

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРТЕС ГРУПП"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7730220139

Код причины постановки на учет (КПП): 770801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

## 2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРТЕС ГРУПП"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

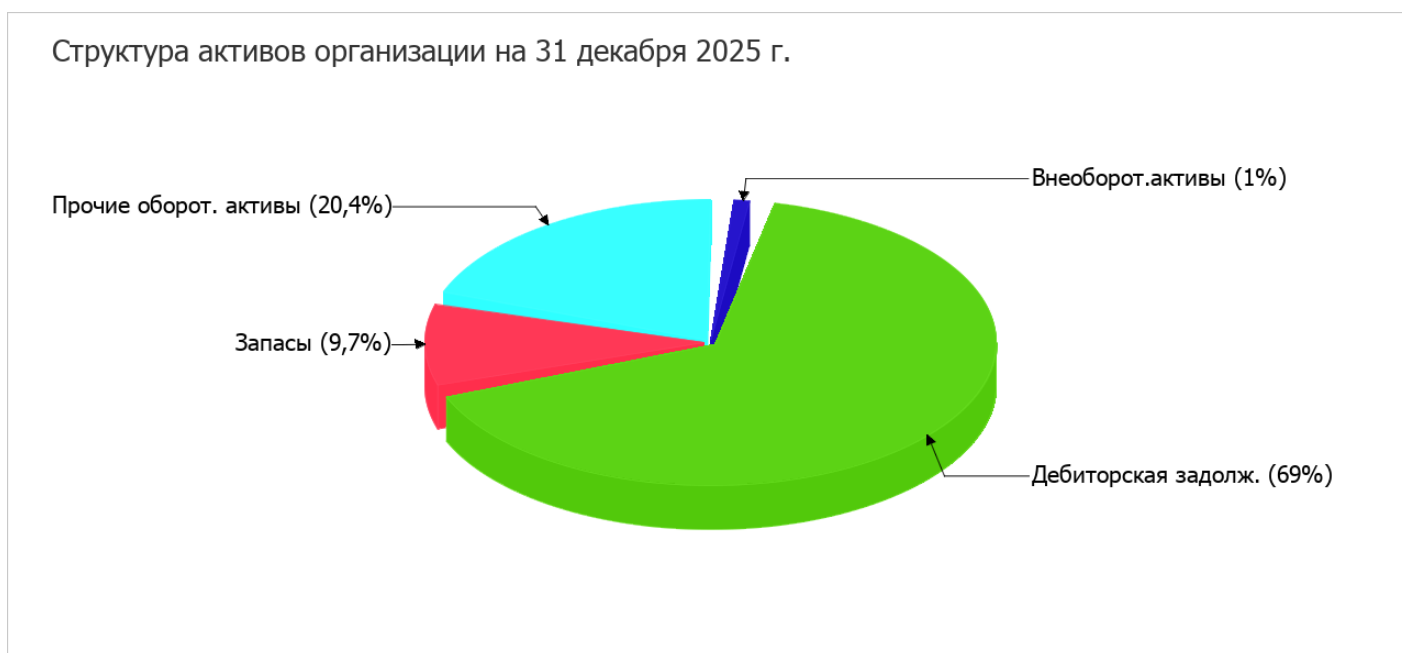
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	33 658	25 708	3	1	-7 950	-23,6
в том числе: основные средства	28 966	23 288	2,6	0,9	-5 678	-19,6
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	1 099 031	2 670 919	97	99	+1 571 888	+143
в том числе: запасы	93 031	261 944	8,2	9,7	+168 913	+181,6
дебиторская задолженность	893 959	1 859 735	78,9	69	+965 776	+108
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	109 705	538 162	9,7	20	+428 457	+4,9 раза
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	-39 187	708 636	-3,5	26,3	+747 823	↑
2. Долгосрочные обязательства, всего	5 314	6 050	0,5	0,2	+736	+13,9
в том числе: заемные средства	1	–	<0,1	–	-1	-100

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	1 166 562	1 981 941	103	73,5	+815 379	+69,9
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	1 132 689	2 696 627	100	100	+1 563 938	+138,1

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

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются большой долей (99%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за последний год значительно увеличились (на 138,1%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 20,1 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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):

- дебиторская задолженность – 965 776 тыс. руб. (61,4%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 428 457 тыс. руб. (27,2%)
- запасы – 168 913 тыс. руб. (10,7%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 825 879 тыс. руб. (52,5%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 747 823 тыс. руб. (47,5%)

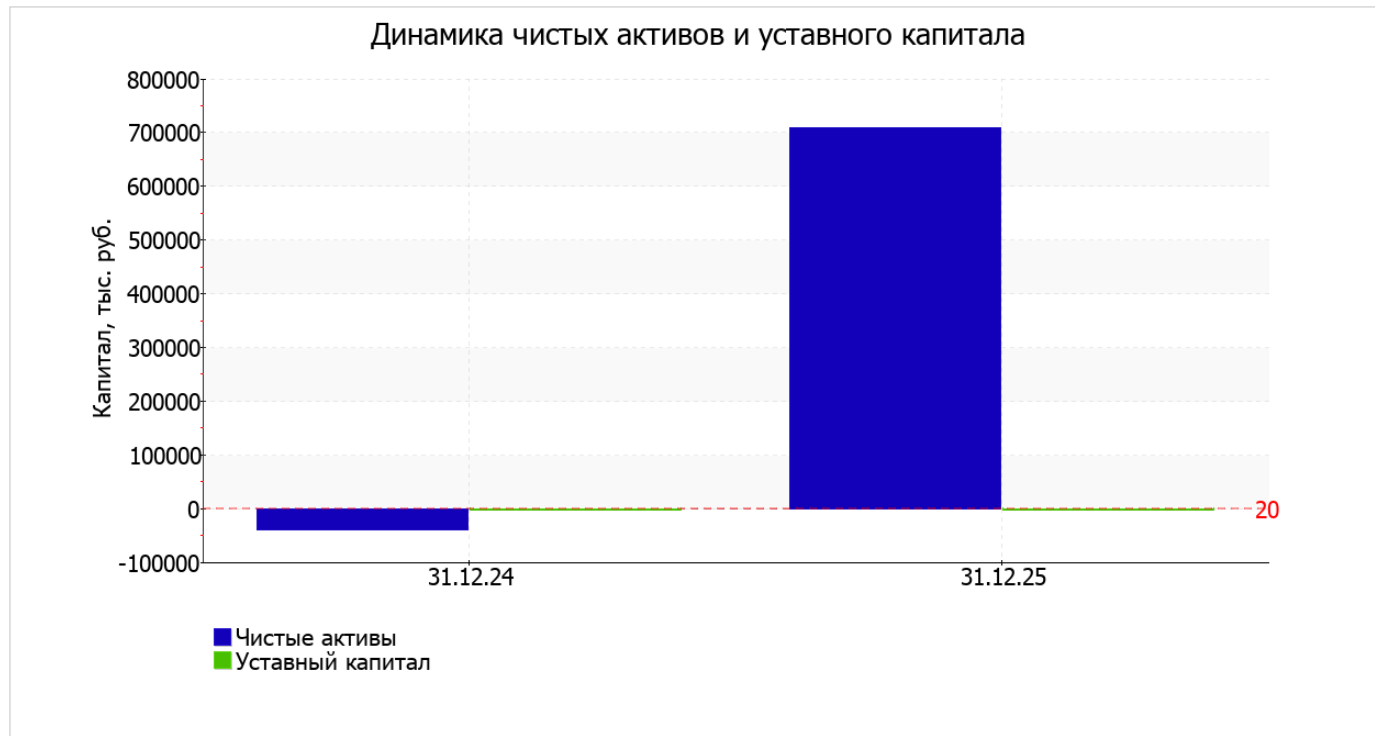
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "оценочные обязательства" в пассиве (-5 678 тыс. руб. и -64 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода значение собственного капитала составило 708 636,0 тыс. руб. собственный капитал организации за весь рассматриваемый период резко вырос (+747 823,0 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	-39 187	708 636	-3,5	26,3	+747 823	↑
2. Уставный капитал	20	20	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-39 207	708 616	-3,5	26,3	+747 823	↑

Чистые активы организации на 31 декабря 2025 г. намного (в 35 431,8 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов 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 и уставного капитала организации.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

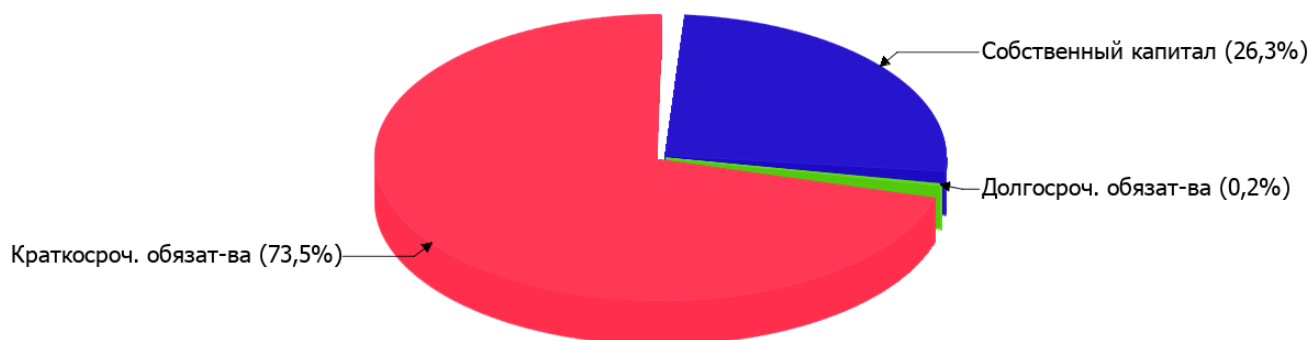
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	-0,03	0,26	+0,29	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	-0,07	0,26	+0,33	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,03	0,27	+0,3	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	–	0,96	+0,96	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,78	2,61	+3,39	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 по состоянию на 31.12.2025 составил **0,26**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**26%** от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. за весь рассматриваемый период наблюдался стремительный рост коэффициента автономии – на **0,29**.

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

## Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2025 г. составил **0,26**. в течение анализируемого периода отмечен стремительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,33**. коэффициент на 31.12.2025 демонстрирует исключительно хорошее значение.

за последний год отмечен рост коэффициента покрытия инвестиций на **0,3** (до **0,27**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **27%**).

по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **2,61**, хотя на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов был намного ниже – **-0,78** (т.е. увеличение составило **3,39**). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,7% и 0,3% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля долгосрочной 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	<b>0,94</b>	<b>1,35</b>	<b>+0,41</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	<b>0,86</b>	<b>1,21</b>	<b>+0,35</b>	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0,09</b>	<b>0,27</b>	<b>+0,18</b>	Отношение высоколиквидных активов 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 **1,35**. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на **0,41**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует норме – **1,21** при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,27**). [За весь период] коэффициент вырос на **0,18**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРТЕС ГРУПП" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **680 337** тыс. руб., что составило 14% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **678 207** тыс. руб., или в **319,4** раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **3 647 572** и **2 969 365** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+299,4%**) опережает изменение расходов (**+244,1%**)

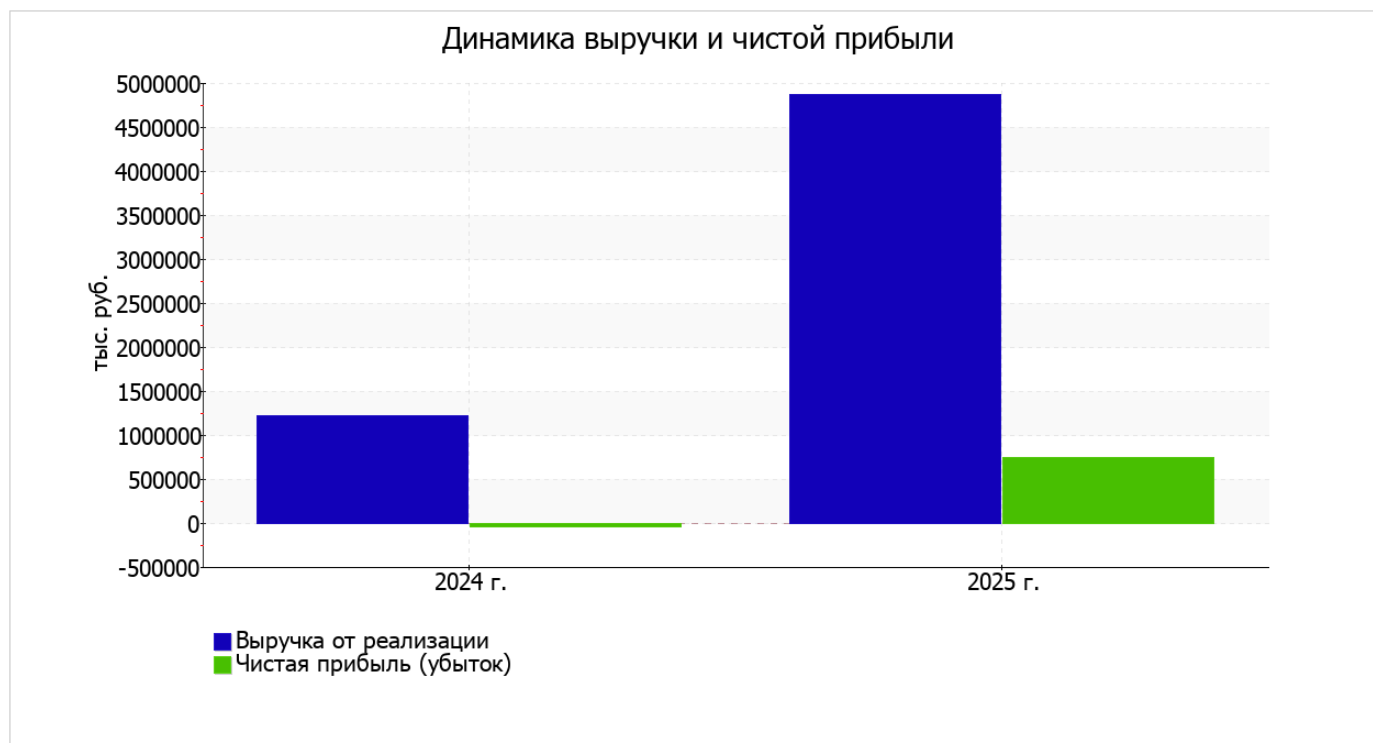
Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила **288 349** тыс. руб., что на **316 718** тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 42,4% 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	1 218 416	4 865 988	+3 647 572	+4 раза	3 042 202
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 216 286	4 185 651	+2 969 365	+3,4 раза	2 700 969
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	2 130	680 337	+678 207	+319,4 раза	341 234
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-28 089	289 027	+317 116	↑	130 469
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-25 959	969 364	+995 323	↑	471 703
6. Проценты к уплате	280	678	+398	+142,1	479
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-14 162	-220 862	-206 700	↓	-117 512
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-40 401	747 824	+788 225	↑	353 712
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-40 401	747 824	+788 225	↑	353 712

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)	
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	747 823	x	x	x

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



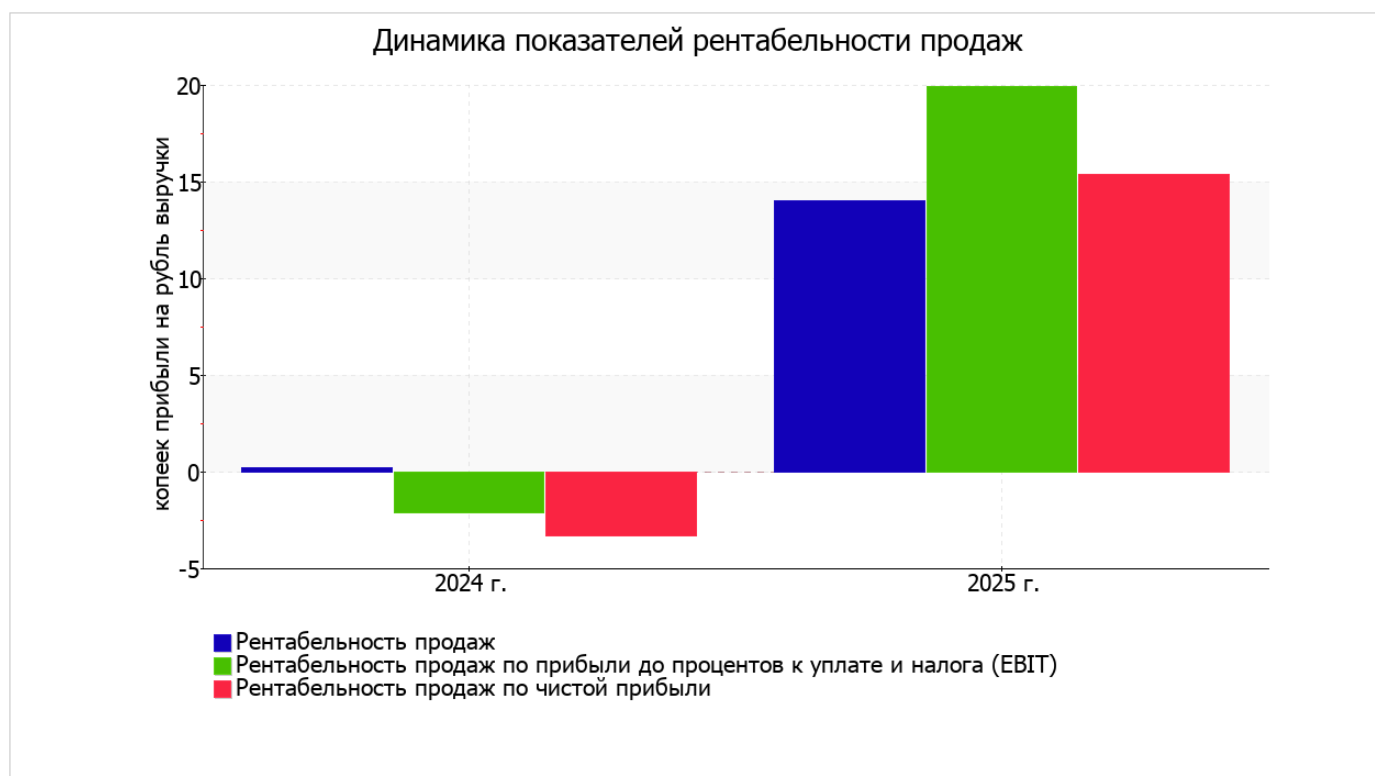
### 3.2. Анализ рентабельности

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.	0,2	14	+13,8	+80 раз
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-2,1	19,9	+22	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-3,3	15,4	+18,7	↑

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2025 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРТЕС ГРУПП".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 14% от полученной выручки. При этом имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+13,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил 19,9%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФОРТЕС ГРУПП" содержалось 19,9 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	223,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	39,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	284,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес 2,234 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за 2025 год демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 39,1%.

### 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	141	2,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	15	23,6
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	103	3,5
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	117	3,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	144	2,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	25	14,5

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 144 календарных дня. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 15 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 "ФОРТЕС ГРУПП".

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,26**, является очень хорошим;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (**39,1%** за 2025 год);
- рост рентабельности продаж (**+13,8** процентных пункта от рентабельности **0,2%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (**680 337** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+678 207** тыс. руб.);
- чистая прибыль за период 01.01–31.12.2025 составила **747 824** тыс. руб. (**+788 225** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+22** коп. к **-2,1** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

С отрицательной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (**0,26**);
- не укладывается в нормативное значение коэффициент текущей (общей) ликвидности.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **27%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

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 имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.