

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик"Домстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1500009469

Код причины постановки на учет (КПП): 150001001

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"Домстрой"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

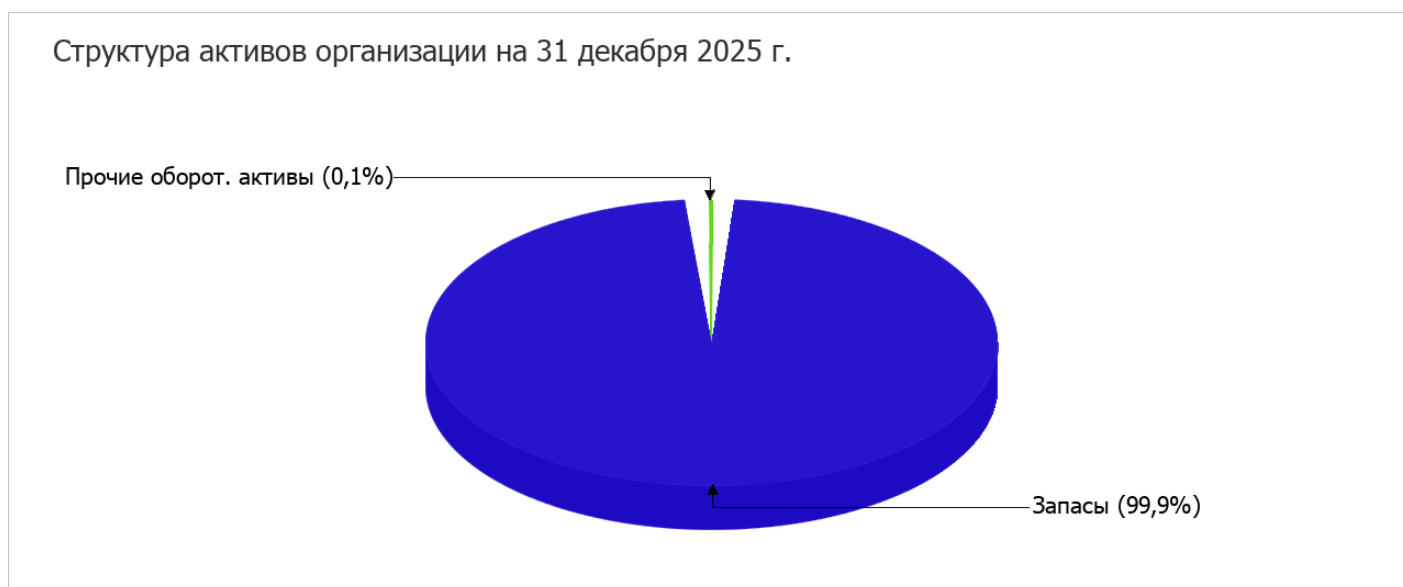
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	23 278	28 515	100	100	+5 237	+22,5
в том числе: запасы	15 427	28 474	66,3	99,9	+13 047	+84,6
дебиторская задолженность	1 641	4	7	<0,1	-1 637	-99,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	6 210	37	26,7	0,1	-6 173	-99,4
Пассив						
1. Собственный капитал	12 470	13 364	53,6	46,9	+894	+7,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	8 907	10 608	38,3	37,2	+1 701	+19,1
в том числе: заемные средства	8 907	10 608	38,3	37,2	+1 701	+19,1
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 901	4 543	8,2	15,9	+2 642	+139

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)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	23 278	28 515	100	100	+5 237	+22,5

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31 декабря 2025 г. характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 5 237 тыс. руб. (на 22,5%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 7,2%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

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



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "запасы" на 13 047 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 2 642 тыс. руб. (50,4%)
- долгосрочные заемные средства – 1 701 тыс. руб. (32,5%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 894 тыс. руб. (17,1%)

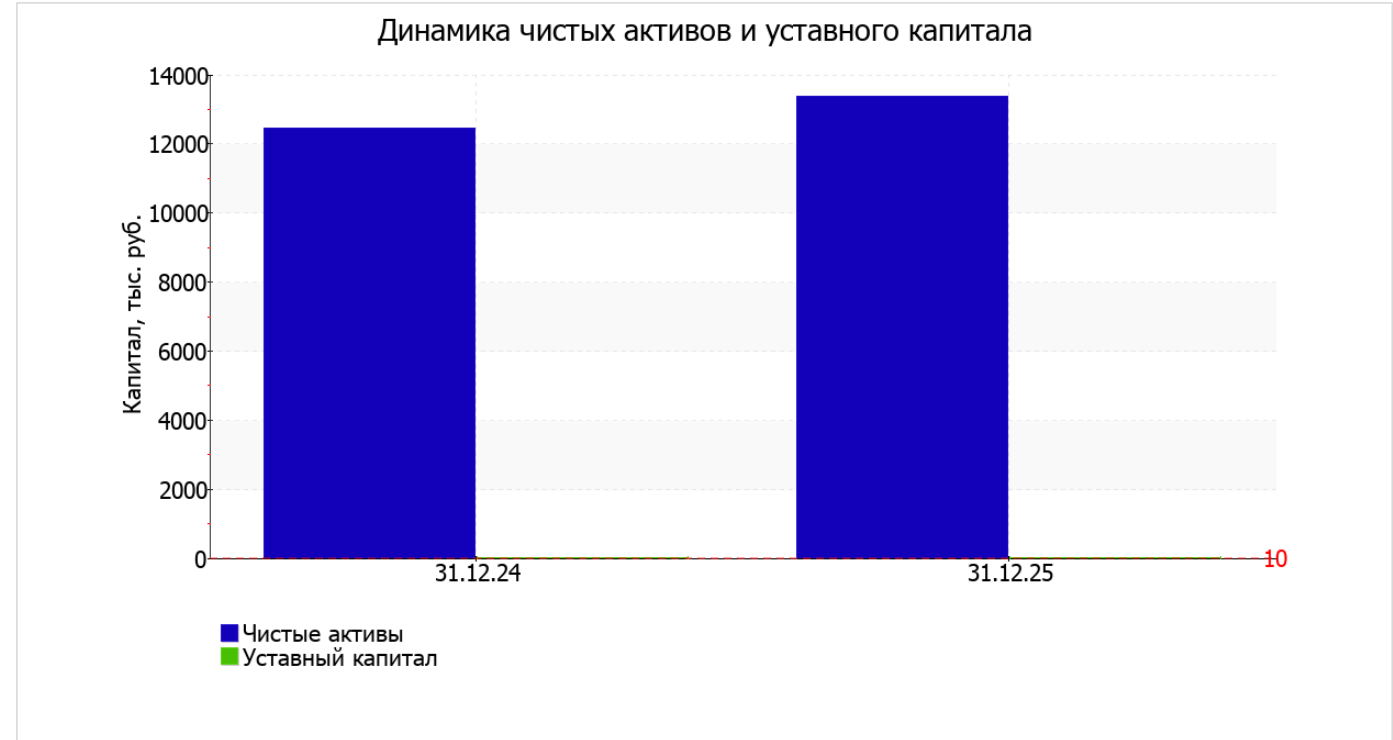
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-6 173 тыс. руб.).

собственный капитал организации за последний год заметно вырос до 13 364,0 тыс. руб. (+894 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	12 470	13 364	53,6	46,9	+894	+7,2
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	12 460	13 354	53,5	46,8	+894	+7,2

Чистые активы организации на 31 декабря 2025 г. намного (в 1 336,4 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на 7,2% 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 и уставного капитала.



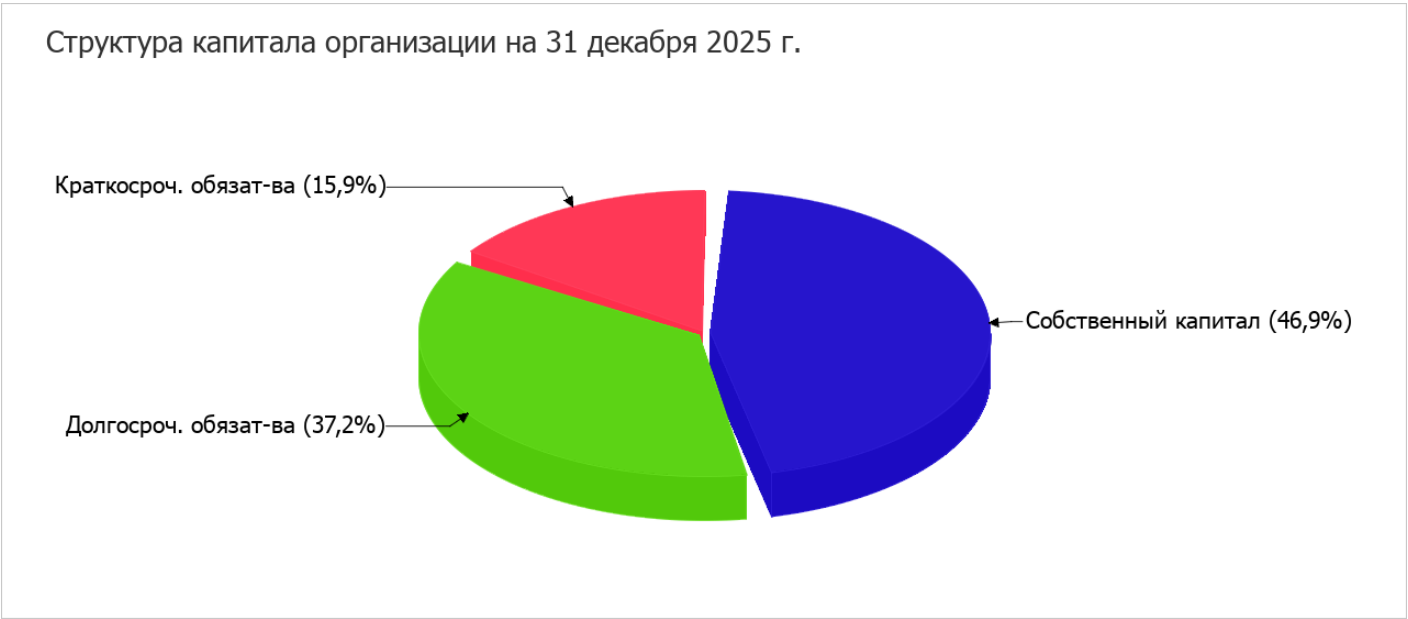
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,54	0,47	-0,07	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,54	0,47	-0,07	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,92	0,84	-0,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,7.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,81	0,47	-0,34	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,18	0,3	+0,12	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил 0,47. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о том, что доля собственного капитала в общем капитале организации составляет 47%, соответствуя общепринятому критерию (нормальное значение: 0,45 и более, оптимальное 0,55-0,7). коэффициент автономии за последний год снизился на 0,07.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:



на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило 0,47, что на 0,07 меньше, чем на начало анализируемого периода. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента является исключительно хорошим.

С 0,92 до 0,84 (на 0,08) снизился коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период. Значение коэффициента на 31.12.2025 соответствует нормативному значению.

по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов составил 0,47. за весь анализируемый период снижение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило 0,34. коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2025 г. имеет значение, не укладывающееся в норматив.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на последний день анализируемого периода доля краткосрочной задолженности составляет одну треть, а долгосрочной задолженности – две третьих. При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности выросла на 12,4%.

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	12,25	6,28	-5,97	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	4,13	0,01	-4,12	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	3,27	0,01	-3,26	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,25.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 6,28. В тоже время за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности снизился на -5,97.

Коэффициент быстрой ликвидности на последний день анализируемого периода оказался ниже нормы (0,01). Это говорит о недостатке у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,01 при норме 0,25). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь рассматриваемый период негативное изменение – коэффициент снизился на -3,26.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик"Домстрой" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере 1 506 тыс. руб., что составляет 38,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 15 162 тыс. руб., или на 91%.

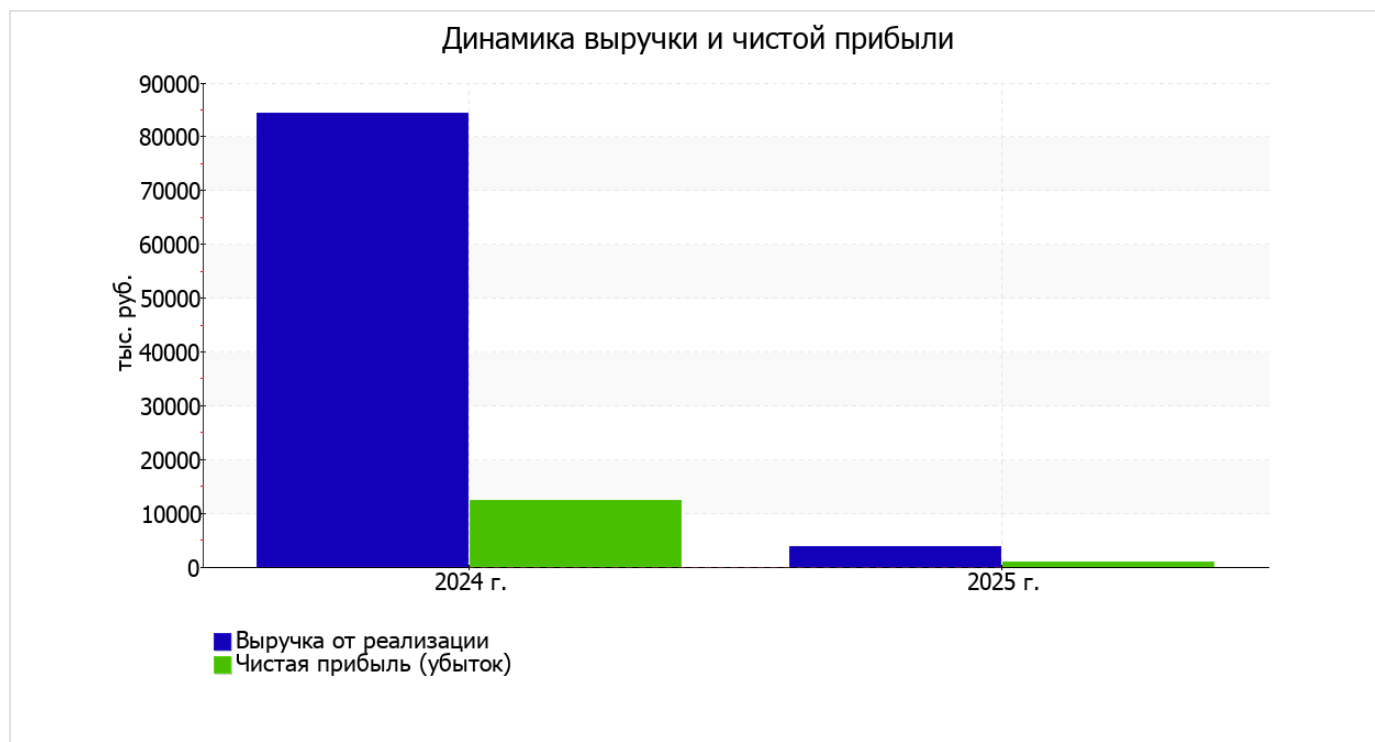
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **80 397** и **65 235** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**-96,5%**) опережает изменение выручки (**-95,4%**)

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация, в отличие от прошлого года, не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил **380** тыс. руб., что на 1 891 тыс. руб. (83,3%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	84 273	3 876	-80 397	-95,4	44 075
2. Расходы по обычным видам деятельности	67 605	2 370	-65 235	-96,5	34 988
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	16 668	1 506	-15 162	-91	9 087
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-2 271	-380	+1 891	↑	-1 326
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14 397	1 126	-13 271	-92,2	7 762
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 937	-232	+1 705	↑	-1 085
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	12 460	894	-11 566	-92,8	6 677
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	12 460	894	-11 566	-92,8	6 677
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	894	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



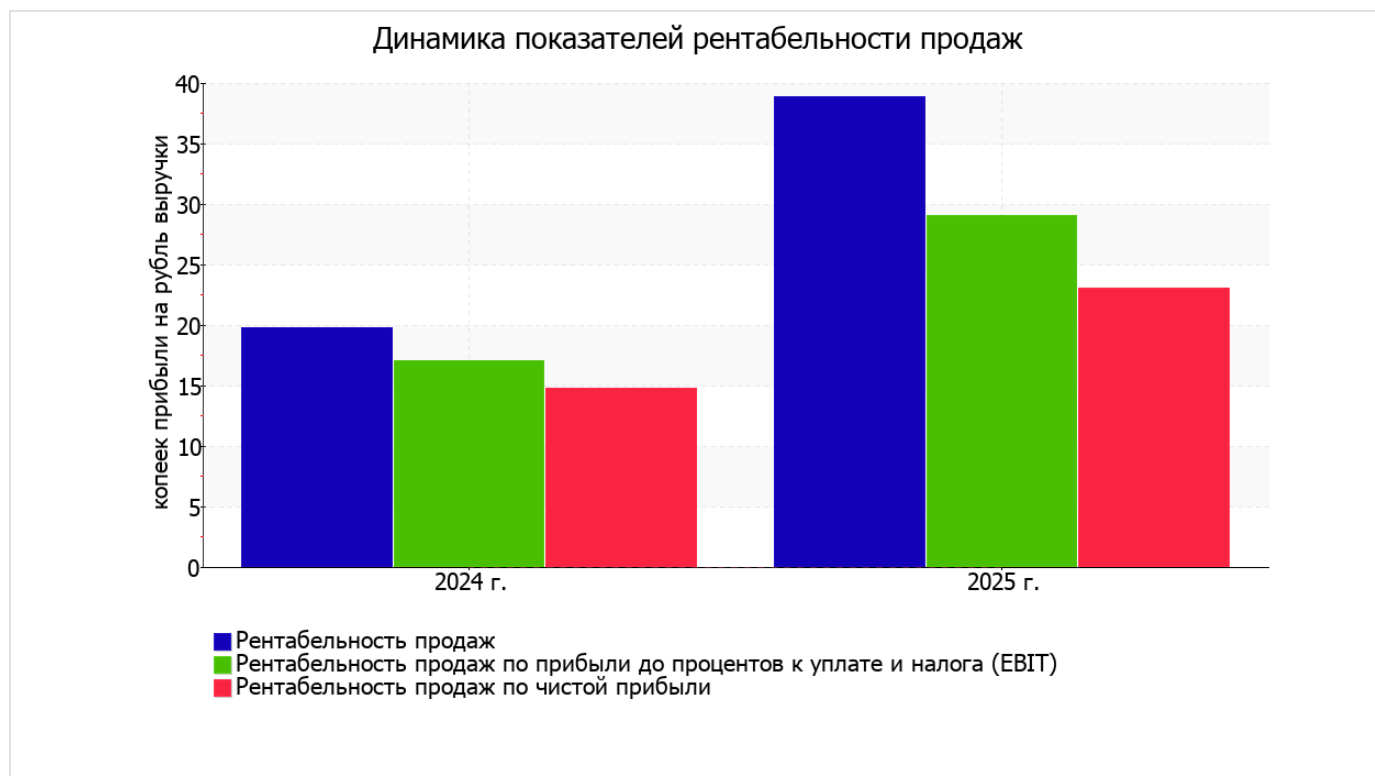
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 12%.	19,8	38,9	+19,1	+96,4
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	17,1	29,1	+12	+70
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	14,8	23,1	+8,3	+56

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2025 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Домстрой".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет **38,9%** от полученной выручки. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (**+19,1%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **29,1%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **29,1** 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)	6,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: не менее 20%.
Рентабельность активов (ROA)	3,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 12% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Домстрой" обеспечил 0,069 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное 3,5%, не удовлетворяет нормативному значению.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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: не более 196 дн.)	2 439	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	3 381	0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 106 и менее дн.)	77	4,7
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	303	1,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 228 и менее дн.)	2 439	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 216	0,3

* 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 общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2439 календарных дней (т.е. 7 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 3381 день, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Домстрой" за год.

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 на 31.12.2025 демонстрирует очень хорошее значение, равное 0,47;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- рост рентабельности продаж (+19,1 процентных пункта от рентабельности 19,8% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+12 коп. к 17,1 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Домстрой" характеризуют такие показатели:

- доля собственного капитала в активах организации составляет 47%, что укладывается в норму;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 84% в общей сумме капитала организации);
- чистая прибыль за 2025 год составила 894 тыс. руб.

Следующие 3 показателя финансового положения организации имеют критические значения:

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормального значения;
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

В ходе анализа были получены следующие показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (1 506 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-15 162 тыс. руб.).

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

- низкая рентабельность активов (3,5% за 2025 год);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Домстрой" имеются все возможности для эффективной деятельности.