

Пояснительная записка к балансу за 2025 год.
ООО СЗ Навигатор»

1. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Навигатор» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом №6/н от 31 декабря 2024 года.

1.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Навигатор»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «Навигатор».

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме ООО СЗ «Навигатор»:

Текущее наименование введено: 06.10.2021 г. Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Навигатор» переименовано в Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Навигатор».

Сведения о государственной регистрации ООО СЗ «Навигатор»:

- Дата государственной регистрации эмитента: 07.09.2018 г
- Номер свидетельства о государственной регистрации (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию эмитента): 1182536031160
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока
- Основной государственный регистрационный номер: 1182536031160 присвоен Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району г. Владивостока от 07 сентября 2018 года.
- Идентификационный номер налогоплательщика ООО СЗ «Навигатор» - 2540247060

Отраслевая принадлежность ООО СЗ «Навигатор»:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД 2): 71.12.2

Место нахождения, почтовый адрес ООО СЗ «Навигатор» и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690090, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пологая, д. 3, оф.3
- Почтовый адрес: 690090, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пологая, д. 3, оф.3
- Тел.: (423)2606460

Единственным участником конечным бенефициаром общества является гражданин РФ Будаев А.К.

Численность персонала ООО СЗ «Навигатор» по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 9 человек, среднегодовая численность работающих за отчетный период составила – 9 человек.

Основными видами деятельности ООО СЗ «Навигатор» в соответствии с Уставом являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ;
- Строительство зданий и сооружений, технических коммуникаций, отделочные работы;
- Производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий;
- Производство изделий из металла и чугуна;
- Аренда строительных машин и оборудования.

Организация не имела в отчетном периоде филиалов и представительств.

Общество зарегистрировано в качестве резидента Свободный порт Владивосток №25000001025 от 27.11.2018 г.

1.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2025 года

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества- Генеральным директором, который подотчетен Общему собранию участников Общества и организует выполнение его решений.

Генеральный директор:

Аркуша Е.А. – с 25.03.2022г. по настоящее время

1.4. Информация о существенных событиях:

Нет

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Навигатор» подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

2.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2023год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

2.2. Основные средства, капитальные вложения (незавершенное строительство)

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие

объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

Учет основных средств осуществляется в соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Общество не проводит переоценку основных средств.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизации прекращается с момента списания объекта ОС в бухгалтерском учете.

Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается в расходы по мере отпуска их в производство или эксплуатацию и признается материальными расходами.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

2.3. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

2.4. Материально-производственные запасы

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утв. приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н).

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;
- ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Средняя стоимость единицы запасов определяется методом скользящей оценки исходя из остатка запасов на начало месяца и всех поступлений до момента отпуска (списания) запасов.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

2.5. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Для целей составления бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от ожидаемого срока погашения. В бухгалтерском учете осуществляется перевод долгосрочной задолженности, в части предполагаемой к погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты (краткосрочная часть долгосрочной задолженности), в состав краткосрочной задолженности.

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы капитального характера отражаются в балансе в составе капитальных вложений;
- авансы выданные, отличные от авансов капитального характера:
 - со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;
 - со сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности;
- долгосрочная дебиторская задолженность отражается в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

2.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания участников Общества.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

2.7. Кредиты и займы полученные

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов (займов), признаются Обществом прочими расходами того отчетного периода, в котором они были произведены.

Проценты, уплаченные по кредитам и займам, привлеченным непосредственно для предварительной оплаты приобретаемых инвестиционных активов, увеличивают первоначальную стоимость указанных активов.

2.8. Расчеты по налогу на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями Налогового Кодекса Российской Федерации и соответствует данным налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.9. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

2.10. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

2.11. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- резерв на оплату отпусков и вознаграждений работников;
- резерв на гарантийный ремонт и гарантийные обязательства

В бухгалтерском балансе данные резервы отражаются в составе оценочных обязательств по строке 1540.

2.12. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Пересчет стоимости денежных средств, долговых финансовых вложений, дебиторской и кредиторской задолженности (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выданных займов, полученных займов и кредитов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов (расходов) сальдо доходов и расходов по курсовым разницам отражается свернуто.

Пересчет стоимости денежных средств, долговых финансовых вложений, дебиторской и кредиторской задолженности (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выданных займов, полученных займов и кредитов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

В отчете о финансовых результатах Общества в составе прочих доходов (расходов) сальдо доходов и расходов по курсовым разницам отражается свернуто.

2.13. Формирование отчета о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Основные средства в эксплуатации

Информация о балансовой стоимости Основных средств представлена в таблицах:

Объекты основных средств(тыс.руб.)	31.12.2025	31.12.2024
Земельные участки и объекты природопользования	21826	21826
Итого:	21826	21826

Виды основных средств тыс.руб.	31.12.2025	31.12.2024
Здания, транспортные средства, машины и оборудование и другие виды основных средств	40881	27092
Итого:	40880	36016

Информация об основных средствах, полученных по договорам аренды, лизинга, представлена ниже:

Группа основных средств(тыс.руб.)	Балансовая стоимость на 31.12.2025	Балансовая стоимость на 31.12.2024
ППА по договору лизинга	4401	5225
По договору аренды офиса	2391	211
ИТОГО:	6792	5436

3.2. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса)

Нет. В связи с данным обстоятельством резерв под обесценение не создавался.

3.3. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

Группа запасов(тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024
Строительные материалы	1832	1853
Готовая продукция (жилые и нежилые помещения) для продажи	146691	174754
Незавершенное строительство		62955
Права пользования ПО	43	18
Итого:	148566	2395879

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался. Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

3.4. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
Тыс. руб.			
На 31.12.2024			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	3576	0	
Покупатели и заказчики	120		
Прочие дебиторы	739		
Итого на 31.12.2024:	4435		4435

2025 год

Вид задолженности	Всего задолженность	Резерв по сомнительным долгам	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам
Тыс. руб.			
На 31.12.2025			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	3045	0	
Покупатели и заказчики		0	
Налоги и сборы	249	0	
Прочие дебиторы	640	0	
Итого на 31.12.2025:	3934		3934

По состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2025г. организация не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формируется.

3.5 Денежные средства (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных средствах приведена ниже:

Вид задолженности, (тыс. руб.)	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на банковских счетах : ПАО Сбербанк	7876	11421
Денежные эквиваленты	0	0
Итого:	7876	11421

3.6. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2025 года по сравнению с уставным капиталом на 31 декабря 2024 года уставный капитал не увеличился и составляет 10 000 тыс.руб.

Уставный капитал оплачен полностью.

3.7. Распределение прибыли

Принято решение о распределении прибыли прошлых лет .

3.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Отсутствуют

3.9. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности тыс. руб.	(тыс.руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	813	10748
Расчеты с покупателями и заказчиками	567	
Расчеты с бюджетом	379	115
Расчеты с персоналом		221
Задолженность по арендным обязательствам	2259	3732
Итого:	4018	14816

3.10. Оценочные обязательства (статья 1430, 1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по текущим обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующего отчетного периода и включают в себя:

Вид резерва	(тыс. руб.)	
	31.12.2025	31.12.2024
Резерв на оплату отпусков	1087	764
Резерв на гарантийный ремонт (долгосрочный)	4631	4631
Резерв предвиденных расходов (долгосрочный)	12	12
Итого:	5730	5407

4. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения.

Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение о привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

Риск изменения курсов валют

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

5. Непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2025 года ООО СЗ «Навигатор» имеет положительные чистые активы. Общество является застройщиком, в 2022,2020 году закончено строительство многоквартирных жилых домов, в 2023г. начата реализация помещений МКД, что позволило получить доходы и привести чистые активы в положительное значение. В 2022г введен в эксплуатацию МКД по адресу: г. Владивосток, п. Трудовое ул. Лермонтова 27а, ООО СЗ «Навигатор» планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

6. Информация о прекращаемой деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

7. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

Генеральный директор

25 марта 2025г



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal stroke at the end.

Аркуша Е.А.