

Общество с ограниченной ответственностью
«КАПСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
ИНН: 9715456165, КПП: 771501001, ОГРН: 1237700488871,
адрес: 127566, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Отрадное, ш Алтуфьевское, дом 44,
помещение 21

(полное наименование организации, ИНН, КПП, ОГРН, адрес)

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах

на 31 декабря 2025 г.

1. Основные виды экономической деятельности
(информация об основных видах экономической деятельности
в текстовой форме).

Общество находится на общей системе налогообложения.

Основным видом деятельности Общества является ОКВЭД 68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

2. Учетная политика
(информация об учетной политике, а также информация,
предусмотренная п. 45 Федерального стандарта
бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023
"Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в текстовой форме).

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с ФСБУ 4/2023 и требованиями иных федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета РФ.

Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде внесены с учетом применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и ФСБУ 4/2023.

2.1. Основные средства/Аренда.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются.

По всем группам основных средств применяется линейный способ начисления амортизации. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по ОС и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

Элементы амортизации ОС в отчетном периоде не изменялись.

Активы, стоимостью, не превышающей установленный лимит, не относятся к объектам ОС, а затраты на их приобретение отражаются в составе расходов периода, в котором они были понесены.

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом (ППА) отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактических уплаченных арендных платежей. Ставку дисконтирования, при формировании стоимости инвестиции в аренду и обязательства по аренде, Общество принимает равной средневзвешенной процентной ставке кредитования нефинансовых организаций.

Амортизация начисляется линейным способом.

Признаки обесценения отсутствуют.

2.2. Нематериальные активы.

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., удовлетворяющие условиям п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденного Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н, принимаются к учету в качестве нематериальных активов (НМА) по первоначальной стоимости и в дальнейшем не переоцениваются. По всем группам НМА применяется линейный способ начисления амортизации. Начисление амортизации объекта НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Расчет амортизации по НМА и ее учет в расходах осуществляются по окончании месяца.

2.3. Запасы.

К запасам Общество относит активы, соответствующие требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы, которые используются для управленческих нужд (офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие быстро расходуемые принадлежности, которые не соответствуют признакам основного средства), списываются в расходы отчетного периода.

Единицей бухгалтерского учета запасов является: отдельный объект или иная единица.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете: на счете 41 «Товары», на счете 43 «Готовая продукция» (в зависимости от вида актива).

2.4. Учет доходов и расходов.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка по договорам купли-продажи, договорам аренды.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца в полном объеме признаются в составе расходов (ДТ 90.08 «Управленческие расходы» КТ 26).

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-7 "Расходы на продажу", в полной сумме.

2.5. Учет процентов по займам.

Проценты по заемным средствам включаются в состав прочих расходов. Проценты, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в сумму капитальных затрат на его приобретение.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	512 582	-	-	-	-	-	-	-	512 582	-
	За 2024 г.	-	-	565 300	(52 718)	-	-	-	-	512 582	-
в том числе: Паи	За 2025 г.	512 582	-	-	-	-	-	-	-	512 582	-
	За 2024 г.	-	-	512 582	-	-	-	-	-	512 582	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	52 718	(52 718)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	94 400	-	245 500	(339 900)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	94 400	-	245 500	(339 900)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	512 582	-	-	-	-	-	-	-	512 582	-
	За 2024 г.	94 400	-	810 800	(392 618)	-	-	-	-	512 582	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период					На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3 634	-	6	-	(3 600)	-	-	-	40	-
	За 2024 г.	75 007	-	3 628	-	(75 000)	-	-	-	3 634	-
в том числе: Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	3 600	-	-	-	(3 600)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3 600	-	-	-	-	-	3 600	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	75 000	-	-	-	(75 000)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	34	-	5	-	-	-	-	-	39	-
	За 2024 г.	7	-	28	-	-	-	-	-	34	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	3 634	-	6	-	(3 600)	-	-	X	40	-
	За 2024 г.	75 007	-	3 628	-	(75 000)	-	-	X	3 634	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	575 557	28 871	-	-	-	604 428	
	За 2024 г.	193 480	382 077	-	-	-	575 557	
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	384 741	219 687	-	-	-	604 428	
	За 2024 г.	193 480	191 261	-	-	-	384 741	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	13 697	37 394	-	(40 960)	-	10 130	
	За 2024 г.	(24 958)	40 250	-	(1 595)	-	13 697	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	27 266	-	(27 266)	-	-	
	За 2024 г.	(25 000)	26 553	-	(1 553)	-	-	
Краткосрочные займы	За 2025 г.	190 816	10 000	-	(190 816)	-	10 000	
	За 2024 г.	-	190 816	-	-	-	190 816	
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	13 678	128	-	(13 678)	-	128	
	За 2024 г.	-	13 678	-	-	-	13 678	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-	
	За 2024 г.	42	2	-	(42)	-	2	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	-	-	(4)	-	2	
	За 2024 г.	-	7	-	-	-	7	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	11	-	-	(11)	-	-	
	За 2024 г.	-	11	-	-	-	11	
Итого	За 2025 г.	589 254	66 265	-	(40 960)	-	614 558	
	За 2024 г.	168 522	422 327	-	(1 595)	-	589 254	

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	1 000	-	-
в том числе: Залог за КАПСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	1 000	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	283	300
Отчисления на социальные нужды	88	85
Амортизация	-	-
Прочие затраты	103	60 626
Итого по элементам	474	61 012
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	474	61 012

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-

12. Иная информация
(информация, предусмотренная пп. "в", "г", "и" п. 46,
п. 48 Федерального стандарта бухгалтерского учета
ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность",
в текстовой и (или) табличной форме).

12.11. Уставный капитал Общества.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составил 1 000 000,00 (один миллион) руб., в том числе оплаченный - 1 000 000,00 (один миллион) руб.

Структура уставного капитала

N п/п	Полное наименование	На 31.12.2025	
		Сумма, руб.	Доля, %
1.	Юридическое лицо	1 000 000,00	100
Итого:		1 000 000,00	100

12.12. Информация о связанных сторонах.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

N п/п	Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной / Вид отношений
	Физическое лицо	Аффилированное лицо – Лицо является единоличным исполнительным органом общества Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами долей, составляющих уставный капитал общества/Договор займа
	Юридическое лицо	Аффилированное лицо – Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество/Договор займа
	Юридическое лицо	Аффилированное лицо – Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество/Договор займа
	Юридическое лицо	Аффилированное лицо – Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
	Юридическое лицо	Аффилированное лицо – Лицо, принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество/Договор аренды

12.13. Существенность показателей отчетности и ошибок.

Существенной признается ошибка, составляющая более 20 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

12.14. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, нет.

12.15. Непрерывность деятельности.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности Общество предполагает, что по состоянию на дату подписания отчетности отсутствуют обстоятельства, которые могут создать угрозу непрерывности деятельности организации.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности Общество предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

Генеральный директор

(наименование должности)

24 марта 2026 г.

(подпись)

Перлин Алексей Олегович

(расшифровка подписи)