

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
ООО «Капитал Девелопмент» за 2025 год.**

Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

ИНН: 7806212229
КПП: 780601001
ОГРН: 1157847431280
ОКПО: 31962796

Расчетные счета:

Наименование	Валюта	Открыт	Закрыт	Счет учета
40702810110000008643, Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	руб.	19.04.2018		51
40702810600710009626, АО "ОТП БАНК"	руб.	06.03.2025		51
40702810803000082087, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	руб.	16.03.2022		51
40702810855080007050, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	руб.	18.12.2015		51

Юридический и фактический адрес:

195176,
Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПОЛЮСТРОВО,
ПР-КТ ПИСКАРЁВСКИЙ, Д. 25, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 17-Н, ПОМЕЩ. 902
На основании статьи 58,59 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с реорганизацией ООО «Капитал-Профит» (ИНН 78254496061) в форме выделения из него ООО «Капитал Девелопмент» 16 декабря 2015 года было зарегистрировано ООО «Капитал Девелопмент».

Размер уставного капитала на конец отчетного периода составил 11500 рублей, по долям :

Медведев Сергей Владимирович ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕТРО МИР"	10800 рублей 700 рублей	93,913% 6,087%
---	----------------------------	-------------------

Уставный капитал полностью оплачен.

Бенефициарным владельцем компании является:
Медведев Сергей Владимирович, гражданин РФ.

Основной вид деятельности организации за 2025 год :

поиск объектов для создания инвестиционных объектов, предоставление займов, сдача в аренду имущества.

Органы управления ООО «Капитал Девелопмент»

Генеральный директор -

Соков Дмитрий Федорович протокол №2-24 от 10 декабря 2024 г.

С 10.08.2019 г. ООО «Капитал Девелопмент» внесено в реестр малых предприятий, но, поскольку бухгалтерская отчетность общества подлежит обязательному аудиту (ч. 1 ст. 5 Закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ) по сумме активов по состоянию на 31 декабря 2023 года (это строка 1600 бухгалтерского баланса) превысила 400 млн руб.

Обществом в 2025 году года получены дивиденды:

От ОАО «ПЛАСТПОЛИМЕР»:

Протокол № 2/2025 от 27.06.2025 в сумме 44 320 441,90 рублей

Протокол № 4/2025 от 27.11.2025 в сумме 51 335 188,10рублей

От ООО «Дворец Олимпия»

по Протоколу № 1-25 от 15.01.2025 в сумме 72 115 200,00 рублей

по Протоколу № 2-25 от 14.02.2025 в сумме 198 316 800,00 рублей

по Протоколу № 3-25 от 02.04.2025 в сумме 10 817 280,00 рублей

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в 2025 году отсутствуют.

Списочная численность работников 4 человека. Среднесписочная численность 2 человек .

Информация об учетной политике.

Для ведения бухгалтерского и налогового учета утвержден документооборот, разработана система внутрипроизводственного учета, контроля и отчетности.

Бухгалтерская отчетность ООО «КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» сформирована в соответствии с действующими в РФ положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), а также Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету (ФСБУ) и Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», учетной политики, утвержденной приказом Генерального директора.

Отчетность формируется по формам соответственно приказу Минфина России от 04.10.2023 N 157н (ред. от 07.11.2025) "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.03.2024 N 77591)

Показатели бухгалтерской отчетности и приложений к ней приведены в тысячах рублей. При этом итоговые показатели разделов округлены до тысяч рублей после сложения неокругленных показателей в рублях, входящих в указанный раздел. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса
- Отчета о финансовых результатах
- Отчета о движении капитала
- Отчета о движении денежных средств
- Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, представленных в табличной форме
 - нематериальные активы; пояснения 3
 - основные средства; пояснения 4
 - финансовые вложения; пояснения 5
 - запасы; пояснения 6
 - дебиторская задолженность; пояснения 7
 - обязательства; пояснения 8
 - пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах ООО «КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2025 год

Детализация показателей по статьям Отчетов определена Организацией самостоятельно.

При составлении бухгалтерской отчетности организация в бухгалтерском балансе ПБУ 18/02 отражается балансовым методом с отражением в учете ПР и ВР:

Основные положения учетной политики, применяемой для подготовки бухгалтерской отчетности.

Учетная политика разработана во исполнение требований Федерального Закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"), положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н, ПБУ № 1/2008, в целях соблюдения организацией в течение 2025 года единой политики (методики) отражения в бухгалтерском и налоговом учете и отчетности отдельных хозяйственных операций и оценки имущества.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени

поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);

- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности;
- информация, представленная в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике организации. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета допущено не было;
- отчетность Общества подготовлена в соответствии с формами бухгалтерской отчетности с изменениями, внесенными Приказом Минфина России от 19.04.2019 №61н.
- Учетная политика организации обеспечивает рациональное ведение бухгалтерского учета исходя из условий хозяйствования и величины организации, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации (требование рациональности) (п.6 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утв. Приказом Минфина России от 07.02.2020г. №106н).
- Бухгалтерский учет в организации осуществляется отделом бухгалтерии с главным бухгалтером. Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С8.3 и других программ управленческого и оперативного ведения бухгалтерского учета по всем бизнес-процессам.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Принятые при формировании учетной политики способы бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности:

Признание доходов.

Выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере отгрузки, выполнения работы и оказания услуг, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В отчетности выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки:

- проценты по выданным займам и депозитам;
- прочие доходы.

Основные средства.

Учет основных ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Все основные средства принимаются к учету и учитываются в дальнейшем по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится.

- Лимит стоимости основных средств установлен 100 000 руб.

Объекты со СПИ больше года и стоимостью ниже лимита списываются сразу в расходы (п.5 ФСБУ 6/2020) в периоде, в котором они понесены. Материальные ценности, предназначенные для создания, улучшения и восстановления ОС учитываются в составе капитальных вложений (пп. «а» п.5 ФСБУ 26/2020).

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

Нематериальные активы.

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. Способ амортизации НМА ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» на счете 10 «Материалы», счет 20 «Основное производство», счет 41 «Товары»,

Учет активов малоценных предметов (спецодежда, спец оснастка, инструменты, мебель, техника, инструменты и

т.д.) со сроком эксплуатации более 12 месяцев или свыше обычного операционного цикла учитываются в составе материалов.

Запасы – существенные объекты со сроком использования меньше 12 месяцев, учитываемые на счете 10 «Материалы» и списываемые в затраты при передаче в производство;

В составе запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд и незавершенное производство.

Материалы отражаются по фактическим затратам на их приобретение на основании первичных документов поставщиков, оформленных в соответствии с действующим законодательством (Товарных накладных (ТОРГ-12), счетов-фактур, УПД).

Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по первоначальной стоимости.

Затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, включаются в состав операционных расходов.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы, полученные от краткосрочных или долгосрочных финансовых вложений, признаются в составе прочих доходов.

Учет и списание финансовых вложений для целей налогового и бухгалтерского учета производится по методу ФИФО.

Резерв по сомнительным долгам

Организация начисляет резервы по сомнительным долгам (далее «РСД») согласно утвержденной процедуре (п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом МФ №34н от 29.07.1998).

Он создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

При наличии встречных однородных обязательств контрагента по сомнительному долгу, сумма сомнительной задолженности определяется за вычетом суммы встречного обязательства.

При наличии у Общества на отчетную дату уверенности в получении оплаты конкретной просроченной дебиторской задолженности, указанная задолженность не квалифицируется как сомнительная, резерв по ней не создается. Задолженность по просроченной на отчетную дату задолженности не считается сомнительной на дату оценки руководством в случае, если Обществу известно о погашении обязательств должником после отчетной даты.

Величина резерва определяется Организацией отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично, после консультации с сотрудниками, контактирующими с контрагентами, на основании проведенной инвентаризации расчетов с контрагентами и письменного обоснования такого решения.

Резерв по сомнительным долгам создается на основании приказа руководителя по результатам проведенной инвентаризации дебиторской задолженности на последний день отчетного периода, в ходе которой инвентаризационная комиссия путем документальной проверки устанавливает правильность и обоснованность сумм дебиторской задолженности.

Оценочное обязательство на оплату предстоящих расходов на оплату отпусков работникам организации

1. Расчет оценочного обязательства предстоящих расходов на оплату отпусков работникам формируется в целом по организации, предварительно рассчитывается по подразделениям с расчетом по каждому сотруднику. Расчет производится из определения среднегодового заработка по каждому сотруднику. Величина резерва на каждую отчетную дату рассчитывается по каждому работнику по следующей формуле:

$V = \text{Дни} * \text{Среднедневной заработок}$, где

V – величина оценочного обязательства;

Дни – количество заработанных, но неиспользованных дней отпуска.

2. Расчет резерва по страховым взносам и взносам от несчастных случаев на каждого сотрудника.

3. Резерв сформирован из суммы расчета резерва отпускных и расчета резерва по страховым взносам и взносам от несчастных случаев на каждого сотрудника.

Признание расходов

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств или иной формы осуществления расчетов при наличии следующих условий (п.16 ПБУ 10/99):

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации (в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределённость в отношении передачи актива).

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

К расходам по обычным видам деятельности относятся затраты на изготовление, приобретение и продажу товаров, на выполнение работ и оказание услуг. К косвенным расходам относятся все иные суммы расходов, за исключением внереализационных.

Управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере и отражаются в составе управленческих расходов в Отчете о финансовых результатах. Управленческими расходами признаются общехозяйственные расходы такие, как: заработная плата общехозяйственного персонала, телефонные, почтовые, юридические, аудиторские, консультационные услуги, страхование, расходы на командировки, представительские расходы, расходы на управление.

Прочие расходы

Прочие расходы включают в себя расходы, не связанные с реализацией по обычным видам деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие расходы.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, с выполнением работ, оказанием услуг, приобретением и продажей товаров:

- проценты по полученным кредитам и займам;
- сформированный резерв по сомнительным долгам;
- списание дебиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- прочие расходы.

Движение денежных средств

Отчет о движении денежных средств составлен на основании данных о денежных потоках, не включая суммы НДС.

Отчет о движении денежных средств является пояснением к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Отчет о движении денежных средств составлен по правилам свернутого отражения денежных потоков в части, приходящейся на налог на добавленную стоимость, полученный от покупателей, уплаченный поставщикам, в бюджет и возмещенный из бюджета и отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» в составе строки 4119 «Прочие поступления».

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, отражаются в Отчете о движении денежных средств как денежные потоки от текущих операций (п. 12 ПБУ 23/2011).

Общество не имеет денежных средств, не доступных для использования самим Обществом, отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета и т.д. Денежные средства в кассе отсутствуют.

Инвентаризация имущества и обязательств, проведенной перед составлением годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств в соответствии со стандартами

Приказа Минфина России от 13.01.2023 N 4н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

На основании приказов руководителя Организации, в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Организация проводит ежегодную инвентаризацию имущества, в том числе материалов, товаров, основных средств, денежных средств, финансовых вложений, заемных средств и других источников финансирования, дебиторской и кредиторской задолженности, отложенных налоговых активов и обязательств, оценочных обязательства по выплате отпускных; объектов бухгалтерского учета которые подлежат отражению в

бухгалтерском учете на забалансовых счетах и (или) информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности. отчетности.

В декабре 2025 года была проведена инвентаризация расчетов, запасов и обязательств.

Расхождений не было выявлено.

Результаты инвентаризации оформлены в учете и отражены в отчетности.

Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Общество арендует офисное помещение по договору краткосрочной аренды № 30-П25/25 от 01.04.2025 без права выкупа, и соответственно данный договор не учитывается по правилам ФСБУ 25/2018 с признанием ППА – права пользования активом и обязательством.

Права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду не признаются. Арендная плата признается доходом периода равномерно в течение срока действия договора.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы. Оценочные значения. ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений».

К оценочным значениям относятся: резерв по сомнительным долгам и резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

К оценочным обязательствам относится обязательство по оплате неиспользованных отпусков.

Информация об изменении оценочных значений в виде оценочных резервов и оценочных обязательств представлена в пояснениях. Иные изменения оценочных значений, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за данный отчетный период, а также изменения, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность в будущем, отсутствуют.

Статьей 284 НК РФ с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо ранее действовавшей ставки 20%. В соответствии с ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (соответствующими нормативными актами Банка России) в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах величины отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств подлежат пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

При составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год и расчете величины отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2025, Общество применяло налоговую ставку по налогу на прибыль в размере 25%.

Оценка риска банкротства

Для оценки риска банкротства используется четырехфакторная модель Альтмана для непроизводственных видов деятельности. В рамках этой модели показателем риска банкротства является значение индекса Альтмана (Z), который определяется по следующей формуле:

$$Z = 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

	2025	2024	2023	2022
T1 (оборотный капитал / активы)	0,245	0,493	0,673	0,682
T2 (нераспределенная прибыль / активы)	-0,498	-0,705	-0,695	-0,354
T3 (ЕБИТ / активы)	0,135	0,007	-0,015	0,006
T4 (собственный капитал / заемный капитал)	0,577	0,228	0,175	0,509
Индекс Альтмана Z	1,497	1,222	2,232	3,895

Индекс Альтмана Z = 1,497

Вероятность банкротства невысока

Информация, связанная с признанными в бухгалтерском балансе активами

На начало и конец отчетного периода передача в залог имущества Организации не осуществлялась. У общества отсутствуют залоговые обязательства на 31.12.2025г.

Информация о связанных сторонах:

Связанные стороны			Основания, в силу которых сторона связанной	Дата наступления основания	Виды операций со связанными
Полное и сокращённое Юридического (физического) лица	Место нахождения	ОРГН, ИНН			
Медведев Сергей Владимирович	Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, дом 27, квартира 158..		Участник 93,913%	26.05.2023	займ
ООО "Дворец Олимпия "	191028, Санкт-Петербург г, Фурштатская ул дом 1/14, лит А	7841449245	доля 90,144%	09.03.2016	займ
ООО "Новая Дубровка"	188684 Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Дубровка Гп тер, Советская ул, дом 1	4703101112	доля 85%	16.03.2016	займ
ООО "ПЛК-ПРОЕКТ"	195176, Санкт-Петербург г, Пискаревский пр-кт, дом №25, лит А	7806391546	доля 90%	20.02.2016	займ
ООО «КОНТИ»	195176, Санкт-Петербург г, Пискаревский пр-кт, дом № 25, помещение 17-Н Лит А, офис 901-1	7806261674	Соков Дмитрий Федорович, генеральный директор	16.12.2015	займ
ООО «ПЕТРО-МИР»	191015, Санкт-Петербург г, Тверская ул, дом 8, корпус 2, литер Б	7842447635	Участник в УК ООО «Капитал Девелопмент» с долей 6%	04.12.2024	займ

Расчеты с аффилированными лицами в 2025 году представлены в таблице:

Контрагенты	Документ	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет							
ДВОРЕЦ ОЛИМПИА ООО			130 000 000,00	493 580 160,00	450 946 080,00		87 365 920,00
66 (займ)			130 000 000,00	209 134 080,00	132 000 000,00		52 865 920,00
67 (займ)					34 500 000,00		34 500 000,00
76 (займ)				284 446 080,00	284 446 080,00		
КОНТИ ООО		400 065 377,97		346 400 000,00	360 550 000,00	385 915 377,97	
58 (займ)		334 350 000,00			334 350 000,00		
76 (займ)		65 715 377,97		346 400 000,00	26 200 000,00	385 915 377,97	
Медведев Сергей Владимирович			922 281 195,00	792 583 821,00			129 697 374,00
67 (займ)			922 281 195,00	792 583 821,00			129 697 374,00
НОВАЯ ДУБРОВКА ООО		250 162 156,16		76 205 000,00	11 945 000,00	314 422 156,16	
63 (резерв)			88 100 000,00				88 100 000,00
76 (займ)		338 262 156,16		76 205 000,00	11 945 000,00	402 522 156,16	
ПЕТРО МИР ООО			517 022 357,08	178 510 753,23	754 894 293,28		1 093 405 897,13
62				66 000 000,00	66 000 000,00		

66		517 022 357,08	112 510 753,23	688 894 293,28		1 093 405 897,13
ПЛК-ПРОЕКТ ООО		96 330 214,17		96 330 214,17		
63(резерв)				96 330 214,17		96 330 214,17
76 (займ)		96 330 214,17			96 330 214,17	
Соков Дмитрий Федорович		19 899 296,80	29 400,03		19 928 696,83	
58 (займ)		980 000,00			980 000,00	
76 (займ)		18 919 296,80	29 400,03		18 948 696,83	

Информация об участии в совместной деятельности и ДДУ

ООО «Капитал Девелопмент» не является участником совместной деятельности

Общество не является участником договора доверительного управления имуществом

Информация об условных обязательствах и условных активах

Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

Условные факты хозяйственной деятельности, по которым вероятность уменьшения либо увеличения в будущем экономических выгод общество оценивает как высокую или очень высокую, в 2025 г. отсутствуют.

Судебные споры, не завершенные на отчетную дату, стороной которых является Общество (ответчик), решения по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды:

дата и № дела	текущая инстанция	Истец	Ответчик	решение
04.08.2017 А56-58555/2017	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	ООО "КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ООО КОМПАНИЯ "РЕНЕССАНС"	Продлен срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Компания «Ренессанс» до 2026 года
22.03.2026 А56-66151/2025	АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области	ООО "КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ООО «Саари Тур»	Взыскать с ООО «Саари Тур» задолженность и судебные расходы
Постановление о возбуждении исполнительного производства за № 77057/25/1046694, Исполнительный лист № ФС 039450646	ОСП по Северо-Западному АО по Москве	ООО "КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ООО «Специализированная консалтинговая компания»	18.11.2025 судебным приставом-исполнителем Терехиным С. С. на основании Исполнительного листа № ФС 039450646 от 29.11.2022 вынесено повторно постановление об окончании и возвращении исполнительного документа взыскателю. В настоящее время ожидаем оригинал исполнительного листа от ОСП по Северо-Западному АО по г. Москве
Постановление о возбуждении исполнительного производства за № 47021/23/1760, Исполнительный лист № ФС 044590843	Всеволожский РОСП	ООО "КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	ООО «Невский горизонт»	27.10.2025 судебным приставом-исполнителем Резниковой П. С. на основании Исполнительного листа № ФС 044590843 от 07.09.2023 вынесено постановление об окончании исполнительного производства. В настоящее время ожидаем оригинал исполнительного листа от Всеволожского РОСП Ленинградской области.

Рыночные риски

Рыночные риски – риски того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться в рыночных ценах. Данные риски включают в себя валютные риски, а также риски, связанные с работой финансовых рынков. Риск, связанный с работой финансовых рынков – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных

параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентных ставок, инфляционный риск.

Основной риск повышения инфляции взаимосвязан с риском изменения процентных ставок по заемным средствам. Высокая ключевая ставка Банка России в 2025 году оказывает существенное негативное влияние на российскую экономику, а также на повышение кредитной нагрузки Общества.

Информация о допущении непрерывности деятельности

Руководство Общества провело предварительную оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, в ходе которой не были выявлены события или условия, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. В 2026 году ООО «КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» планирует развивать деятельность по существующим направлениям. Общество не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами. На момент подписания отчетности у Общества отсутствуют потенциально существенные риски прекращения хозяйственной деятельности.

Информация об экологической деятельности организации

ООО «КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» не является участником экологической деятельности и не оплачивает загрязнение вод и воздуха, а также размещение отходов.

Информация о государственной помощи

За отчетный период общество не получало бюджетных средств, прочей государственной помощи, грантов (в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи»).

Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество подлежит обязательному аудиту, поскольку сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец года, непосредственно предшествовавшего отчетному году, составляет более 400 миллионов рублей; Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества аудитуется не первый год. За прошлый, 2024 год, Обществу было выдано немодифицированное аудиторское заключение, которое было отправлено в ФНС. Соответственно, корректировки по итогам аудита в учет и отчетность ретроспективно не вносились. Независимая проверка бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ООО «КАПИТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2025 год будет проводиться ООО «ФИНАНСЫ И АУДИТ» (действительный член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» **ОРНЗ № 12206303414**), с которой заключен договор на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

Дата составления текстовых пояснений: 31 марта 2026 года.

Генеральный директор
ООО «Капитал Девелопмент»

Д.Ф. Соков

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.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	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.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		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		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	48 882	(259)	-	-	-	(72)	-	-	-	-	-	48 882	(330)
	3а 2024 г.	330	(181)	48 552	-	-	(78)	-	-	-	-	-	48 882	(259)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	3а 2025 г.	330	(259)	-	-	-	(71)	-	-	-	-	-	330	(330)
	3а 2024 г.	330	(181)	-	-	-	(78)	-	-	-	-	-	330	(259)
Земельные участки	3а 2025 г.	48 552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48 552	-
	3а 2024 г.	-	-	48 552	-	-	-	-	-	-	-	-	48 552	-
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	636	-	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	636	(21)
	3а 2024 г.	-	-	636	-	-	-	-	-	-	-	-	636	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	614	707	149
в том числе: Здания	614	636	-
Офисное оборудование	-	71	149
Неамортизируемые основные средства - всего	48 552	48 552	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	48 552	48 552	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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	3а 2025 г.	1 167 506	(10 000)	58 725	(367 634)	-	-	-	-	858 597	(10 000)
	3а 2024 г.	1 353 640	(10 000)	35 655	(221 789)	-	-	-	-	1 167 506	(10 000)
в том числе:											
Паи	3а 2025 г.	300 015	-	-	-	-	-	-	-	300 015	-
	3а 2024 г.	300 015	-	-	-	-	-	-	-	300 015	-
Акции	3а 2025 г.	379 865	-	-	-	-	-	-	-	379 865	-
	3а 2024 г.	379 865	-	-	-	-	-	-	-	379 865	-
Предоставленные займы	3а 2025 г.	487 626	-	58 725	(367 634)	-	-	-	-	178 717	-
	3а 2024 г.	673 760	-	35 655	(221 789)	-	-	-	-	487 626	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	3а 2025 г.	-	(10 000)	-	-	-	-	-	-	-	(10 000)
	3а 2024 г.	-	(10 000)	-	-	-	-	-	-	-	(10 000)
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Депозитные счета	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	1 167 506	(10 000)	58 725	(367 634)	-	-	-	-	858 597	(10 000)
	3а 2024 г.	1 353 640	(10 000)	35 655	(221 789)	-	-	-	-	1 167 506	(10 000)

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.	-	-	21	(21)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	17	(17)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	17	(17)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	21	(21)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 330 520	(404 552)	444 913	-	(169 495)	(5 405)	(236 103)	-	1 600 531	(375 109)
	За 2024 г.	1 383 016	(417 678)	41 402	-	(93 900)	-	(19 125)	-	1 330 520	(404 552)
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	5 394	-	146	-	(69)	(5 325)	-	-	146	-
	За 2024 г.	5 412	-	66	-	(84)	-	-	-	5 394	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 324 463	(404 552)	5 462	-	(31 383)	(5)	-	-	1 599 906	(375 109)
	За 2024 г.	1 376 690	(417 678)	17 160	-	(59 684)	-	-	-	1 324 463	(404 552)
Итого	За 2025 г.	1 330 520	(404 552)	444 913	-	(169 495)	(5 405)	(236 103)	X	1 600 531	(375 109)
	За 2024 г.	1 383 016	(417 678)	41 402	-	(93 900)	-	(19 125)	X	1 330 520	(404 552)

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.	1 111 792	-	-	(857 389)	-	-	254 403
	За 2024 г.	1 590 730	-	-	(478 938)	-	-	1 111 792
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	1 111 792	-	-	(857 389)	-	-	254 403
	За 2024 г.	1 590 730	-	-	(478 938)	-	-	1 111 792
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	710 864	547 259	-	(48 090)	-	-	1 209 585
	За 2024 г.	419 624	301 482	-	(10 168)	-	-	710 416
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 558	91	-	(1 558)	-	-	91
	За 2024 г.	467	1 092	-	(2)	-	-	1 558
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	18	58	-	(18)	-	-	58
	За 2024 г.	-	18	-	-	-	-	18
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	1 712	-	-	(78)	-	-	1 634
	За 2024 г.	7 144	68	-	(5 500)	-	-	1 712
Краткосрочные займы	За 2025 г.	596 516	540 576	-	-	-	-	1 137 091
	За 2024 г.	318 232	278 283	-	-	-	-	596 516
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	110 351	6 383	-	(46 337)	-	-	70 397
	За 2024 г.	93 161	21 830	-	(4 640)	-	-	110 351
Итого	За 2025 г.	1 822 656	547 259	-	(905 479)	-	X	1 463 988
	За 2024 г.	2 010 354	301 482	-	(489 106)	-	X	1 822 208

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	-	1 467	376
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	1 467	376

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.	447	368	278	4	534
	За 2024 г.	523	1 071	1 147	-	447
в том числе:						

Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	373	269	228	4	411
	За 2024 г.	436	919	982	-	373
Резерв страх. взносов	За 2025 г.	75	99	50	-	123
	За 2024 г.	87	152	165	-	75

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Соков Дмитрий Федорович

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.