

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6677011777

Код причины постановки на учет (КПП): 667701001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20.2).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

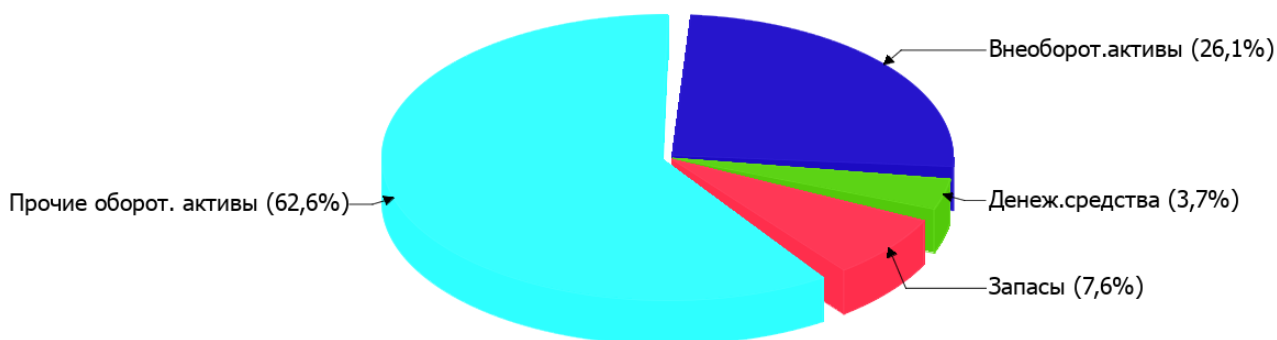
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	16 228	16 228	31,8	26,1	-	-
Оборотные	34 774	45 878	68,2	73,9	+11 104	+31,9
Пассив						
Собственный капитал	49 552	61 456	97,2	99	+11 904	+24
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	1 450	650	2,8	1	-800	-55,2
Валюта баланса	51 002	62 106	100	100	+11 104	+21,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31 декабря 2025 г. в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну четвертую, а текущих активов, соответственно, три четвертых. Активы организации за весь период увеличились на 11 104 тыс. руб. (на 21,8%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 24%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

- финансовые и другие оборотные активы – 5 074 тыс. руб. (45,7%)
- запасы – 4 707 тыс. руб. (42,4%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 323 тыс. руб. (11,9%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+11 904 тыс. руб., или 95,4% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

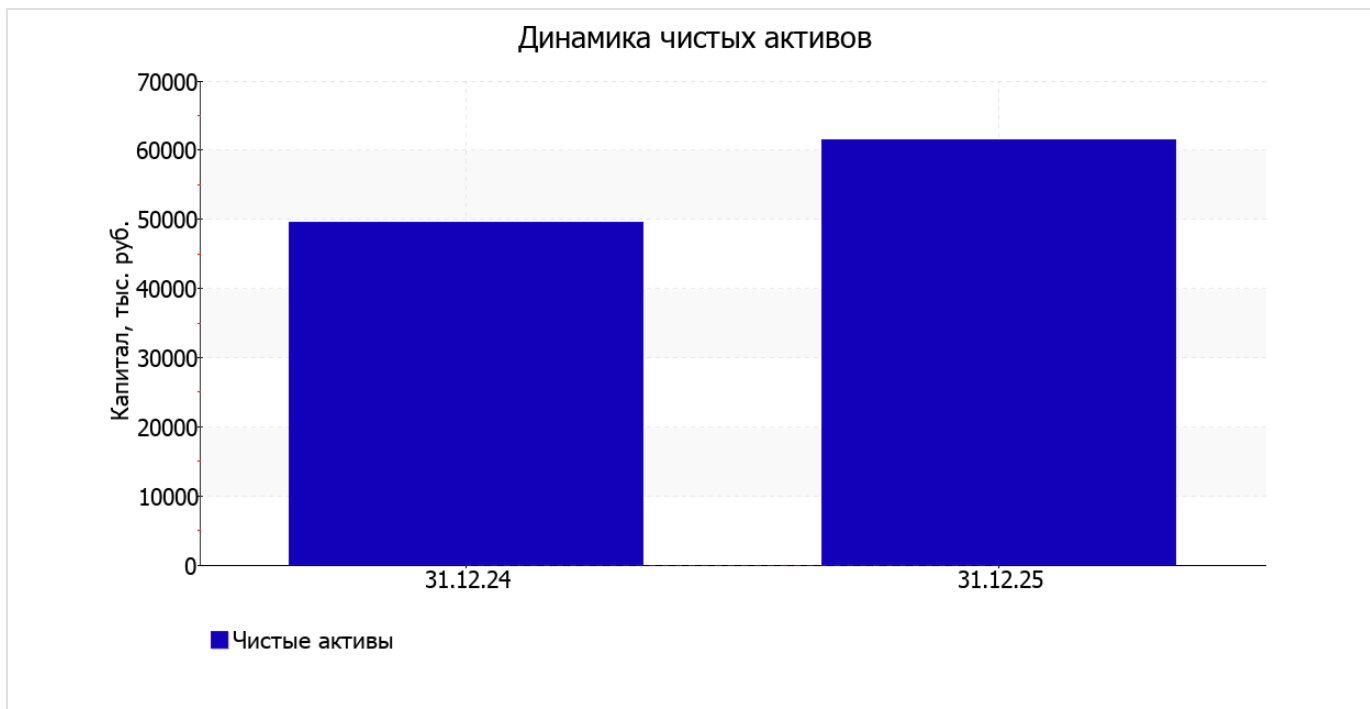
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (-1 377 тыс. руб.).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2025 равнялся 61 456,0 тыс. руб. собственный капитал организации за весь рассматриваемый период вырос на 11 904,0 тыс. руб., или на 24%.

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	49 552	61 456	97,2	99	+11 904	+24

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 24% за год. 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

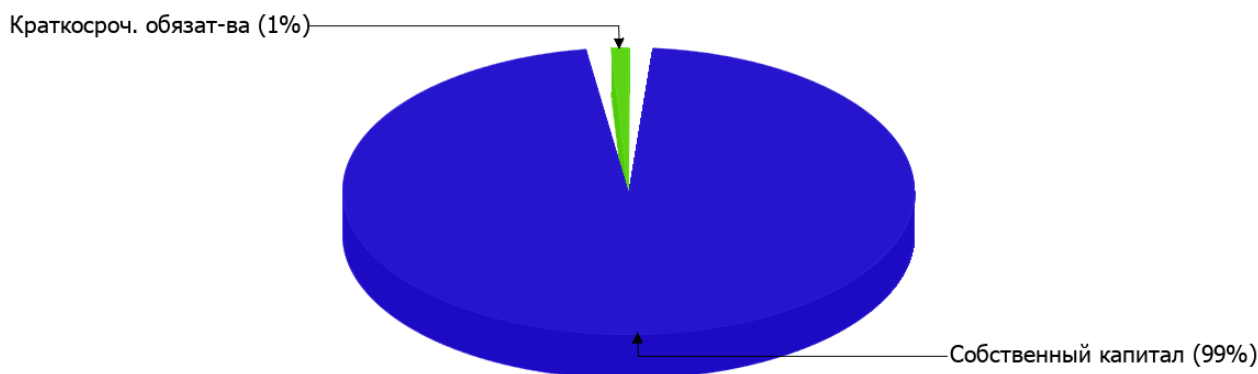
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,97	0,99	+0,02	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	0,96	0,99	+0,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,99	+0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	9,61	+9,61	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,99**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **99%** в общем капитале организации). за год коэффициент автономии вырос всего лишь на **0,02**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами несколько вырос (до 0,99). коэффициент по состоянию на 31.12.2025 демонстрирует исключительно хорошее значение.

за год отмечено незначительное повышение коэффициента покрытия инвестиций до 0,99 (+0,02). Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме.

по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся 9,61, при том что на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов составлял – (т.е. произошло увеличение на 9,61). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов характеризуется как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

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	23,98	70,58	+46,6	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,66	3,51	+2,85	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 70,58. [За весь период] коэффициент вырос на 46,6.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (3,51). [За весь период] коэффициент вырос на 2,85.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

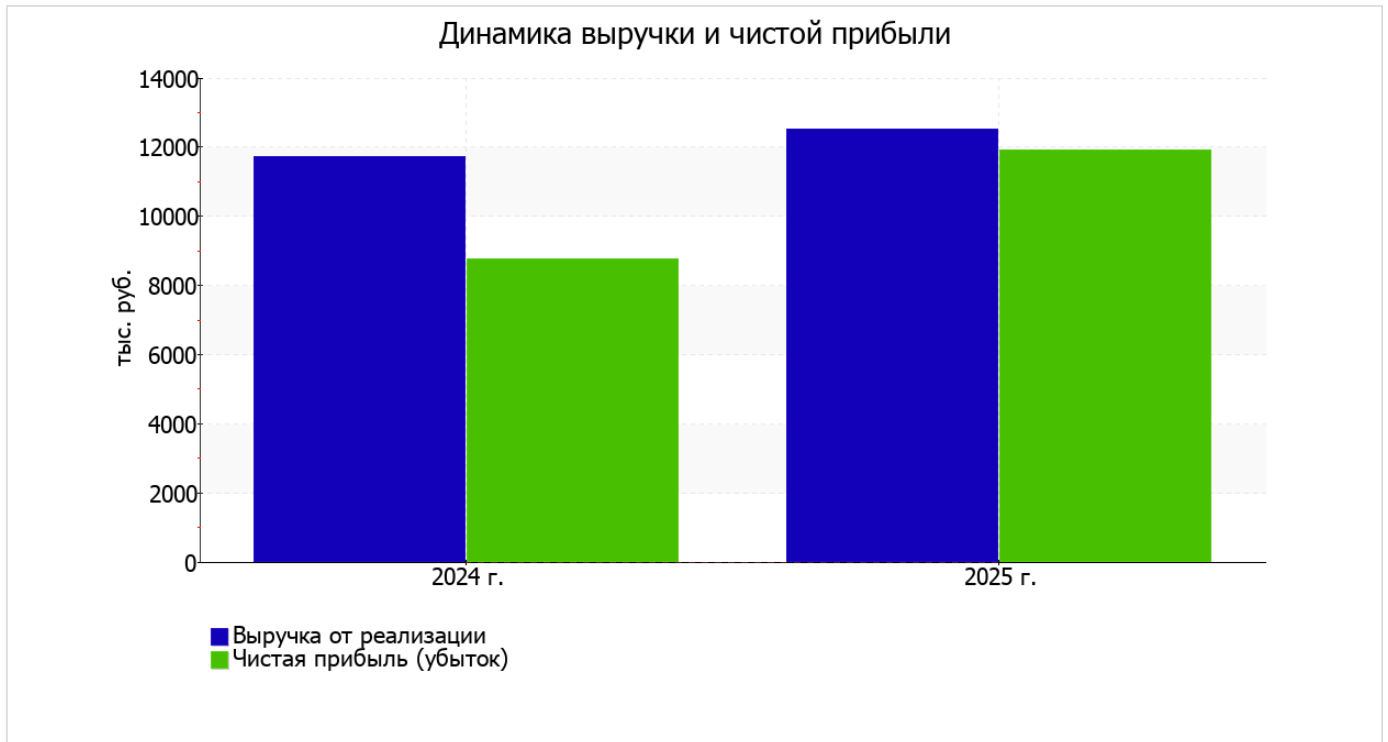
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере **11 915** тыс. руб., что равняется 95,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **873** тыс. руб., или на **7,9%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на **797** тыс. руб. при одновременном уменьшении на **76** 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	11 714	12 511	+797	+6,8	12 113
2. Расходы по обычным видам деятельности	672	596	-76	-11,3	634
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	11 042	11 915	+873	+7,9	11 479
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-2 269	-11	+2 258	↑	-1 140
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	8 773	11 904	+3 131	+35,7	10 339
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	8 773	11 904	+3 131	+35,7	10 339

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" в течение всего анализируемого периода.



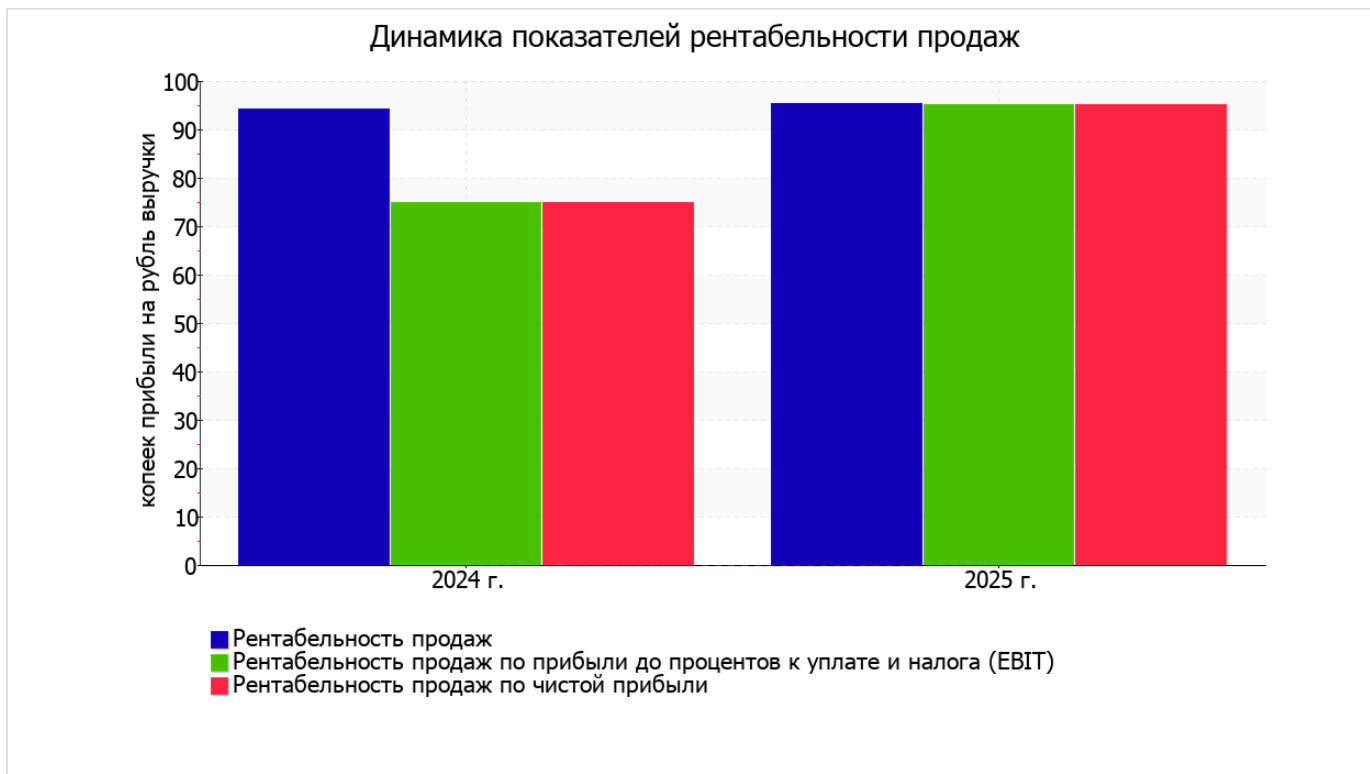
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 12%.	94,3	95,2	+0,9	+1
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	74,9	95,1	+20,2	+27
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	74,9	95,1	+20,2	+27

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 95,2% от полученной выручки. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+0,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил 95,1%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" содержалось 95,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	21,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	21	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	21,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" обеспечил 0,214 руб. чистой прибыли.

за 2025 год рентабельность активов демонстрирует очень хорошее значение – 21%.

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.)	1 176	0,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	22	16,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	1 650	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 619	0,2

* 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 1650 календарных дней (т.е. 5 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" за весь анализируемый период

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – **0,99**;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (**21%** за 2025 год);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **99%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за последний год составила **11 904** тыс. руб. (+3 131 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**+20,2** коп. к **74,9** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Среди положительных показателей финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" можно выделить следующие:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**99%**);
- положительная динамика рентабельности продаж (**+0,9** процентных пункта от рентабельности **94,3%** за аналогичный период прошлого года);
- за 2025 год получена прибыль от продаж (**11 915** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+873 тыс. руб.).

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЛГЛАВЖИЛСТРОЙ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.