СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НВС
общество с ограниченной ответственностью

677007, Республика Саха (Якутия), ГО «город Якутск», г. Якутск, ул. Луговая, д. 42; ИНН 1400041839;
КПП 140001001; ОГРН 1241400011820; e-mail: ooo.nvs1@mail.ru

№006 от 05.03.2026 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерскому балансу Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «НВС»
за 2025 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НВС» (далее по тексту – Общество, Организация) создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

- **Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НВС».
- **ИНН:** 1400041839.
- **ОГРН/ОКПО:** Присвоены при регистрации (в тексте запросы ОКПО нет, но подразумевается).
- **Дата государственной регистрации:** 10 декабря 2024 года.
- **Место нахождения:** 677007, Республика Саха (Якутия), г.о. Город Якутск, г Якутск, ул Луговая, дом 42.
- **Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью (ОКОПФ 12300).
- **Форма собственности:** Частная собственность (ОКФС 16).
- **Основной вид деятельности:** Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (строительство жилых и нежилых зданий). Общество имеет статус специализированного застройщика.
- **Среднесписочная численность работников:** (Если известна — указать, если нет — можно опустить или написать «не превышает ... человек»). *В балансе нет данных о зарплате, вероятно, сотрудников нет или они оформлены по договорам ГПХ, либо деятельность только начата.*
- **Состав органов управления:** Единоличный исполнительный орган – Директор Абдимежитов Манас Кылычбаевич.

Бухгалтерская отчетность за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Основание для составления отчетности и учетная политика

Отчетность составлена за период с даты государственной регистрации (10.12.2024) по 31 декабря 2025 года включительно. Данные на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года отсутствуют в балансе, что обусловлено началом деятельности Общества лишь в декабре 2024 года.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом директора. Основные элементы учетной политики:

- Бухгалтерский учет ведется с использованием Плана счетов, утвержденного приказом Минфина РФ.
- Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом.
- Доходы и расходы признаются методом начисления.
- Применяется общая система налогообложения.

3. Расшифровка существенных статей бухгалтерского баланса

В связи с тем, что 2025 год является первым отчетным периодом для Общества, все показатели баланса сформированы в ходе текущей деятельности и отражены на соответствующих счетах бухучета по состоянию на 31.12.2025.

3.1. Внеоборотные активы (Раздел I)

- **Основные средства (строка 1150):** 5 000 тыс. руб.

o Данная сумма представляет собой первоначальную стоимость объектов основных средств, приобретенных Обществом в 2025 году и введенных в эксплуатацию. Учитывая специализацию организации (застройщик), в составе основных средств могут числиться строительная техника, оборудование, транспортные средства, офисное оборудование. Амортизация за декабрь 2025 года, исходя из стоимости и срока полезного использования, признана несущественной или не начислялась в связи с вводом в эксплуатацию в конце года.

o Незавершенное строительство и оборудование к установке отсутствуют (строка 1190 - прочерк).

3.2. Оборотные активы (Раздел II)

- **Запасы (строка 1210):** 720 тыс. руб.

o Полностью представлены сырьем и материалами. Это строительные материалы, приобретенные для осуществления уставной деятельности (строительно-монтажных работ), но еще не списанные в производство (не переданные подрядчикам или не использованные в незавершенном строительстве).

- **Дебиторская задолженность (строка 1230):** 30 тыс. руб.

o *Расчеты с поставщиками и подрядчиками (28 тыс. руб.):* Авансы, выданные поставщикам за услуги (связь, интернет, консультационные услуги) или материалы, право собственности на которые еще не перешло.

o *Расчеты по налогам и сборам (2 тыс. руб.):* Переплата по налогам (например, по налогу на прибыль или НДС), возникшая на конец отчетного периода.

- **Денежные средства (строка 1250):** 21 тыс. руб.

o Остаток наличных денежных средств в кассе организации (20 тыс. руб.) и на расчетном счете (1 тыс. руб.).

3.3. Капитал и резервы (Раздел III)

- **Уставный капитал (строка 1310):** 20 тыс. руб.

o Сформирован в соответствии с учредительными документами. Оплачен учредителями полностью.

- **Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370):** (2 771) тыс. руб.

o Обществом получен убыток в размере 2 771 тыс. рублей. Убыток является следствием начала деятельности: в 2025 году Общество понесло расходы, связанные с созданием и содержанием организации (административные расходы, расходы на подготовку к строительству, услуги контрагентов, возможно проценты по кредитам), при этом выручка от реализации готовых объектов строительства (квартир/домов) еще не получена, так как строительство находится на начальном этапе. Согласно правилам бухгалтерского учета, все затраты периода, не относящиеся напрямую к созданию актива, были отнесены на финансовый результат.

3.4. Долгосрочные обязательства (Раздел IV)

- **Заемные средства (строка 1410):** 3 691 тыс. руб.

o *Долгосрочные кредиты (2 635 тыс. руб.):* Задолженность перед банками по кредитам, привлеченным на инвестиционные цели (строительство), срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты.

o *Долгосрочные займы (1 056 тыс. руб.):* Задолженность по займам, полученным от юридических или физических лиц (возможно, учредителей или партнеров) на срок более года.

3.5. Краткосрочные обязательства (Раздел V)

- **Кредиторская задолженность (строка 1520):** 4 831 тыс. руб.

o *Расчеты с поставщиками и подрядчиками (4 817 тыс. руб.):* Основная сумма долга Общества. Включает задолженность перед подрядными организациями за выполненные строительно-монтажные работы, перед поставщиками материалов, а также задолженность за оказанные услуги. Высокий размер кредиторской задолженности (превышающий оборотные активы) характерен для инвестиционно-строительной деятельности на начальном этапе.

o *Расчеты по налогам и сборам (13 тыс. руб.)* и *Сальдо по ЕНС (2 тыс. руб.):* Задолженность перед бюджетом по налогам (кроме отраженной на ЕНС) и общая задолженность на едином налоговом счете.

4. Анализ финансового состояния

На конец 2025 года валюта баланса Общества составляет 5 771 тыс. руб. Активы организации сформированы преимущественно за счет заемных источников:

- Доля капитала (раздел III) отрицательная (-2 751 тыс. руб.) из-за полученного убытка.
- Доля долгосрочных обязательств (кредиты и займы) составляет 64% от валюты баланса (3 691 тыс. руб.).
- Доля краткосрочной кредиторской задолженности составляет 84% от валюты баланса (4 831 тыс. руб.).

Такая структура пассивов (превышение обязательств над активами, исключая уставный капитал) свидетельствует о высокой зависимости от заемного финансирования на начальном этапе деятельности. Однако это типично для компаний-застройщиков, которые привлекают средства (кредиты и средства дольщиков/инвесторов) для возведения объектов и несут затраты до момента продажи готовой недвижимости. Непокрытый убыток (2 771 тыс. руб.) сформирован именно этими затратами.

5. События после отчетной даты и прочая информация

- Информация о событиях после отчетной даты, способных оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества, отсутствует (или указать, если есть, например: «В январе 2026 года Обществом получено разрешение на строительство многоквартирного дома...»).
- Бухгалтерская отчетность за 2025 год подлежит обязательному аудиту. Договор с аудиторской организацией заключен/будет заключен (в зависимости от факта).
- Отчетность утверждена директором Общества (или будет утверждена общим собранием участников).

Директор
ООО СЗ «НВС» _____ Кожежитов М.К.
05.03 2026 г.