего по строке 1230	37795421,10	41064795,30
В т.ч. :	37540206,63	40605154,43
Покупатели и заказчики (сч. 62.01)		
Авансы выданные	242433,28	419305,20
Прочие дебиторы	12781,19	1115,67
Расчеты по налогам и сборам	-	39220,00

4.3. Расшифровка по строке 1410 «Долгосрочные обязательства. Заемные
средства»:
На 31.12.2024- 11600 тыс. руб., на 31.12.2025- 11600 тыс. руб.

Показатель	Наличие на начало отчетного периода (руб.)	Наличие на конец отчетного периода (руб)
Всего по строке 1230	11600000,00	11600000,00
В т.ч. : Денежные средства, полученные по договорам займа от ООО «Фирма Кардиофарм»	11600000,00	11600000,00

4.4. Расшифровка по строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

На 31.12.2024- 1520 тыс. руб., на 31.12.2025- 1571 тыс. руб.

Показатель	Наличие на начало отчетного периода (руб.)	Наличие на конец отчетного периода (руб.)
Всего по строке 1520	1520191,06	1571064,15
В т.ч. :	104275,65	129333,97
Поставщики и подрядчики (сч. 60.01)		
Налоги и сборы	1380248,30	1364000,00
Сальдо по ЕНС	0	39936,00
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	35667,11	37794,18

5. Раскрытие информации по доходам и расходам

5.1. Доход от сдачи внаем собственного недвижимого имущества:

Строка 2110 Отчета о финансовых результатах)- 8081 тыс. руб.

В 2025 году организация получала арендную плату от единственного арендатора ООО "СПУТНИК" (ИНН 7707383625), по договору аренды нежилых помещений №5 от 01.05.2017 г. (8080534,86 руб. за 2025 год).

5.2. Себестоимость (строка 2120 Отчета о финансовых результатах) : 3433 тыс. руб.

В т.ч. :

-амортизация основных средств 1352532,66 руб.

- затраты на содержание переданного в аренду имущества 2080668,78 руб.

Итого: 3433201,74 руб.

5.3 Управленческие расходы (Строка 2220 Отчета о финансовых результатах)- 3418 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 3417603,24 руб. В составе управленческих расходов в отчете о финансовых результатах за 2025 год отражены следующие расходы:

-расходы на оплату труда 2348311,82 руб.

-компенсационные выплаты 22000,00 руб.

- Социальное страхование и обеспечение 497893,73 руб.

-аренда офиса 166320,00 руб.

-материальные расходы 17819,00 руб.

-услуги по сопровождению компьютерных программ- 48104,57 руб.

-услуги по ведению и хранению реестра, услуги по осуществлению функций счетной комиссии, по предоставлению списков участников общего собрания: 59200 руб.

—услуги связи 17730,12 руб.

— затраты на содержание переданного в аренду имущества 237000,00 руб

—прочие- 3224,00 руб.

5.4. Прочие доходы за 2025 год составили –6963 тыс. руб., в том числе:

-доходы от участия в других организациях (выплата части распределенной чистой прибыли, полученные от ООО «Фирма Кардиофарм») -6962743,00 руб.

5.5. Прочие расходы за 2025 год составили 6383722,00 тыс. руб., в том числе:

- арендная плата за землю Департаменту городского имущества г . Москвы-1007617 руб.

-налог на имущество 5332435 руб.

-услуги банка 43670,16 руб.

6. Арендованное имущество

В составе арендованного имущества по числятся:

- земельный участок площадью 3940 м² с адресными ориентирами: г. Москва, Малый Каретный пер., владения 11-13, стр. 1,2,3,4,10,11, арендованный у Департамента городского имущества города Москвы. ЗАО «Капитал Недвижимости» перечисляет арендодателю по Дополнительному соглашению к Договору долгосрочной аренды земельного участка (договору аренды земли) от 14.09.1999 №М-01-014985 долю арендной платы, составляющую 145/1000 (сто сорок пять тысячных), или 14,5% (четырнадцать целых и пять десятых процента), арендная плата выплачивается ежеквартально, и в 2025 году составляла 251654,36 руб. в квартал.

- офисное помещение площадью 12,6 м², расположенное по адресу: г. Москва, Подольское шоссе, д.8, корп.5, арендованное у ООО «Аберт». Арендная плата за аренду офисного помещения выплачивается ежемесячно и в 2024 году оставляла: 13650 руб.- в период с 01.01.2025 по 30.06.2025, и 14070,00 руб.- в период с 01.07.2025 г. по по 31.12.2025 г.

7. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Организации являются:

- Ястребов Александр Владимирович – владеет 99 % акций ЗАО «Капитал Недвижимости», является бенефициарным владельцем ЗАО «Капитал Недвижимости».

- Кирова Наталия Анатольевна – единоличный исполнительный орган.

ЗАО «Капитал Недвижимости» принадлежит доля 10% уставного капитала ООО «Фирма Кардиофарм» (ИНН 7722103657).

Организацией ЗАО «Капитал Недвижимости» от ООО «Фирма Кардиофарм» были получены следующие денежные средства:

№ и дата договора займа	Дата перечисления денежных средств	Под какой процент	Сумма, руб.	Срок действия договора займа
18/03/13 от 18.03.2013	18.03.2013	Беспроцентный	4300000,00	18.03.2023

29/03/13 от 29.03.2013	29.03.2013	Беспроцентный	400000,00	29.03.2023
31/03/13 от 31.03.2013	31.03.2013	Беспроцентный	500000,00	31.03.2023
06/05/13 от 06.05.2013	06.05.2013	Беспроцентный	500000,00	06.05.2023
01/07/13 от 01.07.2013	01.07.2013	Беспроцентный	500000,00	01.07.2023
31/07/13 от 31.07.2013	31.07.2013	Беспроцентный	1800000,00	31.07.2023
29/08/13 от 29.08.2013	29.08.2013	Беспроцентный	500000,00	29.08.2023
30/09/13 от 30.09.2013	30.09.2013	Беспроцентный	1000000,00	30.09.2023
06/12/13 от 06.12.2013	06.12.2013	Беспроцентный	1600000,00	06.12.2023
22/05/14 от 22.05.2014	22.05.2014	Беспроцентный	500000,00	22.05.2024
Итого			11600000,00	

Вознаграждение (Заработная плата), начисленное генеральному директору Кировой Наталии Анатольевны за 2025 год, составило 1323800 руб.

Налог на доходы, исчисленный с вознаграждения- 172094 руб.

Страховые взносы, начисленные на вознаграждение генерального директора 259158 руб.

Выплаты долгосрочных вознаграждений по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) не производились.

Выплаты в виде опционов эмитента, акций, паёв, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе не производились.

8. События после отчётной даты

8.1. Факты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Генеральный директор

ЗАО «Капитал Недвижимости» _____ Кирова Н. А.