

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7100007193

Код причины постановки на учет (КПП): 710001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

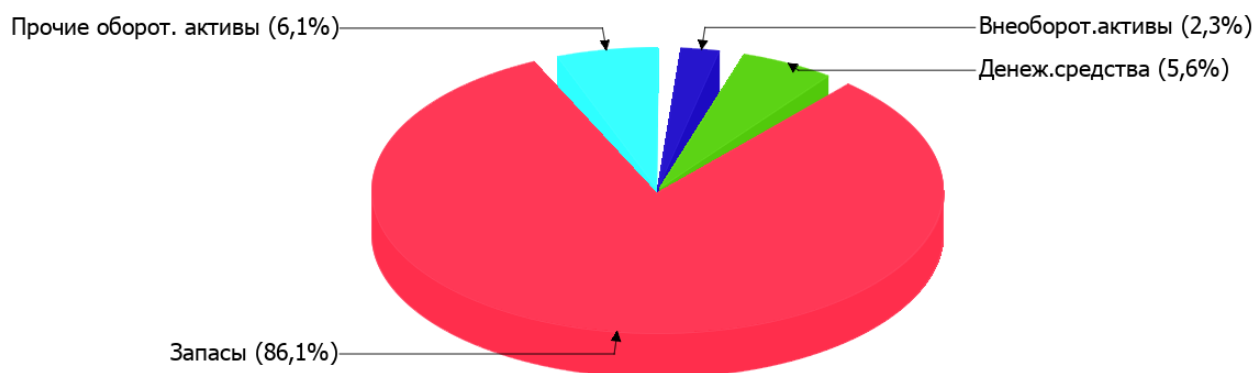
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	2 200	2 200	1,1	2,3	–	–
Оборотные	195 798	94 397	98,9	97,7	-101 401	-51,8
Пассив						
Собственный капитал	38 717	53 605	19,6	55,5	+14 888	+38,5
Долгосрочные обязательства	4 081	–	2,1	–	-4 081	-100
Краткосрочные обязательства	155 200	42 992	78,4	44,5	-112 208	-72,3
Валюта баланса	197 998	96 597	100	100	-101 401	-51,2

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2025 характеризуется большой долей (97,7%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь анализируемый период уменьшились на 101 401 тыс. руб. (на 51,2%). Несмотря на значительное уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 38,5%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение величины активов организации связано со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- финансовые и другие оборотные активы – **65 116** тыс. руб. (**62,8%**)
- запасы – **38 598** тыс. руб. (**37,2%**)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (**-155 197** тыс. руб., или **97,4%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

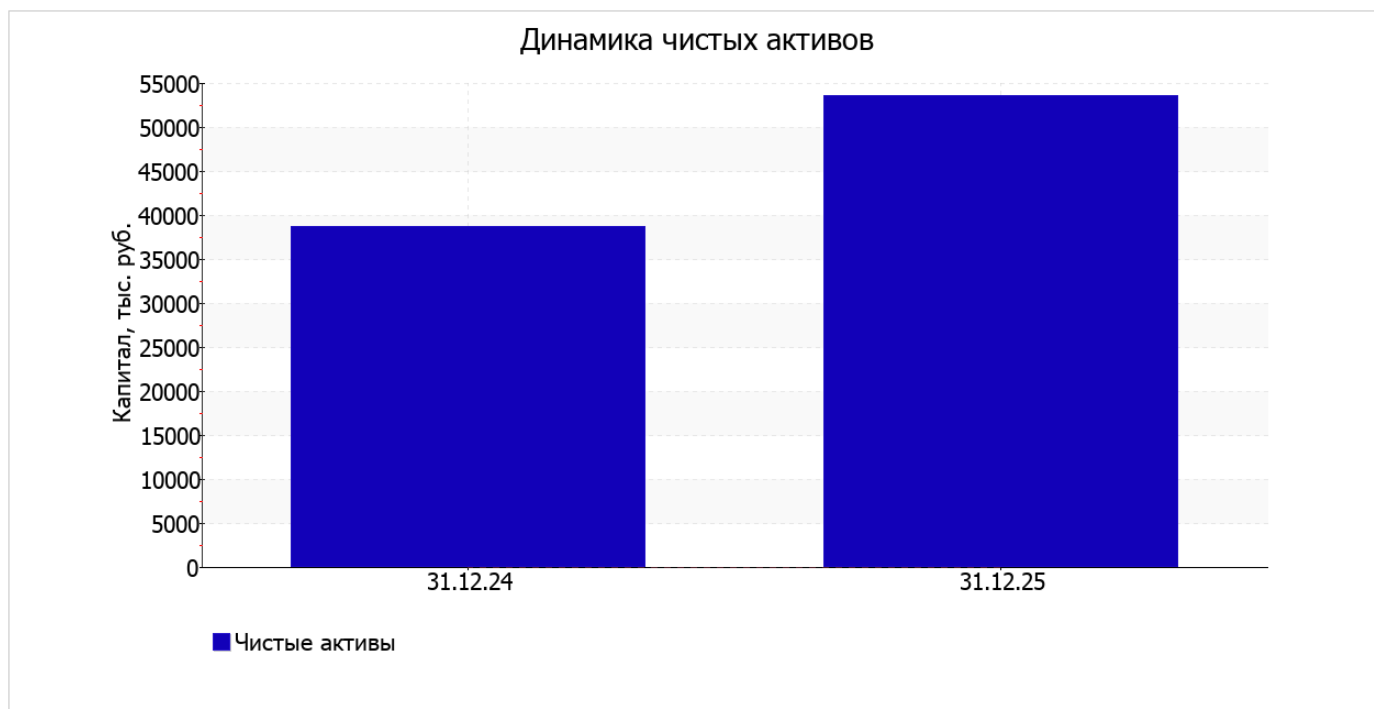
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (**+2 313** тыс. руб. и **+42 989** тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2025 собственный капитал организации равнялся **53 605,0** тыс. руб. собственный капитал организации за весь анализируемый период вырос на **14 888,0** тыс. руб., или на **38,5%**.

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	38 717	53 605	19,6	55,5	+14 888	+38,5

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на **38,5%** в течение анализируемого периода. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

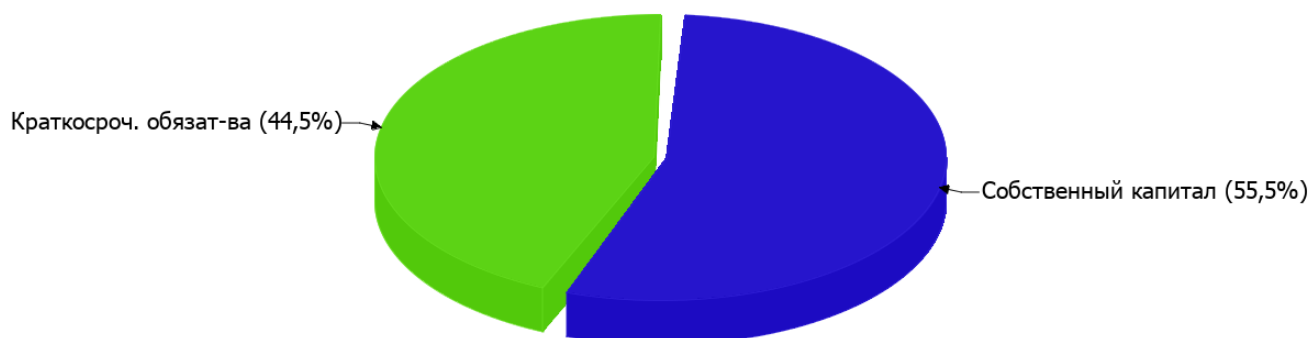
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,2	0,55	+0,35	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более (оптимальное 0,5-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,19	0,54	+0,35	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,22	0,55	+0,33	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,3	0,62	+0,32	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,97	1	+0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,55**. Полученное значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (**55%** в общем капитале организации). за последний год отмечено стремительное, на **0,35**, повышение коэффициента автономии.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



за год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами резко вырос – с **0,19** до **0,54** (т. е. **+0,35**). на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода стремительно увеличился на **0,33** и составил **0,55**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 ниже нормативного значения.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 составил **0,62**. за последний год изменение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **+0,32**. по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов характеризуется как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной. При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 2,6%.

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	1,26	2,2	+0,94	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,02	0,13	+0,11	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,15.

[На конец периода] при норме 1,7 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,2**. При этом за год коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,94**.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение ниже нормы (**0,13**). При этом следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,11**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

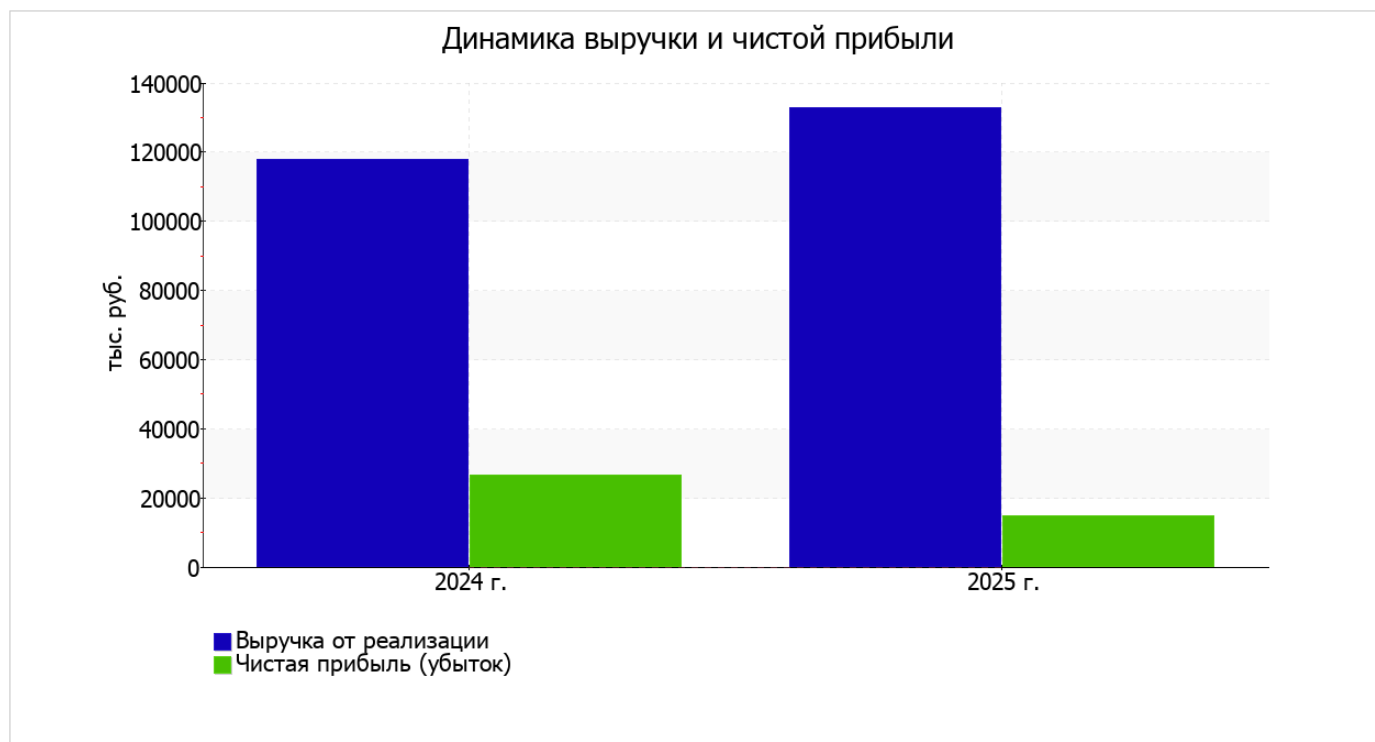
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 17 144 тыс. руб., что составило 12,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 11 251 тыс. руб., или на 39,6%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 14 668 и 25 919 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+28,9%) опережает изменение выручки (+12,4%)

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	118 022	132 690	+14 668	+12,4	125 356
2. Расходы по обычным видам деятельности	89 627	115 546	+25 919	+28,9	102 587
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	28 395	17 144	-11 251	-39,6	22 770
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	299	-1 835	-2 134	↓	-768
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	28 694	15 309	-13 385	-46,6	22 002
6. Проценты к уплате	63	—	-63	-100	32
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 910	421	-1 489	-78	1 166
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	26 721	14 888	-11 833	-44,3	20 805

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



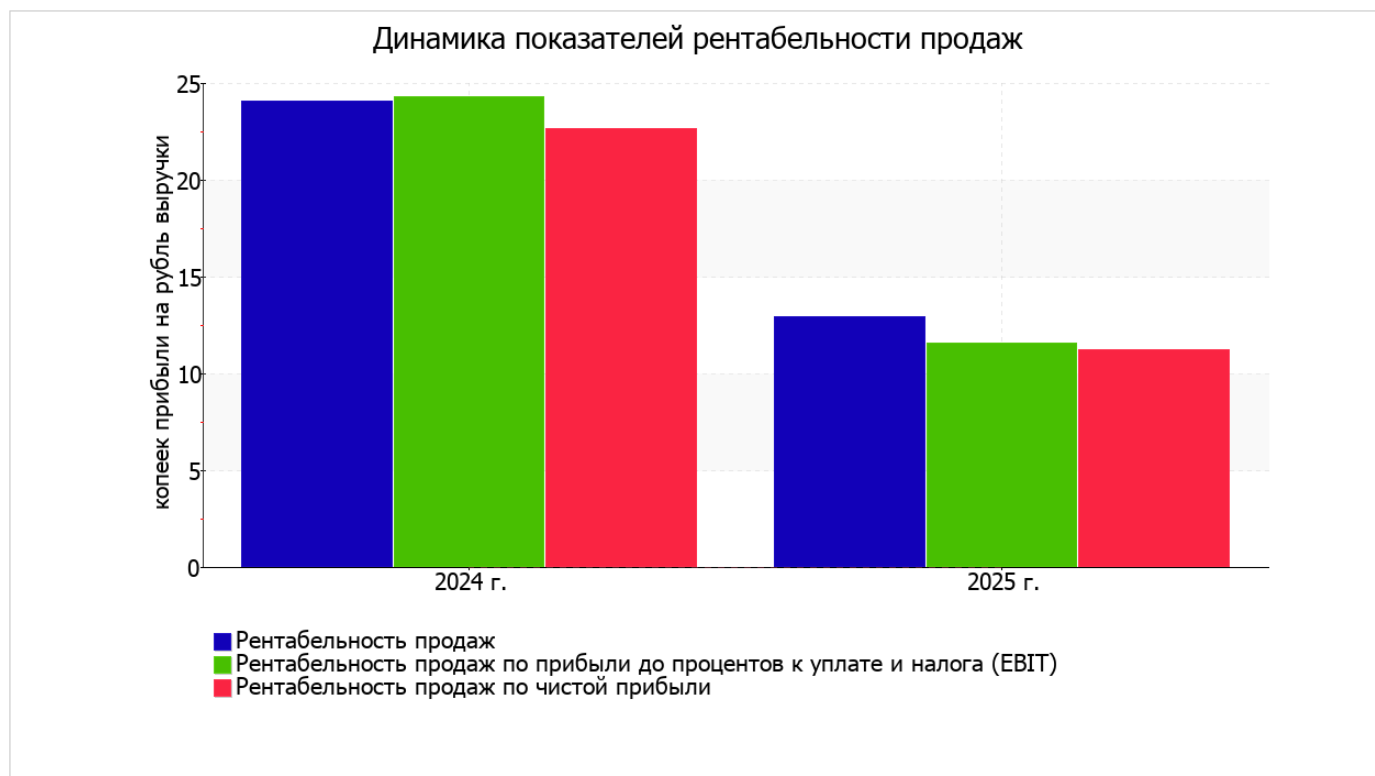
3.2. Анализ рентабельности

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: 4% и более.	24,1	12,9	-11,2	-46,3
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	24,3	11,5	-12,8	-52,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 2% и более.	22,6	11,2	-11,4	-50,4

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 12,9% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-11,2%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил 11,5%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО" содержалось 11,5 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)	32,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.
Рентабельность активов (ROA)	10,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 5% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	31,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО" обеспечил 0,323 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за 2025 год демонстрирует очень хорошее значение – 10,1%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных 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: не более 180 дн.)	399	0,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 24 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	213	1,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 204 и менее дн.)	405	0,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	127	2,9

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 405 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО" за последний год.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- оптимальная доля собственного капитала (55%);
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – 0,54;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- отличная рентабельность активов (10,1% за 2025 год).

Анализ выявил следующие отрицательные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-11,2 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 24,1%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 55% от общего капитала организации);
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) на рубль выручки организации (-12,8 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- увеличение собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИПОТЕКА ПРОСТО" при том что, активы организации уменьшились на **101 401** тыс. руб. (на **51,2%**);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составила **14 888** тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (**17 144** тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-11 251 тыс. руб.).

Полученные значения показателей свидетельствуют о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями относятся к категории заемщиков с хорошей кредитоспособностью.