

## Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Земля»

(ООО «СЗ «Земля»)

### 1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Земля».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Земля».

Место нахождения: 675029, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 148/2.

ИНН 2801244436, КПП 280101001, ОГРН 1182801008972, ОКПО 33229396.

Основной вид деятельности: строительство жилых и нежилых зданий (деятельность специализированного застройщика).

Организация осуществляет деятельность с 2018 года.

Генеральный директор: Найдина Ирина Владимировна.

Бухгалтерская отчетность сформирована за 2025 год, единица измерения – тыс. руб.

В соответствии с законодательством отчетность подлежала обязательному аудиту. Аудитор – ООО «АМУРБАЛАНС» (ИНН 2801290150, ОГРН 1252800008196).

Отчетность утверждена единственным участником общества.

### 2. Учетная политика

Учетная политика организации разработана в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и отраслевыми рекомендациями для застройщиков. В 2025 году изменения в учетную политику не вносились.

Особенности учетной политики:

- Выручка по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) признается после передачи объекта дольщику и подписания акта приема-передачи.
- До момента признания выручки затраты на строительство капитализируются в составе незавершенного строительства (внеоборотные активы).
- Средства, полученные от участников долевого строительства, отражаются как целевое финансирование в составе кредиторской задолженности до момента исполнения обязательств перед дольщиками.

### 3. Основные показатели деятельности и финансовое состояние

По итогам 2025 года валюта баланса составила ≈1 140 499 тыс. руб. (рост по сравнению с 2024 годом – 101 276 тыс. руб., или 9,7%). Рост активов связан с увеличением объемов строительства и вводом объектов в эксплуатацию.

### 3.1. Активы

Показатель	На 31.12.2025, тыс. руб.	Доля в активах
Внеоборотные активы	106 667	9,4%
в т.ч. незавершенное строительство	106 667	100% внеоборотных
Оборотные активы	1 033 832	90,6%
в т.ч. запасы	877 348	84,9% оборотных
дебиторская задолженность	154 558	14,9% оборотных
денежные средства	1 926	0,2% оборотных

≈Внеоборотные активы представлены исключительно незавершенным строительством (капитальные вложения в объекты недвижимости). Основные средства, пригодные к использованию, полностью амортизированы (остаточная стоимость – 0).

≈Запасы (877 348 тыс. руб.) на 99,9% состоят из товаров –это готовые объекты, ожидающие продажи.

≈Дебиторская задолженность (154 558 тыс. руб.) в основном представлена расчетами с поставщиками и подрядчиками (86 843 тыс. руб.) и расчетами с разными дебиторами (50 317 тыс. руб.). Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

### 3.2. Пассивы

≈Капитал увеличился за счет чистой прибыли 2025 года (11 146 тыс. руб.).

≈Долгосрочные займы (125 053 тыс. руб.) остаются неизменными на протяжении трех лет и представляют собой долгосрочное привлеченное финансирование.

≈Краткосрочные обязательства включают:

- Краткосрочные кредиты – 587 924 тыс. руб. (снижение по сравнению с 2024 годом на 246 523 тыс. руб. за счет погашения);

- Кредиторскую задолженность – 414 354 тыс. руб., в составе которой основной объем приходится на ≈целевое финансирование≈ (средства дольщиков) – 367 474 тыс. руб., а также задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 14 230 тыс. руб. и перед покупателями – 15 958 тыс. руб.

## 4. Финансовые результаты

≈Отчет о финансовых результатах за 2025 год отражает начало масштабной реализации объектов:

Выручка сформирована в основном в 4-м квартале 2025 года и связана с передачей объектов долевого строительства участникам. Себестоимость продаж соответствует расходам по обычным видам деятельности, которые в 2025 году составили ≈303 924 тыс. руб. (в 2024 – 14 479 тыс. руб.). Структура расходов раскрыта в пояснениях:

- материальные затраты – 309 853 тыс. руб.;

- затраты на оплату труда – 10 578 тыс. руб.;

- отчисления на социальные нужды – 1 260 тыс. руб.;

- амортизация – 531 тыс. руб.;

- прочие затраты – 180 126 тыс. руб.

Увеличение остатков незавершенного производства и готовой продукции (прирост на 197 947 тыс. руб.) обусловлено тем, что часть затрат капитализирована в стоимости объектов, переданных дольщикам в конце года.

Чистая прибыль (11 145 тыс. руб.) полностью направлена на увеличение нераспределенной прибыли.

### **5. Движение денежных средств**

По данным отчета о движении денежных средств, в 2025 году денежные потоки характеризовались следующим образом:

- Текущие операции: поступления отсутствовали (в 2024 – 8 653 тыс. руб.), платежи составили 395 520 тыс. руб. (в основном оплата поставщикам и подрядчикам – 380 931 тыс. руб., оплата труда – 11 130 тыс. руб., налоги – 3 449 тыс. руб.).

Сальдо по текущим операциям отрицательное – (395 520) тыс. руб., что объясняется значительными затратами на строительство при отсутствии поступлений от покупателей.

- Инвестиционные операции: платежи составили 5 600 тыс. руб. (прочие платежи), поступлений не было. Сальдо – (5 600) тыс. руб.

- Финансовые операции: поступлений от получения кредитов в 2025 г. не было, краткосрочные кредиты уменьшились на 246 523 тыс. руб.). Сальдо по финансовым операциям – отрицательное (погашение кредитов).

В результате остаток денежных средств на конец 2025 года составил 1 926 тыс. руб. (на начало года – 1 990 тыс. руб.).

### **6. Пояснения к отдельным статьям баланса**

- Незавершенное строительство (106 667 тыс. руб.) – капитальные вложения в объекты, строительство которых продолжается.

- Товары (877 221 тыс. руб.) – готовые объекты (квартиры, нежилые помещения). В 2025 году часть объектов была передана, что отражено в выручке.

- Кредиторская задолженность в части целевого финансирования (367 474 тыс. руб.) – средства участников долевого строительства, полученные в 2024–2025 годах, которые будут признаны выручкой после передачи объектов.

- Краткосрочные кредиты (587 924 тыс. руб.) – банковские кредиты, привлеченные для финансирования строительства; часть кредитов погашена в 2025 году.

- Долгосрочные займы (125 053 тыс. руб.) – стабильный источник финансирования, срок погашения превышает 12 месяцев.

### **7. Заключение**

В 2025 году ООО «СЗ «Земля» продолжало активную деятельность в сфере жилищного строительства. Основным событием года стало начало передачи объектов долевого строительства участникам, что принесло выручку в размере 315 032 тыс. руб. и чистую прибыль 11 145 тыс. руб.

Финансовое положение организации устойчиво:

- обеспеченность строительства собственными и привлеченными средствами подтверждается наличием готовых объектов (запасы) и остатка нераспределенной прибыли;

- обязательства перед дольщиками обеспечены соответствующими активами (незавершенное строительство, товары);

- кредитная нагрузка снижена (погашена часть краткосрочных кредитов).

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с установленными требованиями, прошла обязательный аудит и утверждена учредителем.

Генеральный директор

ООО «СЗ «Земля»

25 марта 2026 г.



*Найдина*

Найдина И.В.