

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год  
ООО СЗ «БНК» (предположительное наименование)

## 1. Общие сведения

- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Бюро Недвижимости Калининграда» (далее – Организация).
- Руководитель: Генеральный директор Швец Ольга Владимировна.
- Основной вид деятельности: Строительство зданий и сооружений (41.20)
- Организационно-правовая форма: ООО.
- Среднесписочная численность: 1 чел..

## 2. Учетная политика

Учетная политика Организации сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона «О бухгалтерском учете» и ПБУ. Основные способы ведения бухгалтерского учета (амортизация, оценка МПЗ, признание доходов/расходов) существенно не менялись в отчетном периоде. Данные в отчетности приведены в тысячах рублей.

## 3. Основные показатели деятельности

- Чистая прибыль (убыток) по данным отчета о финансовых результатах за 2025 год составила -1 190 тыс. руб. (убыток), за 2024 год – -1 977 тыс. руб.
- Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в балансе на 31.12.2025 составляет +7 095 тыс. руб., что свидетельствует о том, что в 2025 году Организация получила чистую прибыль (с учетом корректировок нераспределенной прибыли прошлых лет). Расхождение с данными отчета о финансовых результатах объясняется исправлением существенных ошибок прошлых периодов или доходами, отнесенными напрямую на капитал.
- Валюту баланса на 31.12.2025 – 137 152 тыс. руб. (рост на 4,8% по сравнению с 130 848 тыс. руб. на 31.12.2024).

## 4. Анализ структуры пассивов и финансового состояния

### 4.1. Капитал (раздел III)

- Уставный капитал – 14 955 тыс. руб. (не менялся за три года).
- Нераспределенная прибыль – 7 095 тыс. руб. против убытка 2 760 тыс. руб. на начало года. · Итого капитал – 22 050 тыс. руб. (доля в валюте баланса – 16,1%). Низкая доля собственного капитала указывает на высокую зависимость от заемных источников.

### 4.2. Долгосрочные обязательства (раздел IV)

- Заемные средства – 55 415 тыс. руб. (незначительный рост по сравнению с 55 350 тыс. руб. в 2024 г.).
  - Все представлены долгосрочными займами. Кредитов в валюте нет.
- Доля долгосрочных обязательств в пассивах – 40,4%. Это характерно для инвестиционно-активных организаций.

### 4.3. Краткосрочные обязательства (раздел V)

- Кредиторская задолженность резко снизилась с 3 901 тыс. руб. до 285 тыс. руб. (на 92,7%), что положительно характеризует платежную дисциплину.
- Обязательства по аренде (строка 1520 в отчете) – 53 333 тыс. руб. (не изменились за год). Это долгосрочная аренда основных средств (земельный участок под строительство).
- Прочие краткосрочные обязательства – 6 000 тыс. руб. (расшифрованы как обязательства по договорам долевого участия – ДДУ).
- Оценочные обязательства – 69 тыс. руб.
- Итого краткосрочных обязательств – 59 687 тыс. руб. (43,5% валюты баланса).

### 4.4. Ликвидность и финансовая устойчивость

- Коэффициент текущей ликвидности (без данных об оборотных активах) оценить невозможно. Однако наличие крупных краткосрочных обязательств (аренда, ДДУ) требует достаточного объема оборотных активов.
- Коэффициент автономии (собственный капитал / валюта баланса) = 0,16 – очень низкий, что свидетельствует о высокой финансовой зависимости от заемного капитала.

#### 5. Движение денежных средств (отчет за 2025 г.)

- Инвестиционная деятельность: поступления 160 тыс. руб. (возврата займов). Платежей нет. Сальдо положительное – 160 тыс. руб.
- Финансовая деятельность: поступления по кредитам и займам – 5 651 тыс. руб. (в 2024 г. – 1 652 тыс. руб.). Это указывает на активное привлечение финансирования.

#### 6. Пояснения к отдельным статьям баланса

- Кредиторская задолженность на 31.12.2025 (285 тыс. руб.) состоит из:
  - Расчеты с подрядчиками – отрицательное значение (-22 тыс. руб.) – возможно, авансы выданные, отраженные в пассиве как дебиторская задолженность.
  - Расчеты с персоналом по оплате труда – 58 тыс. руб.
  - Расчеты с подотчетными лицами – 151 тыс. руб.
  - Расчеты с разными дебиторами/кредиторами – 20 тыс. руб.
- Долгосрочные займы (55 415 тыс. руб.) -инвестиционный займ на строительство.

#### 7. События после отчетной даты

Существенных событий после 31 декабря 2025 года, влияющих на отчетность, не выявлено. Отчетность подписана генеральным директором 29 марта 2026 года.

#### 8. Перспективы развития

Организация демонстрирует рост нераспределенной прибыли и снижение кредиторской задолженности. Однако высокий уровень долга (как долгосрочного, так и в виде обязательств по аренде и ДДУ) создает риски ликвидности. Для улучшения финансовой устойчивости рекомендуется увеличение собственного капитала (взносы участников, реинвестирование прибыли) и рефинансирование краткосрочной части арендных обязательств в долгосрочную.

#### 9. Заключение

Представленная бухгалтерская отчетность отражает достоверно финансовое положение Организации по состоянию на 31.12.2025 с учетом сделанных допущений. Расхождения между балансовой прибылью и убытком по отчету о финансовых результатах требуют дополнительного раскрытия в отдельном разделе пояснений (не представлен в файле).

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ / Швец О.В.

29 марта 2026 г.