

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»**

Пояснения к бухгалтерскому балансу ООО СЗ «КАПИТАН» за 2025 год

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При подготовке отчетности ООО СЗ «КАПИТАН», не отступало от способов ведения бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Валютой составления отчетности является российский рубль. Данные в отчетности приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «КАПИТАН» зарегистрировано 12 февраля 2015 г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №15 по г. Санкт-Петербургу, с присвоением ОГРН 1157847043012. Общество поставлено на налоговый учет по месту своего нахождения в Межрайонной ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу и располагается по адресу 196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл, дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ №3

1. Уставный капитал организации: 10 000 (десять тысяч) рублей, оплачен полностью.
2. Учредитель: на 31.12.2025 - физическое лицо Абдиева Ж.Т. с долей 100%.
3. Генеральный директор – Вдовин Е.Б. является единоличным исполнительным органом
4. Основной вид деятельности: Деятельность застройщика (ОКВЭД 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий).
5. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 2 человека.
6. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.
7. Согласно Уставу Общества органами управления являются:
 - Общее собрание участников;
 - Генеральный директор.
8. Чистые активы на 31.12.2025 г. 4 629 тыс. р., на 31.12.2024 г. 3 908 тыс. р., на 31.12.2023 г. 3 722 тыс. р.

2. Основные виды экономической деятельности

Общество является застройщиком трех объектов капитального строительства:

г. Санкт-Петербург, Ленинский пр. участок 1, (северо-восточнее пересечения с улицей Доблести), МКД площадью 18959 кв. м., кадастровый номер 78:40:0008341:4.

г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, участок 4, (территория, ограниченная Приозерским направлением жд., административной границей Санкт-Петербурга, береговой линией Муринского ручья), МКД площадью 16873 кв.м., кадастровый номер 78:11:0005609:1008.

г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, Ленинский проспект, земельный участок 273, кадастровый номер 78:40:0008341:39711. ДОУ на 130мест.

По данным объектам заключен Договор аренды земельных участков на инвестиционных условиях № 08/ЗКС-10903 от 02.02.2022г с г. Санкт-Петербургом. Земельные участки предоставлены для осуществления Инвестиционного проекта

*196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл,
дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ № 3*

ИНН 7810336996 КПП 781001001

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»

по строительству объектов многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) на условиях достройки проблемного объекта. На данных условиях завершилось строительство проблемного объекта согласно Договора о завершении строительства многоквартирных домов от 30.11.2021г заключен между ООО «СЗ «Капитан» и ООО «Петрострой». Объект расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Михайловская, дом. 51, лит. А., кадастровый номер 78:40:0020513:2.

На отчетную дату по объектам:

г. Санкт-Петербург, Ленинский пр. участок 1(северо-восточнее пересечение с улицей Доблести), кадастровый номер 78:40:0008341:4 получено разрешение на строительство № 78-008-0409-2023 от 14.04.2023г.

г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, участок 4, (территория, ограниченная Приозерским направлением ж.д., административной границей Санкт-Петербурга, береговой линией Муринского ручья), кадастровый номер 78:11:0005609:1008 получено разрешение на строительство № 78-007-0548-2023 от 03.11.2023г.

г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Южно-Приморский, Ленинский проспект, земельный участок 273, кадастровый номер 78:40:0008341:39711. ДОУ на 130мест. Получено разрешение на строительство № 78-008-0458-2025 от 09.04.2025г.

Строительство осуществляется за счет целевого кредита банка и под его контролем.

Сумма обеспечений на счетах ЭСКРОУ на 31.12.2025 – 7 049 338 тыс. руб.

3. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО СЗ «КАПИТАН» утверждена приказом генерального директора Вдовиным Е.Б. от 31.12.2023 №1 и продлена приказом № 1 от 30.12.2024

1) Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия.

2) Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляется исходя из принципа допущения временной определенности факторов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности предприятия отражаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического поступления или выплаты денег.

3) Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

4) Учет затрат ведется в разрезе видов затрат, номенклатурным группам (объектам), а также затраты группируются по видам деятельности.

К прямым производственным затратам относятся расходы, связанные с производством строительных работ, а также прочие капитальные затраты, связанные с возведением строительных объектов.

В качестве прямых затрат Организации учитываются:

- материальные затраты;
- оплата труда;
- отчисления на социальные нужды с оплаты труда;
- амортизация основных средств;
- аренда имущества;
- иное.

5) Управленческие расходы счет 26 "Общехозяйственные расходы" не применяется.

6) Организация строительства объектов, контроль за его ходом и ведение бухгалтерского учета производимых при этом затрат осуществляются застройщиками.

Под застройщиками для целей настоящего Положения понимаются предприятия, специализирующиеся на выполнении указанных функций, в частности, предприятия по капитальному строительству в городах, дирекции строящихся предприятий и т.п., а также действующие предприятия, осуществляющие капитальное строительство.

Расходы по содержанию застройщиков (по действующим предприятиям - работники аппарата подразделения капитального строительства) производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов. Учитываются на сч.08 «Капитальные вложения» в разрезе объектов и статей затрат нарастающим итогом до конца строительства.

При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной строительной организации выступает в роли заказчика.

7) Учет выручки от реализации товаров, выручки от реализации иного имущества осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации»

8) Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается способом «по мере готовности», финансовый результат (прибыль или убыток) исполнения договора на отчетную дату.

9) Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

проценты по финансовым и товарным кредитам – равномерно (ежемесячно, ежеквартально, ежегодно) в

*196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл,
дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ № 3
ИНН 7810336996 КПП 781001001*

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»

соответствии с условиями договора.

Моментом определения инвестиционного дохода или убытка является дата окончания формирования всей затратной части строительства и доведения объекта до эксплуатационного состояния при условии исполнения обязательств инвестиционного договора. Результат от инвестиционной деятельности учитывается в составе внереализационных доходов или расходов в сумме равной разнице между средствами полученными, от участников инвестирования (долевого строительства) и суммой, израсходованной на строительство и иные затраты, связанные с доведением объекта до эксплуатационного состояния и расходуемые целевым образом

10) «Затраты на завершение строительства» по объекту, учитываемые на счете 76 подлежат распределению для целей бухгалтерского и налогового учета на счет 08 «Вложения во внеоборотные активы в разрезе участков, предоставленных на инвестиционных условиях пропорционально кадастровой стоимости предоставленных земельных участков».

11) Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости и учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Аналитический учет по счету 58 "Финансовые вложения" ведется по видам финансовых вложений и объектам, в которые осуществлены эти вложения (организациям - продавцам ценных бумаг; другим организациям, участником которых является организация; организациям-заемщикам и т.п.). Построение аналитического учета должно обеспечить возможность получения данных о краткосрочных и долгосрочных активах.

12) Обязательства инвесторов по инвестированию (долевое участие) учитывается по мере заключения договоров по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Аналитический учет по счету 86 ведется в разрезе объектов, договоров и контрагентов, по счету 76 в разрезе контрагентов и договоров.

Способы оценки нематериальных активов (по группам)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете. В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством начисления амортизации линейным способом. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого общество ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Способы оценки основных средств и капитальных вложений, а также инвестиционной недвижимости

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. за единицу без учета НДС. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50% первоначальной стоимости основного средства.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Ожидаемый период эксплуатации объекта определяется с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом

**196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл,
дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ № 3
ИНН 7810336996 КПП 781001001**

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»

финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Общество проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Способ оценки запасов и расчета себестоимости запасов

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Долгосрочные и краткосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе краткосрочные обязательства отражаются в случае, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных обязательств также отражаются обязательства, ранее квалифицированные как долгосрочные в той части, которая подлежит погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные обязательства подлежат отражению в составе долгосрочных обязательств.

Расчеты с дебиторами

Общество создает резерв по сомнительным долгам с отнесением на финансовые результаты в случае признания дебиторской задолженности сомнительной на основании проведенной инвентаризации. Доходы и расходы, формирующиеся в связи с изменением оценочного значения, отражаются в том периоде, в котором произошло такое изменение. При оценке дебиторской задолженности на предмет оценки рисков в погашении должником долга и необходимости создания резерва по сомнительным долгам учитывается:

- нарушение должников сроков исполнения обязательств
- отсутствия обеспечения долга
- возбуждение процедуры банкротства (записи о ликвидации или предстоящем исключении должника из ЕГРЮЛ).

Величина резерва по сомнительным долгам определяется на основании профессионального суждения о возможности погашения долга должником. Резерв может создаваться в размер от 0% до 100% просроченной задолженности.

Учет финансовых вложений

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг. Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится 1 раз в год на отчетную дату.

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

Уровень существенности для создания резерва под обесценение определяется в размере 10% от итоговой суммы финансовых вложений, отраженных в бухгалтерском учете на отчетную дату.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета".

Учет аренды

Учет аренды ведется по правилам ФСБУ 25/2018. Общество признает предмет аренды на дату получения

**196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл,
дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ № 3**

ИНН 7810336996 КПП 781001001

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»**

предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом 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 фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

4. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

4.1 Нематериальные активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в таблице 3.1.

Информация о нематериальных активах, созданных организацией приведена в таблице 3.2

Информация по амортизируемым и неамортизируемым нематериальным активам приведена в таблице 3.3.

Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, приведены в таблице 3.4

Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы приведена в таблице 3.5.

Информация о правах на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах приведена в таблице 3.6.

Нематериальных поисковых активов ООО СЗ «КАПИТАН» по состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2025 г. не имеет

4.2 Основные средства

Информация о наличии и движение основных средств приведена в таблице 4.1.

Информация о наличии и движение прав пользования активами приведена в таблице 4.2.

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах приведена в таблице 4.3.

Информация об основных средствах, в отношении которых имеются ограничения использования, приведена в таблице 4.4.

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведена в таблице 4.5.

Информация о капитальных вложениях в инвестиционную недвижимость приведена в таблице 4.6.

4.3. Аренда

ООО СЗ «КАПИТАН» является арендатором по следующим договорам, классифицированным в качестве операционной аренды:

Наименование объекта аренды	назначение аренды	срок аренды	сумма арендных платежей по договору всего	сумма арендных платежей к оплате в следующие 12 месяцев	расходы по операционной аренде за отчетный период
Нежилое помещение	Офис	неопределен	неопределен	неопределена	12 тыс.руб

*196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл,
дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ № 3
ИНН 7810336996 КПП 781001001*

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»**

Земельный участок 78:40:0008341:4	Строительство МКД	31.01.2029	36 643 тыс.руб.	0 тыс.руб	17 530 тыс.руб
Земельный участок 78:11:0005609:1008	Строительство МКД	31.01.2029	25 524 тыс.руб	0 тыс.руб.	12 211 тыс.руб
Земельный участок 78:40:0008341:39711	Строительство ДОУ	31.01.2029	1 000 тыс.руб.	0 тыс. руб.	1 000 тыс.руб

4.4 Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в таблице 5.1.

Информация об ином использовании финансовых вложений приведена в таблице 5.2.

4.5. Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 бухгалтерского баланса отражены затраты на строительство многоквартирного дома (МКД) за счет средств участников долевого строительства на 31.12.2025 в размере 6 591 968 тыс.руб., на 31.12.2024 – 4 086 810 тыс.руб. Исходя из положений п. 14 ФСБУ 4/2023 в связи с тем, что операционный цикл по строительству объекта за счет привлеченных средств дольщиков и иных инвесторов не может быть четко определен, а срок строительства превышает 12 месяцев, организация отражает стоимость незавершенного строительства по строке 1190 «Прочие оборотные активы» в бухгалтерском балансе.

Данные о затратах в незавершенном строительстве объекта, осуществляемого за счет привлеченных средств для дальнейшей передачи инвесторам или для продажи, на 31.12.2024 г. и на 31.12.2023 г. отраженные по строке 1150 «Основные средства» по правилам Положения 160н и ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г. переквалифицированы, и отражены по строке 1190. Данная переквалификация связана с изменением действующего законодательства в 2025 г.

4.6. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 6.1.

Информация о запасах, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, приведена в таблице 6.2

4.7. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражена сумма НДС по незавершенному строительству инвестиционных объектов в размере 545 268 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 193 494 тыс. руб.), которая будет включена в затраты по инвестиционной деятельности и на основании сводных счетов-фактур передана инвесторам/участникам долевого строительства.

Так же отражен НДС по детскому образовательному учреждению, которое планируется к возмездной передаче городу. На 31.12.2025г-2 503 тыс.руб. (на 31.12.2024-225 тыс. руб.). По окончании строительства социального объекта Дошкольное образовательное учреждение на 130 мест, согласно Соглашения с городом объект будет передан в государственную собственность Санкт-Петербурга по договору купли-продажи.

4.8. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 7.1.

Информация о просроченной дебиторской задолженности приведена в таблице 7.2.

Основными дебиторами на 31.12.2025 являются:

Участники долевого строительства 7 732 221 тыс. руб. на 31.12.2025, на 31.12.2024 – 3 802 276 тыс. руб.

Технический заказчик ООО «Пальмира» 1 085 899 тыс. руб. на 31.12.2025, на 31.12.2024 – 985 716 тыс. руб.

4.9. Денежные средства

По строке 1250 бухгалтерского баланса отражена сумма остатка денежных средств на расчетных и специальных счетах организации.

4.10. Прочие оборотные активы

У организации отсутствуют прочие оборотные активы, подлежащие отражению по строке 1260 бухгалтерского баланса.

4.11. Капитал

4.11.1. Уставный капитал в размере 10 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом ООО СЗ «КАПИТАН». Уставный капитал полностью оплачен.

4.11.2. ООО СЗ «КАПИТАН» не имеет долей, принадлежащих Обществу.

4.11.3. Величина нераспределенной прибыли на 31.12.2025 г. составила 4 619 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 3 898 тыс. руб.). Прибыль в 2025 году не распределялась.

4.12. Заемные средства

*196191, Санкт-Петербург г, вн. тер. г. Муниципальный Округ Новоизмайловское, Конституции пл,
дом № 7, литера А, помещение 169Н, офис 600 ЧАСТЬ № 3
ИНН 7810336996 КПП 781001001*

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Вся задолженность по кредитам и займам полученным является срочной.

ООО СЗ «КАПИТАН» заключен Кредитный договор на строительство МКД с ПАО «СБЕРБАНК»:

Договор № 550B0003F от 26.10.2023 на отчетную дату получена сумма в размере 2 429 890 тыс.руб. Срок погашения 30.09.2027г

Договор № 550B00RNSMF от 20.12.2023 на отчетную дату получена сумма в размере 1 057 338 тыс.руб. Срок погашения 20.08.2027г.

Заключен договор займа с Абдиевой Ж.Т. (займодавец) Договор № 2 от 21.02.2019г. (б/п) общая сумма выданного займа 591 385 тыс.руб. За период 2025г. выданных денежных средств не было. Срок погашения 31.12.2028г.

Заключен договор займа с Вдовиным Е.Б.(займодавец) Договор № 01-10/23 от 10.10.2023 (б/п) общая сумма выданного займа 256 800 тыс.руб. За период 2025г. выдана сумма 193 850 тыс.руб. Срок погашения 31.12.2028г.

Прочих договоров займов/кредитов ООО СЗ «КАПИТАН» не имеет.

4.13. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Основным кредитором является Комитет имущественных отношений по договорам аренды земельных участков. Задолженности на 31.12.2025 – 32 425 тыс. руб.; на 31.12.2024 – 32 425 тыс.руб .

4.14. Оценочные обязательства

ООО СЗ «КАПИТАН» формирует оценочные обязательства в отношении начисленных отпусков работникам, включая социальные взносы с суммы начисленных отпусков.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства».

На 31 декабря 2025 года в организации сформировано оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 0 рублей, в связи с тем, что ежегодный отпуск предоставлен на основании Приказа № 2 от 23.07.2025 в полном объеме.

Резерв по сомнительным долгам отсутствует.

Резерв под снижение стоимости МПЗ в 2025 году в организации не создавался, так как МПЗ не имеют признаков обесценивания.

4.15. Целевое финансирование

По строке 1530 бухгалтерского баланса отражено целевое финансирование по договорам долевого участия, заключенным с участниками долевого строительства. На 31.12.2025 заключено договоров долевого участия на сумму 7 732 221 тыс.руб.

4.16. Информация по налогу на прибыль организаций

У организации отсутствуют отложенный налог на прибыль. Налог на прибыль за 2025 г. составил 240 тыс.руб., за 2024г – 97 тыс.руб.

4.17. Информация о государственной помощи

ООО СЗ «КАПИТАН» не получало государственную помощь.

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

На отчетную дату выручка ООО СЗ «КАПИТАН» составила:

Возмещение затрат за потребленную электроэнергию – 19 061 тыс.руб.

Реализация прочего имущества– 904 тыс.руб.

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»**

Проценты к получению – 5 тыс.руб.

5.2 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе видов затрат приведена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

ООО СЗ «КАПИТАН» заключены кредитные договора на реализацию инвестиционного проекта жилищного строительства. В 2025 г от ПАО «СБЕРБАНК» было получено финансирование в размере 3 487 228 тыс руб.

Все представленные денежные потоки связаны с исполнением ООО СЗ «КАПИТАН» обязательств по реализации инвестиционного проекта жилищного строительства.

7. Иная информация

7.1. Информация о структуре уставного капитала

ООО СЗ «КАПИТАН» раскрывает следующую информацию структуре уставного капитала:

На 31.12.2025 - физическое лицо Абдиева Ж.Т. с долей 100%.

7.2. Информация о событиях после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год следующие существенные события отсутствовали, а именно:

- объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства;
 - произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;
 - продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был необоснован;
 - объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате;
 - получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры;
 - обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.
- Кроме того, ООО СЗ «КАПИТАН» не осуществляло:
- принятия решения о реорганизации организации;
 - приобретения предприятия как имущественного комплекса;
 - реконструкции или планируемая реконструкция;
 - принятия решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;
 - крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
 - на момент подписания отчетности не возникал пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;
 - прекращение существенной части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;
 - существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;
 - непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
 - не имело судебных споров, результат которых оказал бы существенное влияние на финансовое положение организации (если есть перечислить все существенные с прогнозом по результату исходу дела).

7.3. Информация об условных обязательствах

По состоянию на отчетную дату ООО СЗ «КАПИТАН» имеет следующие условные обязательства:

Финансирование строительства и передача городу социальной инфраструктуры в рамках реализации проекта жилищного строительства.

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»

7.4. Информация по прекращаемой деятельности

ООО СЗ «КАПИТАН» в 2025 г. не принимало решений в отношении прекращаемой деятельности и не планирует прекращение деятельности как в отношении отдельных хозяйственных операций, так и в отношении деятельности в целом.

7.5. Информация о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности ООО СЗ «КАПИТАН» выделяет следующие категории связанных сторон: участники, ключевой управленческий персонал, дочерние и зависимые общества, прочие связанные стороны, контролируемые или контролирующие ООО СЗ «КАПИТАН» или находящиеся под совместным контролем.

Связанные стороны:

- Абдиева Ж.Т. – владелец доли в уставном капитале.
- Вдовин Е.Б. – генеральный директор.

Сведения об операциях со связанными сторонами в 2025:

ООО «БТК» сделок не осуществлялось

ООО «Старт» сделок не осуществлялось

ООО «Парус» сделок не осуществлялось

ООО СЗ «Вега» сделок не осуществлялось

ООО «Якорь» сделок не осуществлялось

ООО «Высотник» сделок не осуществлялось

ООО «Сигма-Плюс» сделок не осуществлялось

ООО «Медведь» сделок не осуществлялось

ООО «Инвест-Проект» сделок не осуществлялось

ООО «Фрегат» сделок не осуществлялось

ООО «Волна» Договор аренды № 34/06-23 от 05.06.2023

ООО «СЗ Омега» сделок не осуществлялось

ООО «Гранит» сделок не осуществлялось

ООО «ПНЭ» Договор № 04П/25 от 03.03.2025 оказание услуг о проведении экспертизы.

ООО «Сириус» сделок не осуществлялось

ООО «СЗ Оптима» сделок не осуществлялось

ООО «Лидер-Авто» сделок не осуществлялось

ООО «Флагман» сделок не осуществлялось

Заключен договор займа с Абдиевой Ж.Т. (займодавец) Договор № 2 от 21.02.2019г. (б/п) общая сумма выданного займа 591 385 тыс.руб. За период 2025г. выданных денежных средств не было. Срок погашения 31.12.2028г.

Заключен договор займа с Вдовиным Е.Б.(займодавец) Договор № 01-10/23 от 10.10.2023 (б/п) общая сумма выданного займа 256 800 тыс.руб. За период 2025г. выдана сумма 193 850 тыс.руб. Срок погашения 31.12.2028г.

Отношения с ключевым управленческим персоналом:

- краткосрочные вознаграждения работникам-регулярная заработная плата.
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности- информация о пенсионных обязательствах.
- заработная плата Генерального директора Вдовина Е.Б. в 2025 г. составила 60 тыс.руб. (в 2024 - 60 тыс. руб)

7.6. Информация о совместной деятельности

ООО СЗ «КАПИТАН» не осуществляет совместную деятельность с другими хозяйствующими субъектами.

7.7. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

ООО СЗ «КАПИТАН» в течение 2025 г. не осуществляло крупные сделки и сделки с заинтересованностью.

7.8. Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности

При подготовке настоящей отчетности существенные ошибки, требующие корректировки показателей и раскрытия в пояснениях, отсутствуют, соответствующие корректировки не требуются.

7.9. Управление рисками

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной задачей управления финансовыми рисками является их снижение до приемлемого уровня, в том числе путем определения лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Валютный риск. ООО СЗ «КАПИТАН» не подвержено воздействию валютного риска, поскольку не осуществляет расчеты в валюте.

Кредитный риск. ООО СЗ «КАПИТАН» подвержено кредитному риску, а именно риску того, что его контрагенты не смогут исполнить свои обязательства перед ООО СЗ «КАПИТАН».

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
«КАПИТАН»**

Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также по операциям выдачи займов. Управление кредитным риском осуществляется посредством предварительной оценки надежности контрагентов, контроля их финансового положения на протяжении всего периода взаимодействия, ограничения задолженности в отношении одного дебитора (диверсификация). Минимизация последствий возникновения кредитного риска осуществляется посредством формирования резервов по проблемной задолженности, а также осуществлением внесудебного и судебного взыскания такой задолженности. Руководство оценивает влияние кредитного риска на текущий момент на отчетность как незначительное.

Риск ликвидности

Риск ликвидности представляет собой риск невозможности исполнения ООО СЗ «КАПИТАН» своих финансовых обязательств в установленные сроки. Подход руководства к управлению ликвидностью предусматривает обеспечение достаточного объема финансирования, необходимого для выполнения обязательств по мере наступления сроков их исполнения как в нормальных, так и в чрезвычайных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации ООО СЗ «КАПИТАН».

В процессе управления риском ликвидности Руководство обеспечивает поддержание адекватное соотношение размера денежных и заемных средств, осуществляет мониторинг прогнозируемых и фактических потоков денежных средств, а также контролирует соотношение сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Руководство проводит постоянный мониторинг финансового состояния, чтобы получить уверенность в наличии достаточного объема денежных средств, для оплаты операционных расходов, финансовых обязательств и инвестиционной деятельности на период 30 дней и более. Руководство оценивает влияние данного риска на деятельность ООО СЗ «КАПИТАН» как умеренное.

7.10. Непрерывность деятельности

Оценка соблюдения ООО СЗ «КАПИТАН» принципа непрерывной деятельности проведена с учетом результатов оценки рисков деятельности, оценки влияния на его деятельность текущих экономических условий, достигнутых результатов деятельности, планов руководства и собственников в отношении продолжения деятельности. Руководство выражает уверенность, что ООО СЗ «КАПИТАН» будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности с учетом следующих обстоятельств:

- Отсутствует необходимость в прекращении деятельности,
- У руководства и собственника отсутствуют намерения прекращения деятельности;
- Проведенная оценка рисков деятельности показала отсутствие существенного негативного влияния выявленных рисков на деятельность Общества;
- ООО СЗ «КАПИТАН» имеет положительный финансовый результат деятельности.

Строительство жилых и социальных объектов в г. Санкт-Петербурге является важной частью развития города.

Генеральный директор

Вдовин Е.Б.