

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Домион"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6318074830

Код причины постановки на учет (КПП): 631801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	51	–	100	–	-51	-100
Пассив						
Собственный капитал	32	–	62,7	–	-32	-100
Долгосрочные обязательства	11	–	21,6	–	-11	-100
Краткосрочные обязательства	8	–	15,7	–	-8	-100
Валюта баланса	51	–	100	100	-51	-100

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется соотношением: % внеоборотных активов и % текущих. Активы организации за год значительно уменьшились (на 100%). При этом собственный капитал организации изменился пропорционально активам организации (уменьшился на 32 тыс. руб.).

Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 51 тыс. руб. (или 100% вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

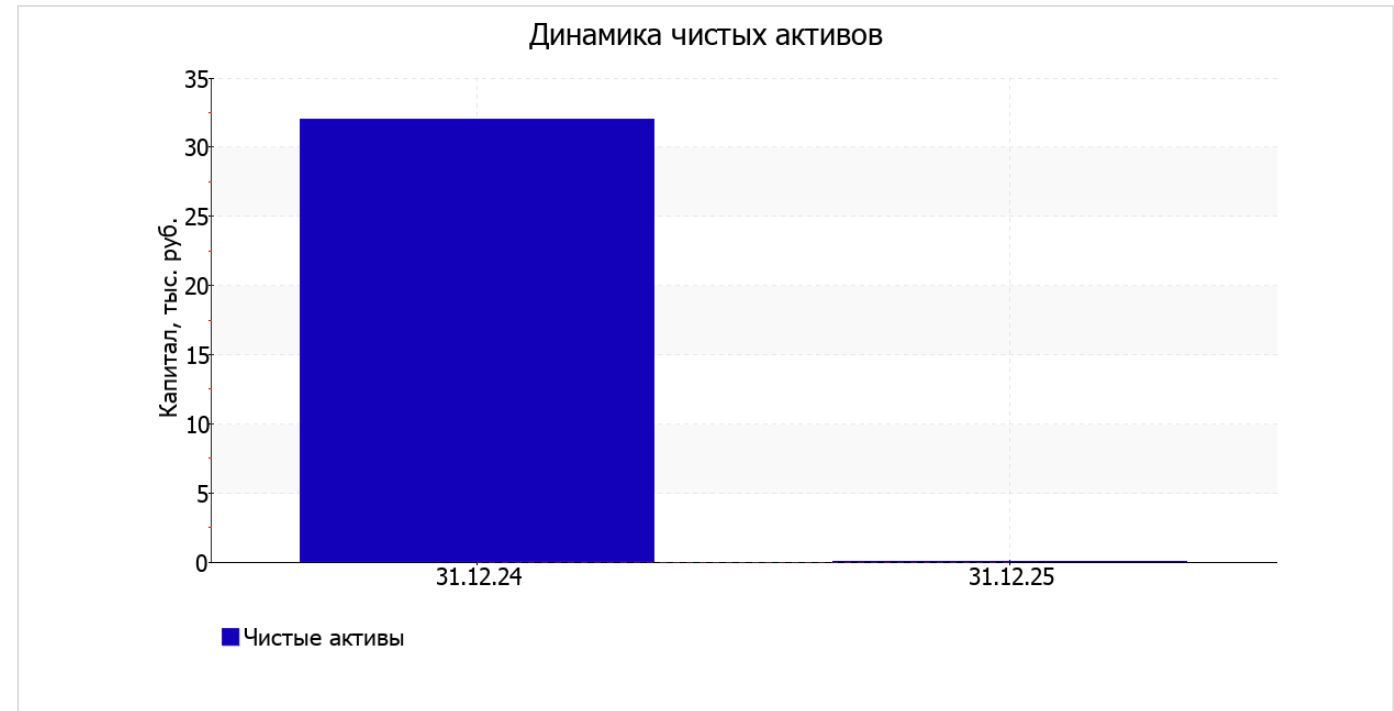
- капитал и резервы – 32 тыс. руб. (62,7%)
- долгосрочные заемные средства – 11 тыс. руб. (21,6%)
- краткосрочная кредиторская задолженность – 8 тыс. руб. (15,7%)

собственный капитал организации на 31 декабря 2025 г. равнялся нулю. наблюдалось очень сильное уменьшение собственного капитала за весь анализируемый период – на 32 тыс. руб.

2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
1. Чистые активы	32	0	62,7	–	-32	-100

У Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Домион" на 31 декабря 2025 г. отсутствуют чистые активы. При этом, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов за последний год. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,63	–	-0,63	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,63	–	-0,63	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,84	–	-0,84	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,42	–	-0,42	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	6,38	–	-6,38	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	6,38	–	-6,38	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (– при нормативном значении 1,8). Несмотря на это следует отметить, что за последний год коэффициент снизился на - 6,38.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (– при норме 0,2). При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на -6,38.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

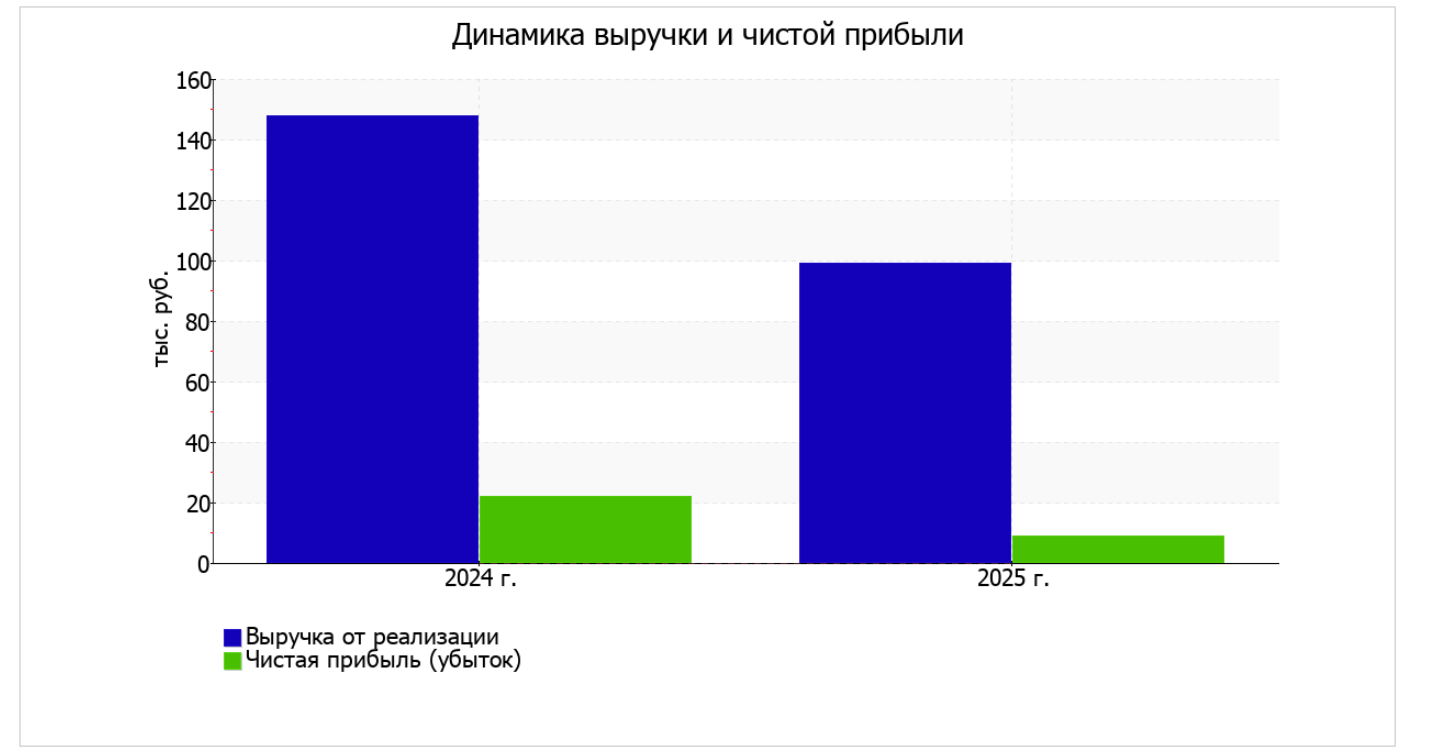
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Домион" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **11** тыс. руб., что равняется 11,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **18** тыс. руб., или на **62,1%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **49** и **31** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-33,1%**) опережает изменение расходов (**-26,1%**)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2024 г.	2025 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	148	99	-49	-33,1	124
2. Расходы по обычным видам деятельности	119	88	-31	-26,1	104
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	29	11	-18	-62,1	20
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	2	-1	-3	↓	1
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	31	10	-21	-67,7	21
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	9	1	-8	-88,9	5
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	22	9	-13	-59,1	16

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Домион" в течение всего анализируемого периода.



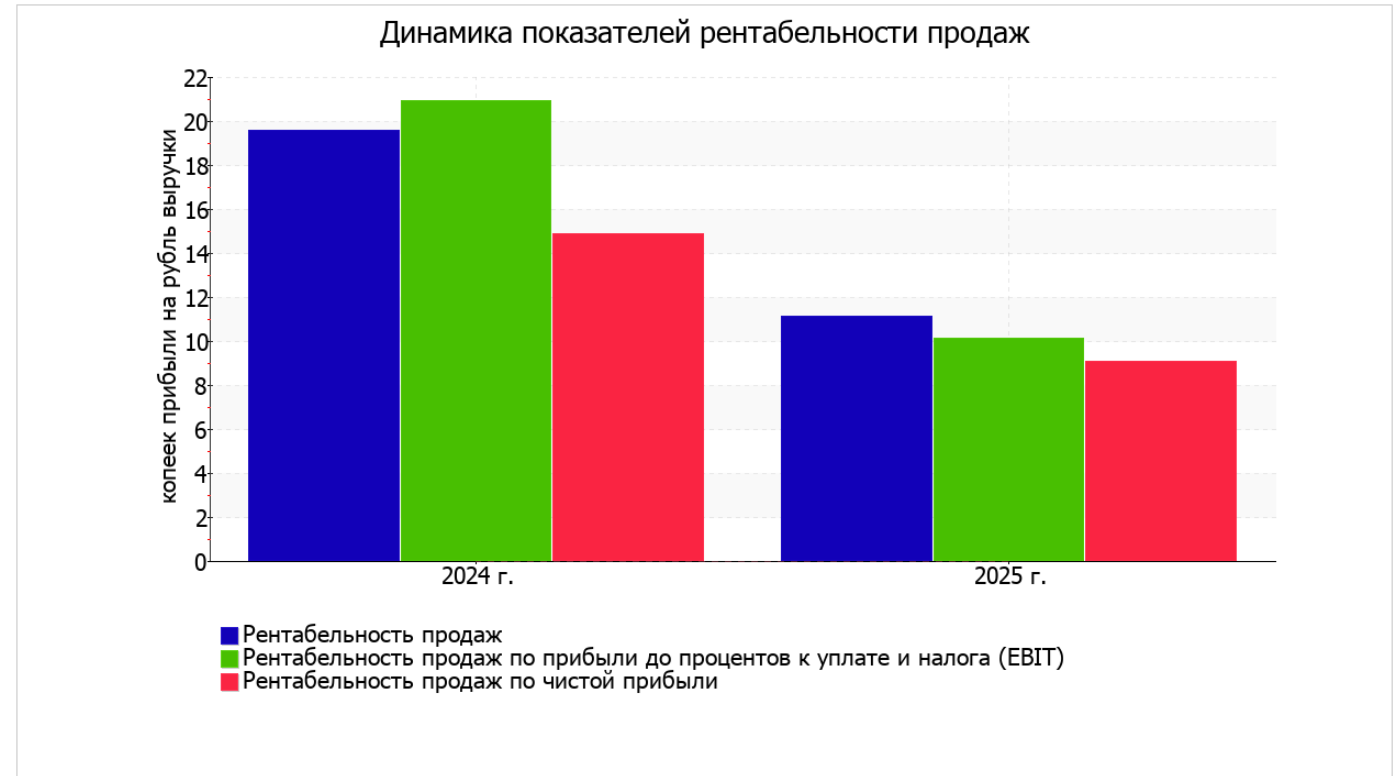
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024 г.	2025 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 12% и более.	19,6	11,1	-8,5	-43,3
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	20,9	10,1	-10,8	-51,8
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	14,9	9,1	-5,8	-38,8

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 11,1% от полученной выручки. Однако имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-8,5%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил 10,1%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 10,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	56,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	35,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	46,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 0,563 руб.

значение рентабельности активов за 2025 год (35,3%) можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2025 г.
	2025 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	94	3,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	15	24,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	94	3,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	59	6,2

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 94 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Домион" за весь рассматриваемый период

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-8,5 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) равной 19,6%);
- изменение собственного капитала практически соответствует общему изменению активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) на рубль выручки организации (-10,8 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Среди показателей, имеющих исключительно хорошие значения, можно выделить такие:

- отличная рентабельность активов (35,3% за последний год);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих нормальные или близкие к нормальным значения, можно выделить следующие:

- чистые активы равны уставному капиталу;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (11 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-18 тыс. руб.).

Положительно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – чистая прибыль за 2025 год составила 9 тыс. руб.

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Домион", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.