

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2538088630

Код причины постановки на учет (КПП): 251101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

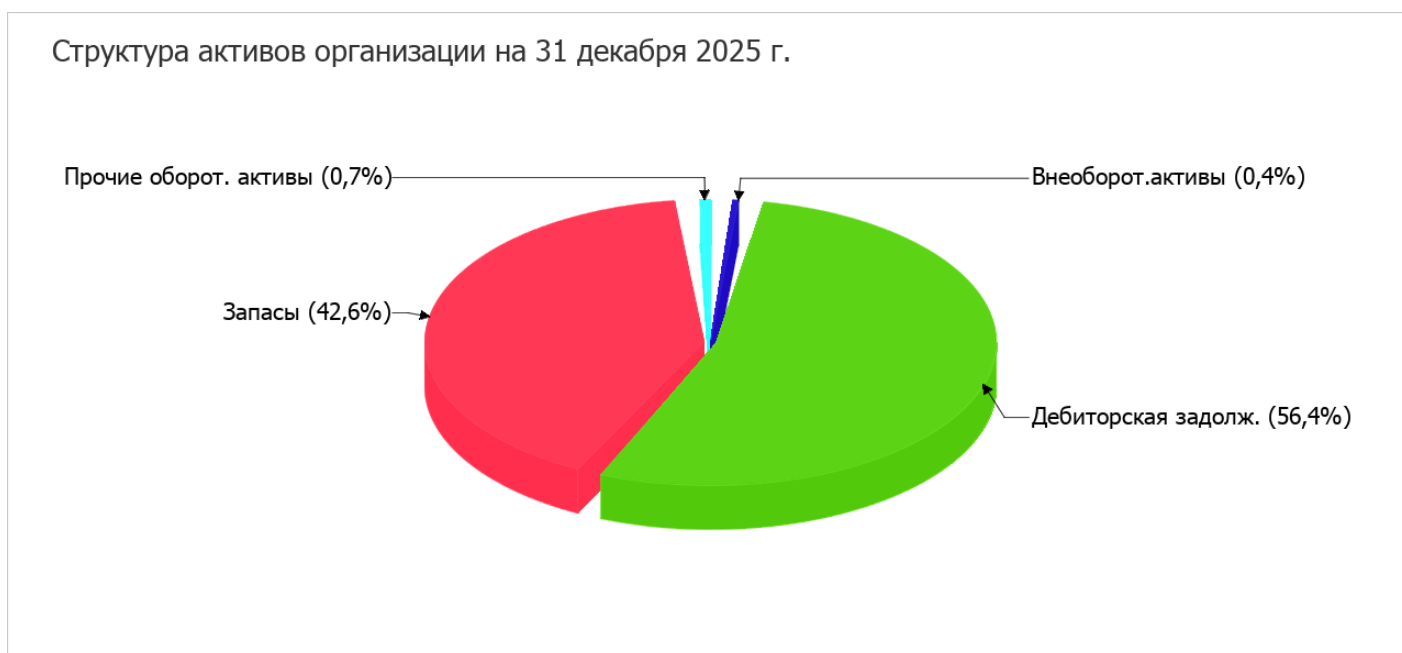
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	26 206	12 736	1,4	0,4	-13 470	-51,4
в том числе: основные средства	6 508	5 038	0,3	0,1	-1 470	-22,6
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	1 893 693	3 552 265	98,6	99,6	+1 658 572	+87,6
в том числе: запасы	626 630	1 518 373	32,6	42,6	+891 743	+142,3
дебиторская задолженность	1 250 469	2 010 537	65,1	56,4	+760 068	+60,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	16 578	21 014	0,9	0,6	+4 436	+26,8
Пассив						
1. Собственный капитал	131 842	135 363	6,9	3,8	+3 521	+2,7
Справочно: Чистые активы	131 842	135 364	6,9	3,8	+3 522	+2,7
2. Долгосрочные обязательства, всего	1 784 375	3 427 469	92,9	96,1	+1 643 094	+92,1
в том числе: заемные средства	800 178	1 645 627	41,7	46,2	+845 449	+105,7

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	3 682	2 168	0,2	0,1	-1 514	-41,1
в том числе: заемные средства	–	700	–	<0,1	+700	–
Валюта баланса	1 919 899	3 565 001	100	100	+1 645 102	+85,7

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2025 характеризуются большой долей (99,6%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за год существенно увеличились (на 85,7%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 2,7%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



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

- запасы – 891 743 тыс. руб. (53,5%)
- дебиторская задолженность – 760 068 тыс. руб. (45,6%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 845 449 тыс. руб. (51,3%)
- прочие долгосрочные обязательства – 797 645 тыс. руб. (48,4%)

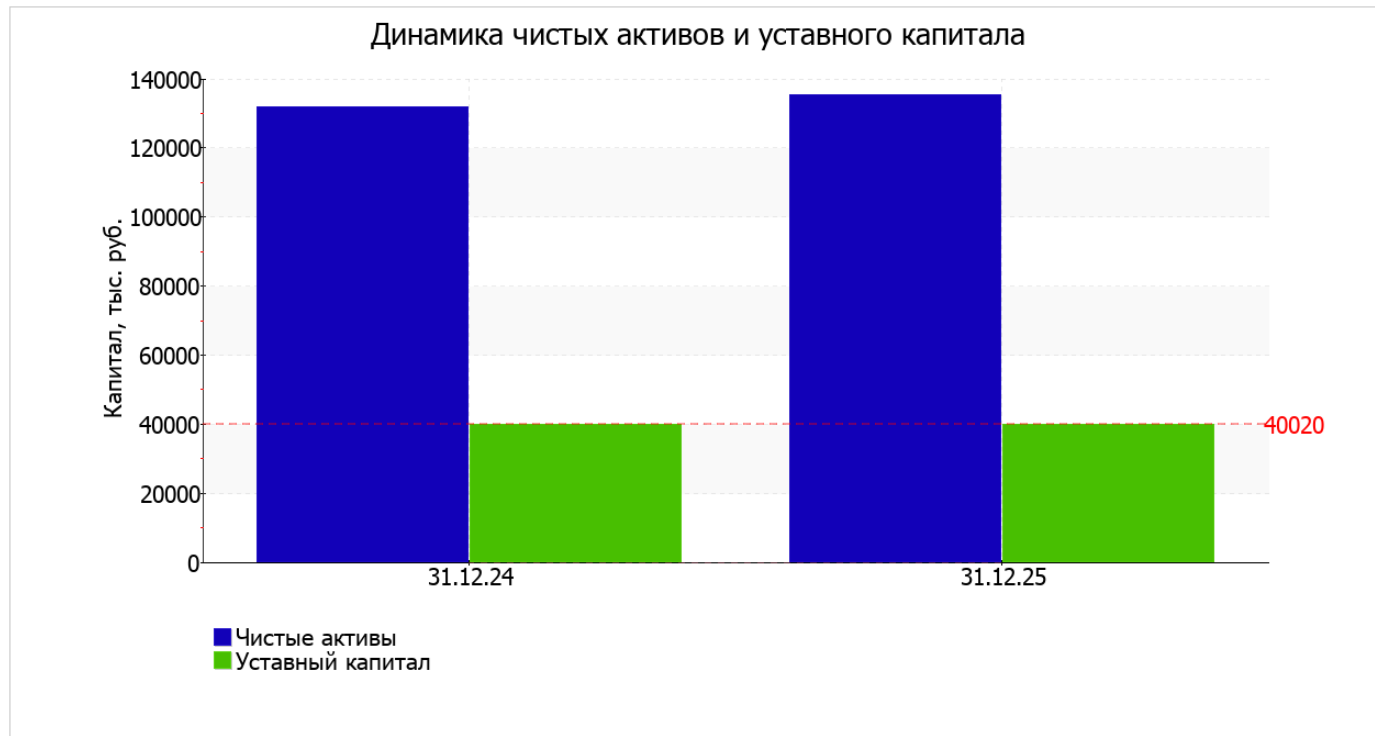
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "долгосрочные финансовые вложения" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-12 000 тыс. руб. и -2 098 тыс. руб. соответственно).

за весь анализируемый период имел место слабый рост собственного капитала с 131 842,0 тыс. руб. до 135 363,0 тыс. руб. (+3 521,0 тыс. руб.).

2.2. Чистые активы 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	131 842	135 364	6,9	3,8	+3 522	+2,7
2. Уставный капитал	40 020	40 020	2,1	1,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	91 822	95 344	4,8	2,7	+3 522	+3,8

Чистые активы организации на 31.12.2025 намного (в 3,4 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 2,7% за последний 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 и уставного капитала.



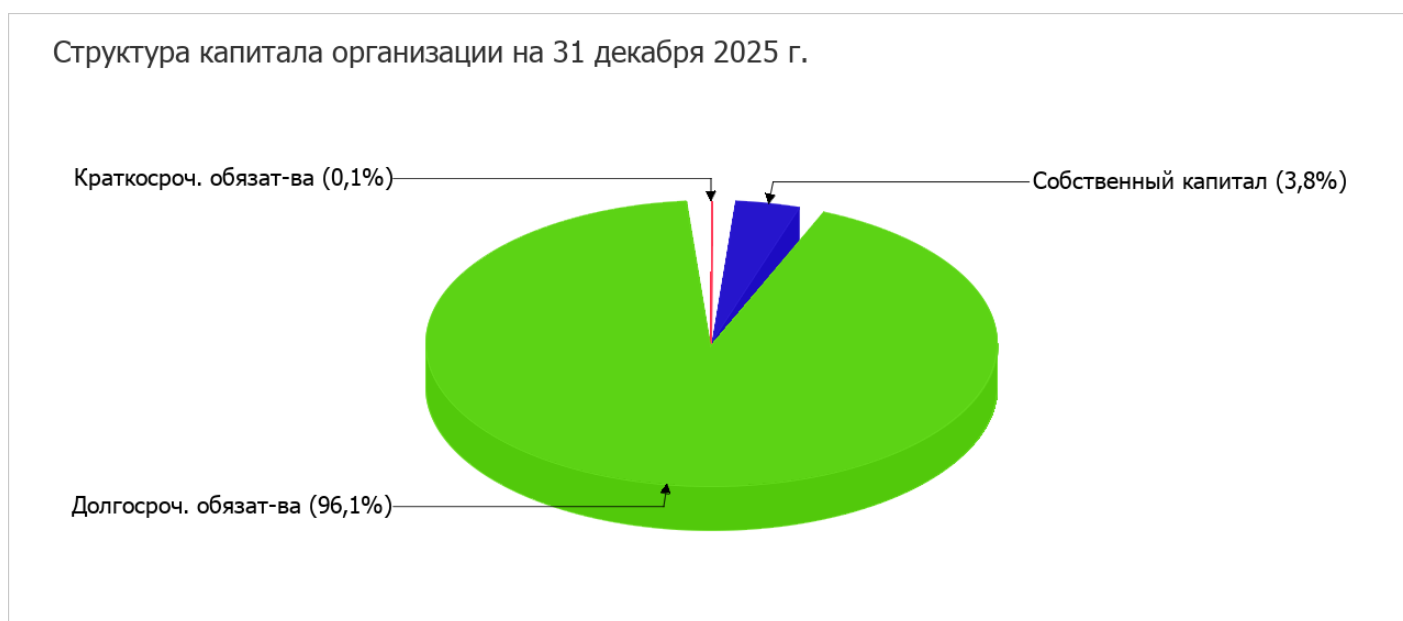
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,07	0,04	-0,03	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,06	0,03	-0,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	1	-	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,8	0,91	+0,11	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,2.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,17	0,08	-0,09	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	<0,01	<0,01	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил **0,04**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за год коэффициент автономии уменьшился на **0,03**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами уменьшился с **0,06** до **0,03** (т.е. на **0,03**). на 31.12.2025 значение коэффициента не соответствует нормативу.

коэффициент покрытия инвестиций за год несущественно вырос, составив **1**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **100%**).

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 составило **0,08**; это на **0,09** меньше, чем на 31.12.2024. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является неудовлетворительным.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (99,9% и 0,1% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности фактически не изменилась.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	514,31	1 638,50	+1 124,19	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	344,12	937,06	+592,94	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	4,5	9,69	+5,19	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,25 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**1 638,50** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент вырос на **1 124,19**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **937,06** при норме 1. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**9,69**). При этом за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **5,19**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН" за последний год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила прибыль от продаж в размере **668** тыс. руб., что равняется 2,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **362 906** тыс. руб., или на **99,8%**.

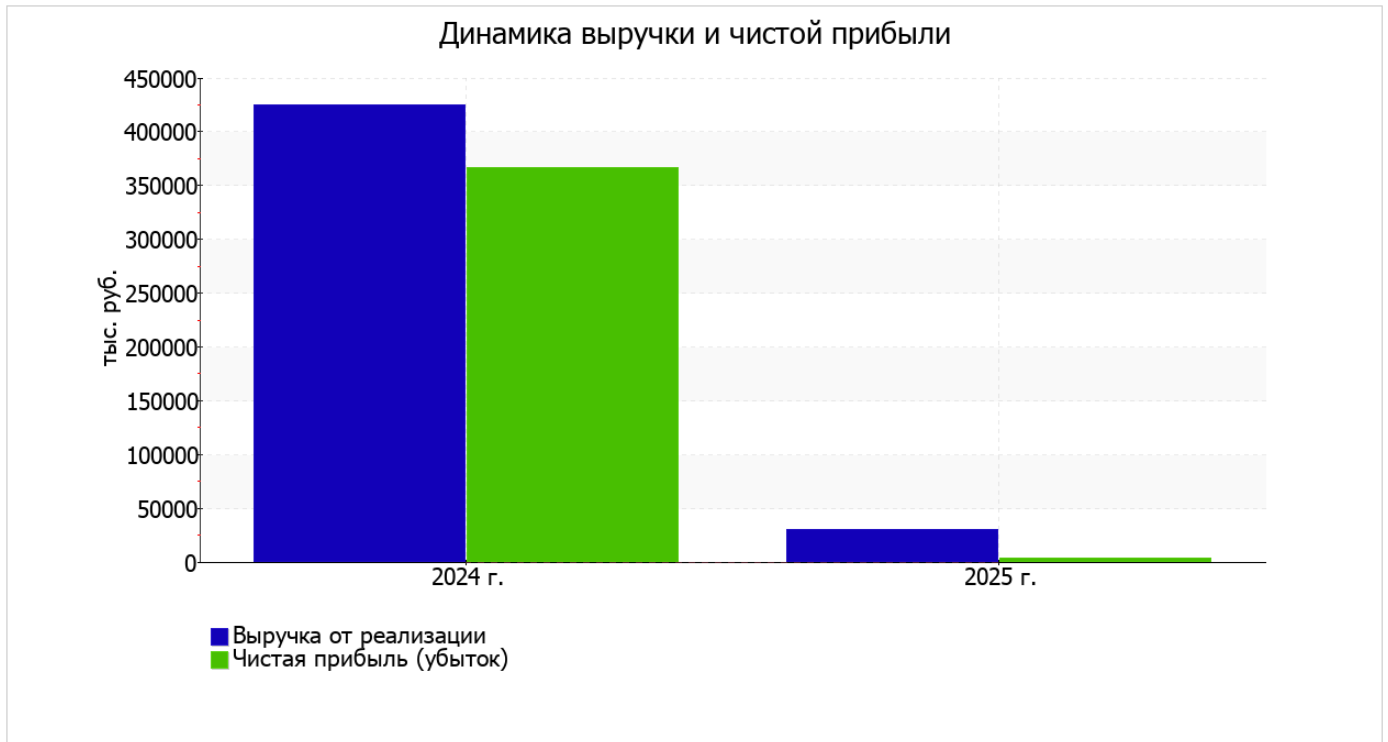
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **394 691** и **31 785** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-92,8%**) опережает изменение расходов (**-51,6%**)

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила 3 833 тыс. руб., что на 283 тыс. руб. (8%) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 573,8% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

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	425 202	30 511	-394 691	-92,8	227 857
2. Расходы по обычным видам деятельности	61 628	29 843	-31 785	-51,6	45 736
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	363 574	668	-362 906	-99,8	182 121
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	3 550	3 833	+283	+8	3 692
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	367 124	4 501	-362 623	-98,8	185 813
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-854	-980	-126	↓	-917
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	366 270	3 521	-362 749	-99	184 896
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	366 270	3 521	-362 749	-99	184 896
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	3 521	x	x	x

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



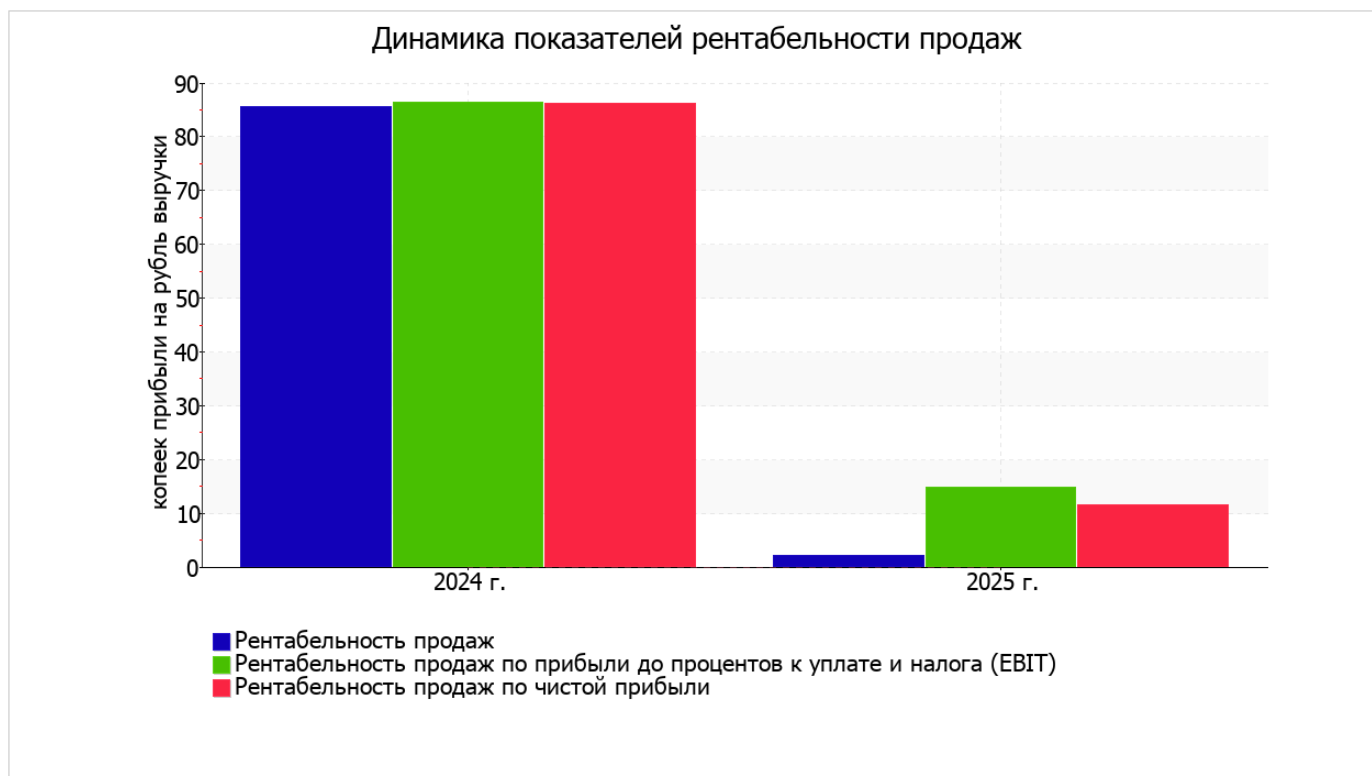
3.2. Анализ рентабельности

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.	85,5	2,2	-83,3	-97,4
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	86,3	14,8	-71,5	-82,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	86,1	11,5	-74,6	-86,6

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

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 2,2% от полученной выручки. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-83,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил 14,8%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 14,8 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)	2,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: не менее 20%.
Рентабельность активов (ROA)	0,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: не менее 12%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	0,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 0,026 руб.

за 2025 год значение рентабельности активов (0,1%) можно считать неудовлетворительным.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей 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 196 дн.)	32 575	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	13 117	<0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 106 и менее дн.)	19 506	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	17	21,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 228 и менее дн.)	32 808	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 598	0,2

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 32808 календарных дней (т.е. 90 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 13117 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН".

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (4%);
- на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,03, не соответствует нормативу;
- недостаточная рентабельность активов (0,1% за последний год);
- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-83,3 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 85,5%);
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-71,5 коп. от данного показателя рентабельности за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

С очень хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации).

Следующие 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2025 год составила 3 521 тыс. руб.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – за 2025 год получена прибыль от продаж (668 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-362 906 тыс. руб.).

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕГИОН" имеются все возможности для эффективной деятельности.