

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2506009097

Код причины постановки на учет (КПП): 250601001

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

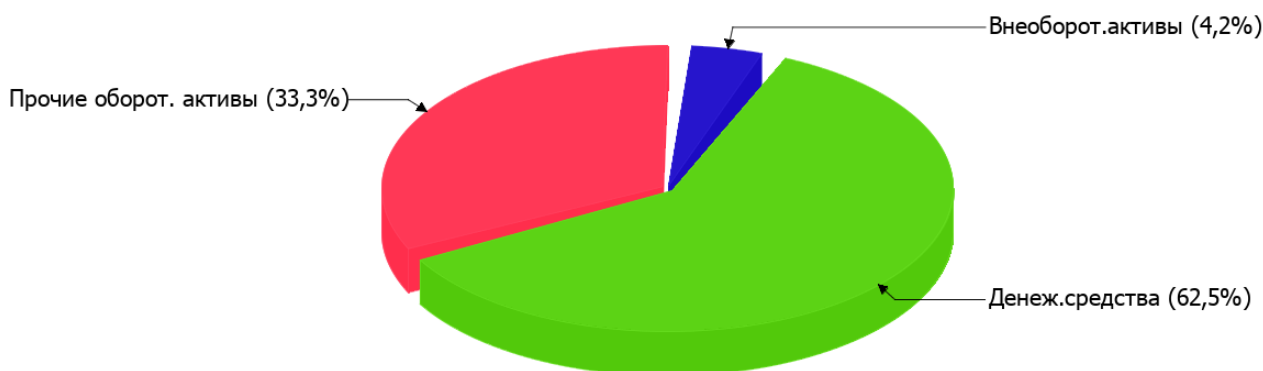
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	294	3 587	0,4	4,2	+3 293	+12,2 раза
Оборотные	66 715	81 778	99,6	95,8	+15 063	+22,6
Пассив						
Собственный капитал	32 418	43 459	48,4	50,9	+11 041	+34,1
Долгосрочные обязательства	33 947	41 906	50,7	49,1	+7 959	+23,4
Краткосрочные обязательства	644	–	1	–	-644	-100
Валюта баланса	67 009	85 365	100	100	+18 356	+27,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2025 характеризуются значительной долей (95,8%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь рассматриваемый период увеличились на **18 356** тыс. руб. (на **27,4%**). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на **34,1%**. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 21 417 тыс. руб. (86,7%)
- нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы – 2 600 тыс. руб. (10,5%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – 11 041 тыс. руб. (58,1%)
- другие долгосрочные обязательства – 7 959 тыс. руб. (41,9%)

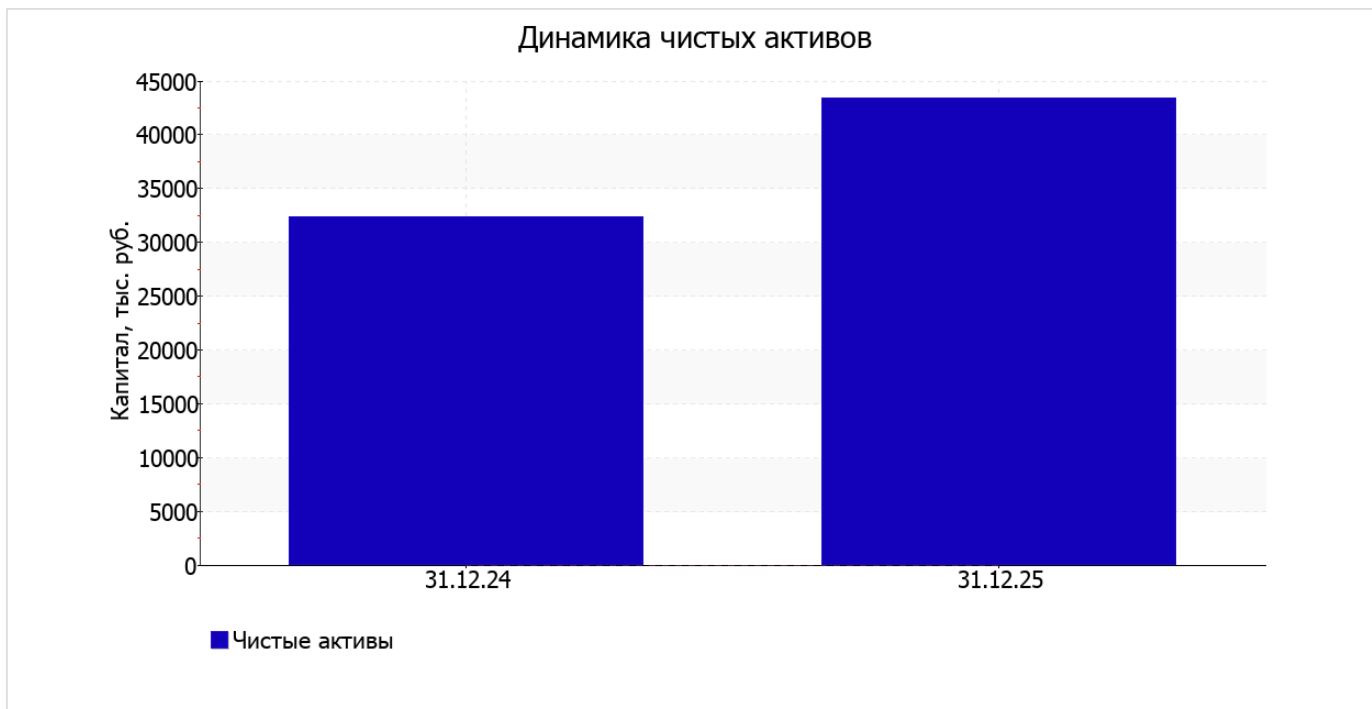
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (-6 356 тыс. руб. и -644 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2025 равнялся 43 459,0 тыс. руб., при том что на 31.12.2024 собственный капитал организации был ниже – 32 418,0 тыс. руб. (т.е. рост составил 11 041,0 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	32 418	43 459	48,4	50,9	+11 041	+34,1

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на 34,1% 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

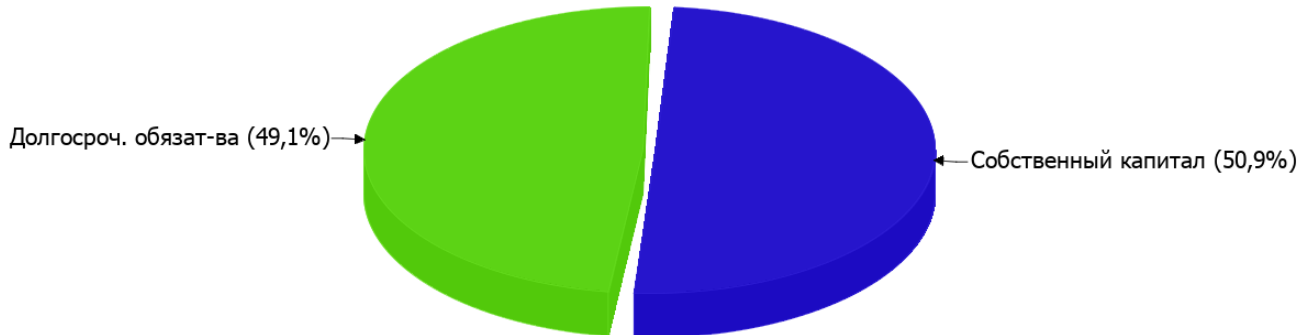
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,48	0,51	+0,03	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,48	0,49	+0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,99	1	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	19 936,00	+19 936,00	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,02	0	-0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,51**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**51%**) в общем капитале организации. за весь рассматриваемый период отмечен явный рост коэффициента автономии на **0,03**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что краткосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **0,49**, что незначительно превышает значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на начало анализируемого периода. коэффициент на 31.12.2025 демонстрирует очень хорошее значение.

за год имел место несущественный рост коэффициента покрытия инвестиций – до **1 (+0,01)**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **100%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 составил **19 936,00**, что на **19 936,00** больше, чем по состоянию на 31.12.2024. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует исключительно хорошее значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ" показывает на отсутствие краткосрочной задолженности при 100% долгосрочной. При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 1,9%.

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	103,59	–	-103,59	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	49,6	–	-49,6	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение –. Несмотря на это следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности снизился на **-103,59**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (– при норме 0,2). Несмотря на это следует отметить, что за год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на - 49,6.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

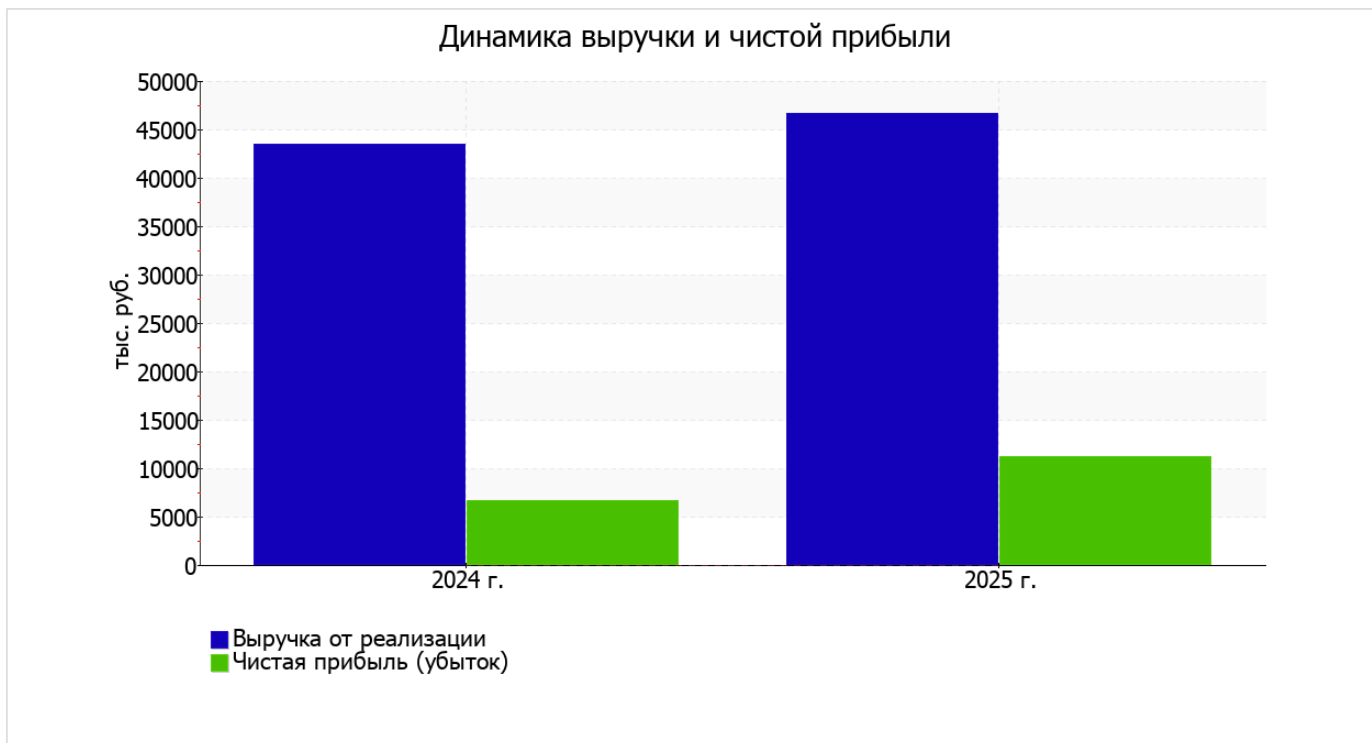
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 15 224 тыс. руб., что составило 32,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 6 726 тыс. руб., или на 79,1%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на 3 181 тыс. руб. при одновременном снижении на 3 545 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	43 501	46 682	+3 181	+7,3	45 092
2. Расходы по обычным видам деятельности	35 003	31 458	-3 545	-10,1	33 231
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	8 498	15 224	+6 726	+79,1	11 861
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-836	-2 201	-1 365	↓	-1 519
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	7 662	13 023	+5 361	+70	10 343
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	959	1 825	+866	+90,3	1 392
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	6 703	11 198	+4 495	+67,1	8 951

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



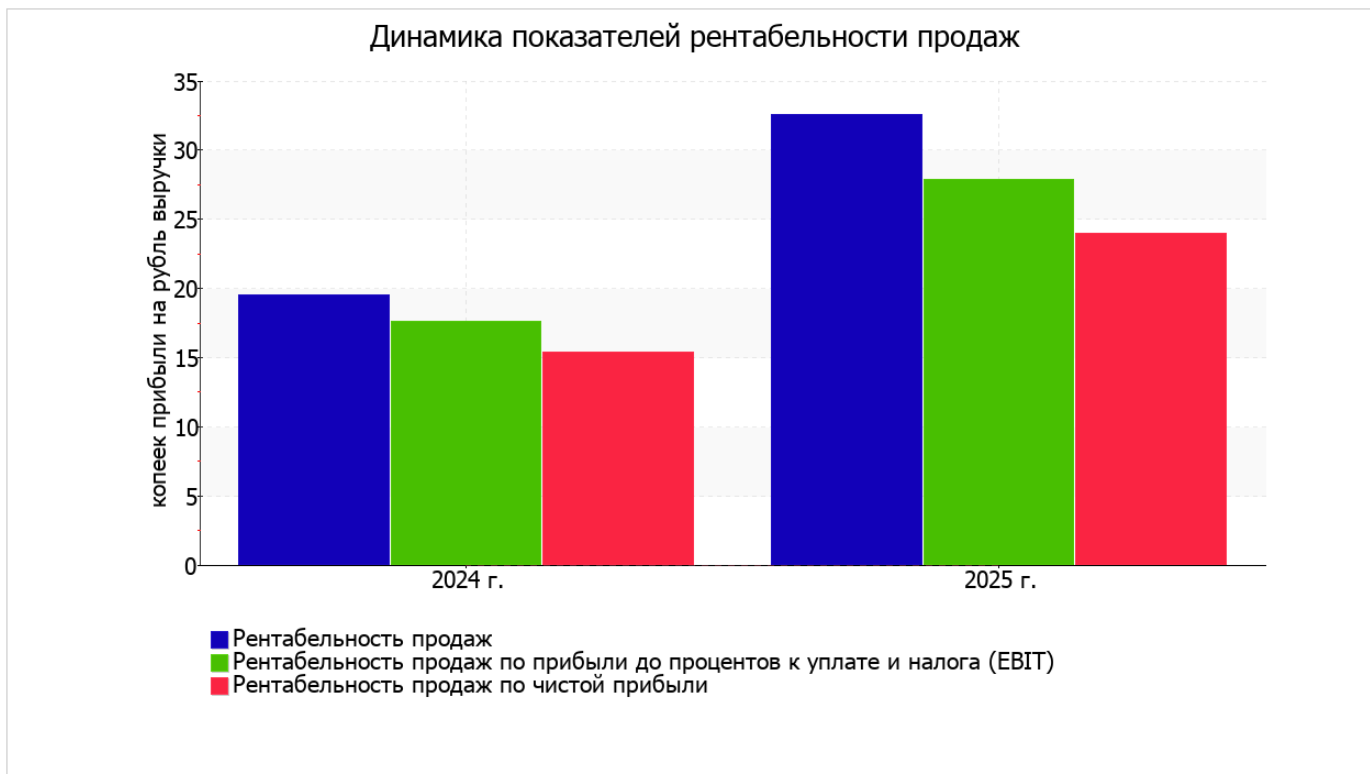
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	19,5	32,6	+13,1	+66,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	17,6	27,9	+10,3	+58,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	15,4	24	+8,6	+55,7

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

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **32,6** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**+13,1** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **27,9%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **27,9** 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)	29,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	14,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	17,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,295** руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное **14,7%**, можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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.)	581	0,6
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)	3	145
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	596	0,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	297	1,2

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 596 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2025 г.) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ" в течение анализируемого периода.

В ходе анализа были получены следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2025) демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 0,49;
- отличная рентабельность активов (14,7% за период с 01.01.2025 по 31.12.2025);
- рост рентабельности продаж (+13,1 процентных пункта от рентабельности 19,5% за такой же период прошлого года);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период 01.01–31.12.2025 получена прибыль от продаж (15 224 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+6 726 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2025 год составила 11 198 тыс. руб. (+4 495 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+10,3 коп. к 17,6 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Негативно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 51%).

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.