

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

Общество с ограниченной ответственностью "КАПСТРОЙ"

1. Сведения об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью "КАПСТРОЙ" (сокращенное название ООО "КАПСТРОЙ") зарегистрировано ИФНС № 15 по г. Санкт-Петербургу 21.12.2001г. ОГРН 1037825026491 ИНН 7811119987 КПП 781401001.

Юридический и фактический адрес: 197341, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Комендантский Аэродром, Фермское шоссе, д. 12, литера Ж, помещ. 310-Н

Уставный капитал: 10 000 (десять тысяч) руб.

2. Бухгалтерская отчетность

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил формирования данных бухгалтерского учета и отчетности.

3. Основные элементы учетной политики Общества

3.1. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящей Пояснительной записке.

4. Непрерывность деятельности Общества

4.1. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующих отчетных периодов, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

5. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

5.1. Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2025 году была направлена на осуществление основного вида деятельности – осуществление функций застройщика при строительстве и сдаче в эксплуатацию Объекта «Жилой комплекс, 1-ая очередь строительства, 6 этап – жилые дома Т1, Т2, Т3, Т4» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», г. Выборг, пос. Железнодорожный, в районе ул. Горной

5.2. Руководство Обществом осуществляется генеральным директором Швецовой Анастасией Олеговной.

5.3. Среднесписочная численность работающих в Обществе за 2025 год составила 4 человека.

6. Информация о связанных сторонах и операциях с ними

6.1. В 2025 году структура связанных сторон Общества представлена следующими лицами: Швецова Анастасия Олеговна – учредитель 100% уставного капитала, занимает должность Генерального директора.

6.2. Операции со связанными сторонами за 2025 год представлены в таблице ниже:

Наименование связанной стороны	Характер зависимости	Сторона сделки	Характер операций для Общества	Остаток незавершенных операций на 31.12.2024, тыс. руб.	Остаток незавершенных операций на 31.12.2025, тыс. руб.
Швецова А.О.	Учредитель	займодавец	Договор займа	7725,00	1240,00

7. События после отчетной даты

События, произошедшие с момента окончания отчетного периода до момента подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период, не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2025 год.

8. Информация об обеспечении обязательств, полученных и выданных, а также о государственной помощи

8.1. Обеспечения выданные: Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КАПСТРОЙ» на праве собственности, находится в залоге у ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ».

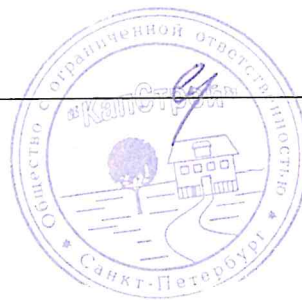
8.2. Обеспечения полученные: Денежные средства по договорам участия в долевом строительстве на общую сумму 155260 тыс. руб.

8.3. В течение 2025 года Общество не получало государственной помощи.

Генеральный директор _____

Швецова А.О.

13 марта 2026 года



Основные элементы учетной политики Общества

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:
 - не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествующего отчетному.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Капитальные вложения

1. Учет долгосрочных инвестиций ведется в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утвержденным Приказом Минфина 30.12.1993 № 160 на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы. Строительство инвестиционных объектов» по фактическим расходам:
 - в целом по инвестиционному объекту (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.), либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
 - по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
 - земельным участкам;
 - объектам природопользования.
2. При этом под инвестиционным объектом в целях настоящей Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете по Дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Доходы

1. Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.
2. Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой инвестиционного объекта, указанной в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных инвестиционных объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на передачу жилых, либо нежилых помещений.
3. Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:
 - подписаны документы о передаче определенных инвестиционных объектов;
 - завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, либо от инвесторов.
4. При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой после окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:
 - а. Определяется себестоимость 1 м² приведенной площади инвестиционного объекта:
$$C_1 = C_{об} / S_{пр},$$
где

$S_{об}$ – общая стоимость законченного строительством объекта (руб.) согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 «Капитальные вложения»;

$S_{пр}$ – общая приведенная полезная площадь по объекту (m^2) согласно произведенных обмеров государственных органов, уполномоченных на прием построенных объектов.

- b. Определяется себестоимость жилого (нежилого) помещения по договору с инвестором / дольщиком:

$$C_{кв} = C_1 * S_{кв},$$

где

C_1 – себестоимость 1 m^2 приведенной полезной площади жилого (нежилого) помещения;

$S_{кв}$ – приведенная площадь жилого (нежилого) помещения (m^2) согласно произведенных обмеров государственных органов, уполномоченных на прием построенных объектов.

- с. Формируется финансовый результат в части передаваемой проинвестированной доли по каждому инвестору / дольщику (руб.):

$$Эк(п) = V_{ин} - C_{кв},$$

где

$Эк(п)$ – финансовый результат;

$V_{ин}$ – объем инвестиционных средств, поступивших по договору с инвестором / дольщиком (руб.);

$C_{кв}$ – себестоимость жилого (нежилого) помещения.

5. Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи. Информация о финансовом результате отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка».

Расходы

При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

- расходы, непосредственно связанные со строительством инвестиционных объектов, учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по наименованиям инвестиционных объектов, статьям затрат;
- коммерческие расходы (в том числе услуги рекламы), проценты по кредитам, расходы по услугам банка учитываются по дебету счета 20 «Основное производство. Затраты заказчика - застройщика».

Аналитический учет организован по наименованиям инвестиционных объектов, статьям затрат;