

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к бухгалтерской отчётности

Общества с ограниченной ответственностью "Своя Квартира"

за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Своя Квартира".

ИНН: 5902883480.

ОКПО: 37014675.

Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью (код ОКОПФ 12300).

Форма собственности: частная собственность (код ОКФС 16).

Юридический адрес: 614000, Пермский край, г. Пермь, пр-кт Комсомольский, д. 38, офис 306.

Руководитель: директор Соловьев Андрей Вячеславович.

Бухгалтерская отчётность не подлежит обязательному аудиту. Отчётность составлена по упрощённым формам в соответствии с приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

Организация осуществляет деятельность в сфере строительства и реализации жилой недвижимости (застройщик).

2. Основные положения учётной политики

Бухгалтерский учёт ведётся в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ, Положениями по бухгалтерскому учёту (ПБУ) и иными нормативными актами Российской Федерации.

Запасы (объекты строительства, готовые квартиры) учитываются по фактической себестоимости. Финансовые вложения принимаются к учёту по первоначальной стоимости. Выручка от реализации объектов недвижимости признаётся в момент передачи права собственности покупателю.

Организация применяет упрощённые способы ведения бухгалтерского учёта.

3. Характеристика деятельности

Организация является застройщиком жилой недвижимости. В 2023–2024 годах была завершена основная фаза строительства: запасы (объекты строительства / готовые квартиры) достигли максимума 62 192 тыс. руб. на 31.12.2023 и были проданы до 116 тыс. руб. к 31.12.2025. Параллельно погашался долгосрочный долг, привлечённый на строительство.

4. Структура и динамика активов

Показатель	Код	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
АКТИВ				

Финансовые вложения (внеоборотные)	1170	4 226	2 903	-
Запасы	1210	116	28 035	62 192
Денежные средства	1250	783	5 156	5 191
Финансовые и другие оборотные активы	1240	13 195	21 413	26 930
в т.ч. финансовые вложения (краткоср.)		13 000	-	10 000
БАЛАНС	1600	18 320	57 508	94 313
ПАССИВ				
Капитал	1300	1 125	(13)	(111)
в т.ч. нераспред. прибыль (убыток)		1 115	(23)	(121)
Долгосрочные заёмные средства	1410	14 442	56 202	88 056
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	2 752	1 319	6 368
БАЛАНС	1700	18 320	57 508	94 313

Валюта баланса на 31.12.2025 составила 18 320 тыс. руб. — снижение в 5,1 раза по сравнению с 31.12.2023 (94 313 тыс. руб.). Стремительное сжатие баланса обусловлено реализацией запасов (квартир) и погашением долга.

4.1. Запасы

Запасы на 31.12.2025 составляют 116 тыс. руб. (0,6% от валюты баланса) — практически полная реализация строительного проекта. На 31.12.2023 запасы составляли 62 192 тыс. руб. (65,9% баланса), на 31.12.2024 — 28 035 тыс. руб. (48,8%).

Запасы представляли собой объекты строительства и готовые квартиры. Их реализация обеспечила выручку 67 702 тыс. руб. в 2024 году и 45 664 тыс. руб. в 2025 году. Остаток 116 тыс. руб. — вероятно, незначительные материальные остатки и единичные непроданные объекты.

4.2. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения на 31.12.2025 составляют 4 226 тыс. руб. (рост с 0 на 31.12.2023 до 2 903 на 31.12.2024 и до 4 226 тыс. руб.). Формирование финвложений совпадает по времени с реализацией квартир — часть средств от продаж инвестируется в долгосрочные активы.

Краткосрочные финансовые вложения: 13 000 тыс. руб. на 31.12.2025 (на 31.12.2023 — 10 000 тыс. руб., на 31.12.2024 — 0). Организация активно размещает свободные средства.

4.3. Денежные средства и прочие активы

Денежные средства: 783 тыс. руб. (снижение с 5 156 тыс. руб.). Общая строка 1240: 13 195 тыс. руб., из которых финвложения краткосрочные — 13 000 тыс. руб., дебиторская задолженность — 195 тыс. руб.

5. Структура и динамика пассивов

5.1. Собственный капитал

Собственный капитал на 31.12.2025 впервые стал положительным: 1 125 тыс. руб. (31.12.2024: (13) тыс. руб., 31.12.2023: (111) тыс. руб.). Нераспределённая прибыль: 1 115 тыс. руб. Переход от отрицательного к положительному капиталу — важный рубеж, организация восстановила чистые активы за счёт прибыли от продажи квартир.

5.2. Долгосрочные заёмные средства

Долгосрочные заёмные средства на 31.12.2025 составляют 14 442 тыс. руб. — снижение в 6,1 раза по сравнению с 31.12.2023 (88 056 тыс. руб.). За два года погашено 73 614 тыс. руб. долга. Это основной результат реализации проекта: выручка от продажи квартир направлялась на погашение займа, привлечённого на строительство.

Проценты к уплате за 2025 год составили 293 тыс. руб. (2024: 2 083 тыс. руб.) — снижение в 7,1 раза пропорционально уменьшению основного долга. Средняя ставка по долгу ориентировочно составляет ~0,8% (293 / среднегодовой долг ~35 300), что значительно ниже рыночных ставок и может свидетельствовать о внутригрупповом финансировании.

5.3. Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность: 2 752 тыс. руб. (рост с 1 319 тыс. руб.). Рост кредиторской задолженности при завершении проекта может быть связан с расчётами с подрядчиками, гарантийными обязательствами и задолженностью перед бюджетом.

6. Анализ финансовых результатов

Показатель	Код	2025 г.	2024 г.
Выручка	2110	45 664	67 702
Расходы по обычным видам деятельности	2120	(36 495)	(63 937)
в т.ч. себестоимость продаж		(27 920)	(35 521)
Проценты к уплате	2330	(293)	(2 083)
Прочие доходы (проценты к получению)	2340	68	49
Прочие расходы	2350	(7 325)	(1 593)
Налог на прибыль	2410	(481)	(41)
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 138	97

6.1. Выручка и себестоимость

Выручка за 2025 год составила 45 664 тыс. руб. (снижение на 32,5% по сравнению с 67 702 тыс. руб. в 2024 году). Снижение закономерно — основной объём квартир был продан в 2024 году.

Себестоимость продаж: 27 920 тыс. руб. (61,2% от выручки, в 2024: 52,5%). Рост доли себестоимости может быть связан с тем, что наиболее ликвидные (дешёвые в себестоимости) квартиры были проданы раньше, а оставшиеся продавались по менее привлекательным ценам или имели более высокую себестоимость.

Валовая прибыль от основной деятельности: 9 169 тыс. руб. (45 664 - 36 495), рентабельность 20,1% (2024: 5,6%). Улучшение обусловлено снижением управленческих расходов (8 575 в 2025 против 28 416 в 2024).

6.2. Прочие расходы

Прочие расходы составили 7 325 тыс. руб. (2024: 1 593 тыс. руб., рост в 4,6 раза). Значительный объём прочих расходов при завершающемся проекте может включать: убытки от списания незавершённого строительства, штрафы/неустойки по договорам долевого участия, расходы на гарантийный ремонт, уценку непроданных объектов.

6.3. Итоговый результат

Чистая прибыль за 2025 год составила 1 138 тыс. руб. (2024: 97 тыс. руб., рост в 11,7 раза). Прибыль позволила восстановить положительный собственный капитал. Налог на прибыль: 481 тыс. руб. (рост с 41 тыс. руб., что подтверждает реальное улучшение финансового результата).

7. Оценка непрерывности деятельности

Организация завершила основной цикл строительного проекта: запасы практически полностью реализованы, долг сокращён в 6 раз, капитал стал положительным. Непосредственных угроз непрерывности деятельности не выявлено.

Организация находится на этапе перехода: от активного застройщика к компании с преимущественно инвестиционными активами (финансовые вложения $4\,226 + 13\,000 = 17\,226$ тыс. руб. при балансе 18 320 тыс. руб.). Дальнейшая судьба организации зависит от стратегических решений собственников: начало нового строительного проекта, трансформация в инвестиционную компанию или постепенное сворачивание деятельности.

Остаточный долгосрочный долг (14 442 тыс. руб.) покрывается финансовыми активами (17 226 тыс. руб.) и денежными средствами (783 тыс. руб.), что обеспечивает достаточную финансовую устойчивость.

8. События после отчётной даты

Существенных событий после отчётной даты, оказывающих влияние на финансовое состояние организации и требующих раскрытия в бухгалтерской отчётности, не имеется.

Директор

А.В. Соловьев

17 марта 2026 г.