

**Пояснения**  
**ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Нивелир-Запад»  
за 2025 год



## 1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид экономической деятельности ООО «Специализированный застройщик «Нивелир-Запад» (ООО «СЗ «Нивелир-Запад») - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

## 2. Учетная политика (основные элементы)

Учетная политика предприятия утверждена приказом директора предприятия от 30 декабря 2024 года. Основные, наиболее существенные положения этого документа:

- инвестиционный доход от реализации услуг застройщик признает после полной готовности и сдачи объекта и отражается на счете 90.01.1;

- инвестиционный доход у застройщика образуется как сумма превышения договорной стоимости объекта долевого строительства и фактических затрат на его возведение. Строительство ведется только подрядным способом, без выполнения работ собственными силами.

- средства дольщиков, полученные застройщиком, считаются целевым финансированием и поступают на специальные счета, открытые на каждое разрешение на объект строительства, эти денежные средства направляются на создание жилого дома.

- инвентарная стоимость законченного строительством объекта – это сумма фактических капитальных затрат, состав которых регламентируется сводным сметным расчетом стоимости строительства, она формируется в период строительства по данным бухгалтерского учета застройщика и определяется после его окончания при вводе объекта в эксплуатацию. Период строительства охватывает отрезок времени с момента отведения земельного участка и оформления правоустанавливающих документов на землю до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Затраты на возведение объектов собираются застройщиком на счете 08.03 в разрезе каждого объекта, в балансе отражаются в составе оборотных активов.

- разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта недвижимости, которая по условиям договора не подлежит возврату дольщикам, является инвестиционным доходом и облагается налогом на прибыль организаций по окончании строительства.

- цена договора участия в долевом строительстве отражается как целевые средства, полученные на строительство, на счете 86.02 «Целевое финансирование» в корреспонденции со счетом 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

- начисление амортизации объектов основных средств производится линейным методом (ФСБУ 6/2020, ст.259 НК РФ). Срок полезного использования объектов основных средств определяется согласно Постановлению Правительства РФ от 01.01.02 №1, утвержден приказом по учетной политике по предприятию. Переоценка основных средств не производится.

- давальческие материалы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10.7.

- учет материалов ведется согласно ФСБУ 05/2019 г, единица учета материалов – номенклатурная позиция, учет материалов ведется с применением счета 16 – отклонение в стоимости материалов, метод оценки списания МПЗ (кроме товаров, учитываемых по покупной стоимости единицы товара) – по ФИФО.

- для учета затрат Застройщика используется счет 26 «Общехозяйственные расходы», на нем учитываются затраты на содержание заказчика-застройщика: заработная плата сотрудников и налоги с нее, аренда офиса и оборудования, затраты на обеспечение техники безопасности на стройке, оплата консультационных услуг, коммунальные услуги, услуги связи, покупка оргтехники и расходных материалов, канцелярских товаров и др.

- собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы» в конце месяца списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».



- в организации информация об объектах учета аренды не оказывает влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движения денежных средств, объекта учета аренды, находятся в операционной аренде.

- расходы будущих периодов формируются на счете 97 и списываются в бухгалтерском учете равномерно в течение периода, к которому они относятся.

- создается резерв по сомнительным долгам в целях покрытия убытков по безнадежным долгам по результатам инвентаризации дебиторской задолженности на предприятии. Начисление ведется в течении налогового периода с участием счета 63. На 31.12.2025 г. предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности.

- бухгалтерская отчетность предприятия формируется исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

### 3. Сведения об организации

Юридический адрес: 236001, гор. Калининград, ул. Героя России Катериничева, ДОМ. 9, корпус 1, помещение 9

Фактический адрес: 236001, гор. Калининград, ул. Героя России Катериничева, ДОМ. 9, корпус 1, помещение 9

Основной государственный регистрационный номером (ОГРН) 1213900001006 от 03.02.2021г. Поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса, присвоено ИНН/КПП 3906398731/390601001.

Цель создания общества в соответствии с Уставом ООО «СЗ Нивелир-Запад» (далее Предприятие) являются: получение прибыли и насыщение рынка товарами и услугами.

В 2025 году размер уставного капитала составляет 10 000 рублей, учредитель гражданин РФ Верхолаз Евгений Владимирович – 100% доли в УК - 10 000 рублей.

Генеральный директор ООО «СЗ Нивелир-Запад» – Борознов Никита Сергеевич гражданин РФ.

Деятельность Общества связана с осуществлением функции застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и не подлежит лицензированию.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации за 2025 год сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Федеральными стандартами бухгалтерского учета действующими в Российской Федерации, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина РФ от 04.10.23г. №157н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ №94н от 31.10.2000г.

### 4. Основные показатели финансовой и хозяйственной деятельности за 2025 г.

Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства предприятия, учитываемые на счете 01.1 «Основные средства»:

- остаточная (балансовая) стоимость основных средств составила 190 020 тыс. рублей, в том числе земельный участок в собственности 188 500 тысяч рублей.

Строка 1170 «Финансовые вложения» – 4 929 тыс. рублей, в том числе вложения в акции ОАО «Балтик-Экспо» – 4 929 тыс. руб.

Строка 1210 "Запасы" – 758 798 тыс. рублей.

- остаток строительных материалов на конец отчетного периода составил 44 291 тыс. рублей.

- незавершенное строительство, составило 714 507 тыс. рублей;

Строка 1230 "Дебиторская задолженность" составила 248 258 тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные – 45 844 тыс. рублей;

- задолженность участников долевого строительства – 178885 тыс. рублей



Дебиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025 г.

Строка 1240 баланса «Финансовые вложения» составила – 0 тыс. рублей, в том числе:

- депозиты сроком размещения от 1 до 30 дней – 0 тыс. рублей.
- краткосрочные займы – 0 тыс. рублей.

Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты"

- сальдо на конец периода по дебету счета 50.01 составило 0 тыс. рублей
- сальдо на конец периода по дебету счета 51 составило 41 тыс. рублей

Строка 1410 «Заемные средства» составила 780 432 тыс. руб., для осуществления производственной деятельности получены процентные займы от юридических лиц и долгосрочный кредит в банке.

Строка 1510 «Заемные средства» - 32 213 тыс. руб:  
Раскрытие информации по займам в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»:

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам и кредитам за отчетный год отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть) в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств» в разделе «Долгосрочные обязательства» по строке «Долгосрочные займы». Срок погашения долгосрочных займов и кредитов, согласно заключенным договорам, более 12 месяцев после отчетной даты. Сумма неоплаченных процентов по займам и кредитам отражена в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке «Проценты по займам и кредитам» и составляет 32 213 тыс. руб.

Строка 1520 баланса «Кредиторская задолженность» составила 255 874 тыс. руб. в том числе:

- задолженность перед участниками долевого строительства – 178 885 тыс. руб.
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 53 420 тыс. руб.

Кредиторская задолженность является реальной, подтверждена результатами инвентаризации и актами сверок с контрагентами по состоянию на 31.12.2025г. Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

**Финансовые результаты.**

По результатам отчетного года предприятием получены следующие доходы:

- выручка – 0 тыс. руб. – инвестиционный доход застройщика.
- проценты к получению – 866 тыс. рублей;
- прочие доходы – 28 784 тыс. руб., списание задолженности.

Текущие расходы застройщика 10 993 тыс. рублей.

Прочие расходы:

- проценты к уплате – 41524 тыс. рублей;
- прочие расходы – 994 тыс. рублей.

В 2025 году получен убыток от деятельности Общества в размере 17361 тыс. рублей.

Среднесписочная численность за 2025г. – 1 человек

## **5. Финансовая и хозяйственная деятельность за отчетный период**

В 2025 году ООО «СЗ «НИВЕЛИР-ЗАПАД» строительство трех объектов МЖД в пос. Янтарном Калининградской области по ул. Советской.

Организация осуществляет деятельность на территории Калининградской области. ООО «СЗ «НИВЕЛИР-ЗАПАД» является плательщиком налога на прибыль и НДС, применяет общую систему налогообложения. Налоговых льгот организация не имеет. Все платежи по налогам и сборам производятся в установленные законодательством сроки. Просроченной задолженности по налогам и сборам общество не имеет.





отчетной даты. Предпринимаемые руководством меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед партнерами.

#### 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые повлияли на бухгалтерскую отчетность ООО «СЗ «НИВЕЛИР-ЗАПАД» не происходили.

Общество занимает достаточно устойчивую позицию в своем сегменте и способно непрерывно осуществлять свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

Генеральный директор

ООО «СЗ «Нивелир-Запад»

« 19 » марта 2026г.



Борознов Н.С.

