Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент""

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0542022011

Код причины постановки на учет (КПП): 054201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

2. Анализ финансового положения Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент""

2.1. Структура имущества и источники его формирования

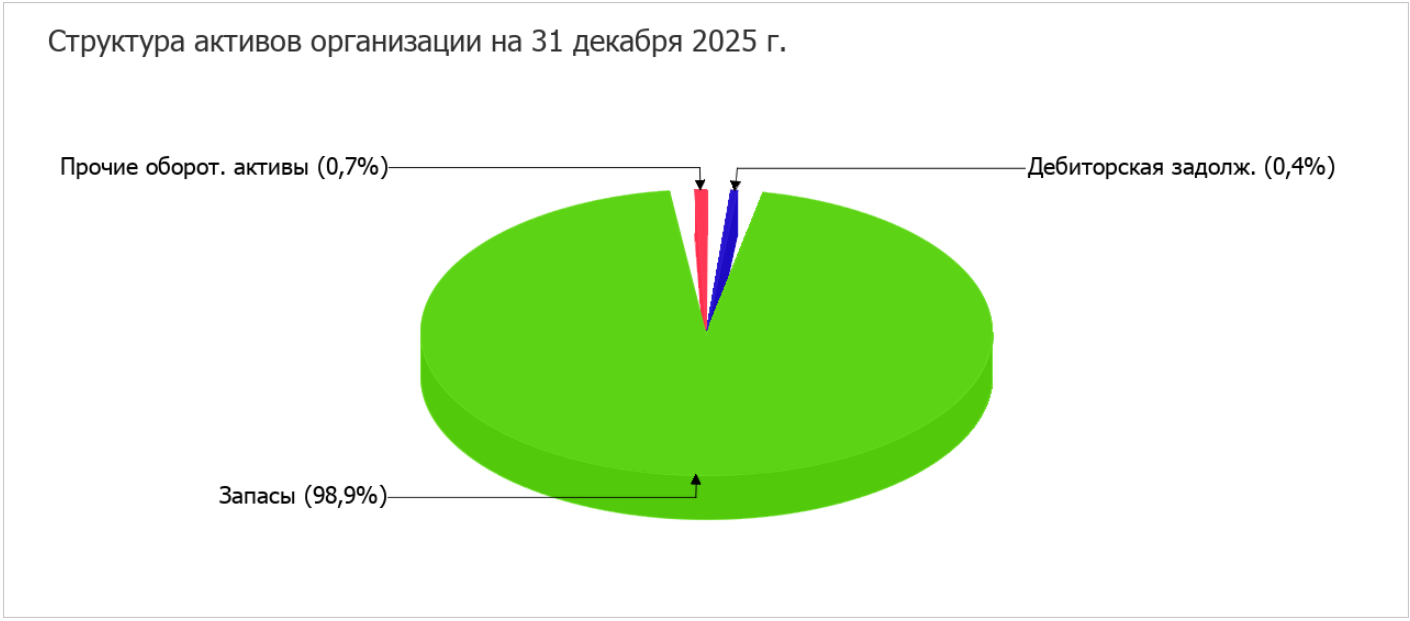
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	393 318	599 996	100	100	+206 678	+52,5
в том числе: запасы	379 428	593 104	96,5	98,9	+213 676	+56,3
дебиторская задолженность	9 503	2 564	2,4	0,4	-6 939	-73
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	155	96	<0,1	<0,1	-59	-38,1
Пассив						
1. Собственный капитал	-35 804	-50 443	-9,1	-8,4	-14 639	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	416 345	625 839	105,9	104,3	+209 494	+50,3
в том числе: заемные средства	416 345	625 839	105,9	104,3	+209 494	+50,3

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	12 777	24 600	3,2	4,1	+11 823	+92,5
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	393 318	599 996	100	100	+206 678	+52,5

* 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 отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 206 678 тыс. руб. (на 52,5%). Несмотря на значительное увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 40,9%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "запасы" на 213 676 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 209 494 тыс. руб. (94,7%)
- кредиторская задолженность – 11 823 тыс. руб. (5,3%)

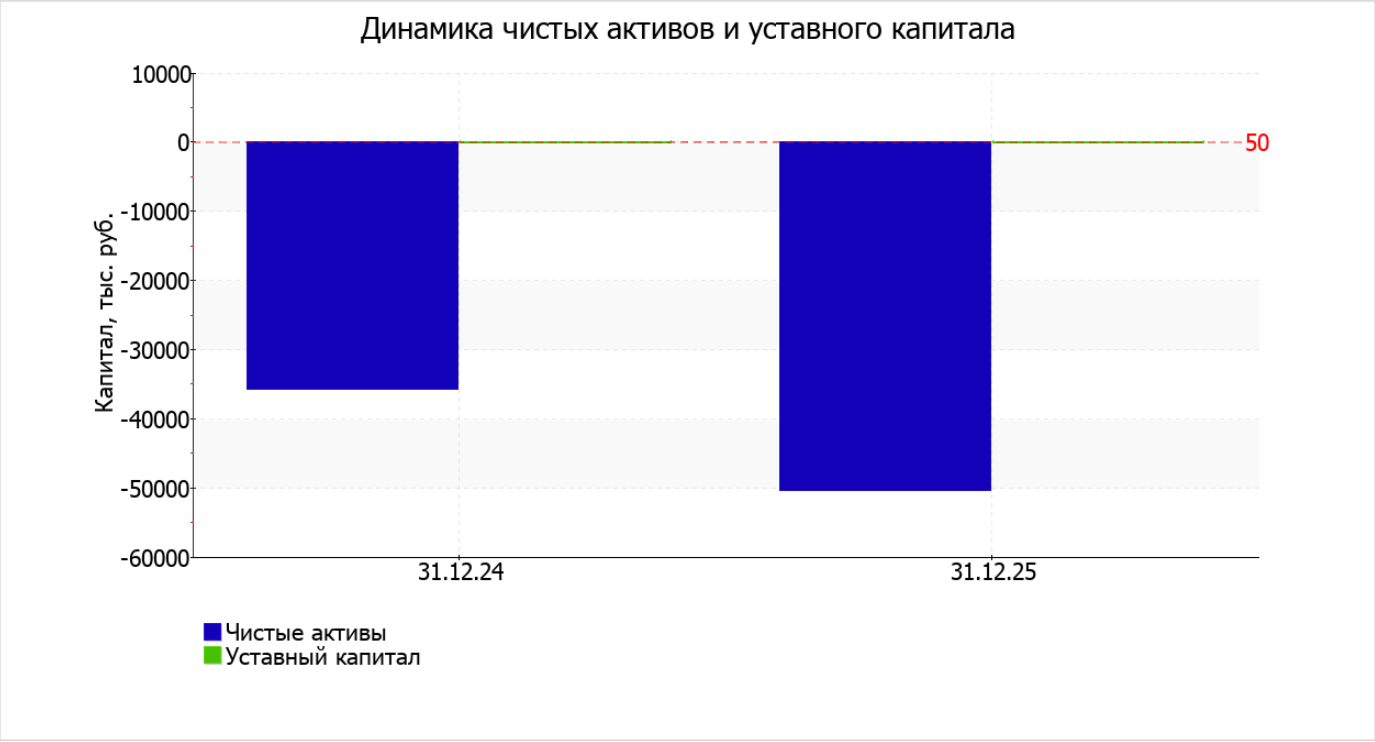
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-6 939 тыс. руб. и -14 639 тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала по состоянию на 31.12.2025 составило -50 443,0 тыс. руб. собственный капитал организации за последний год значительно снизился (на 14 639,0 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	-35 804	-50 443	-9,1	-8,4	-14 639	↓
2. Уставный капитал	50	50	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-35 854	-50 493	-9,1	-8,4	-14 639	↓

[На конец периода] чистые активы Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент"" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитала до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов в течение анализируемого периода. Наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



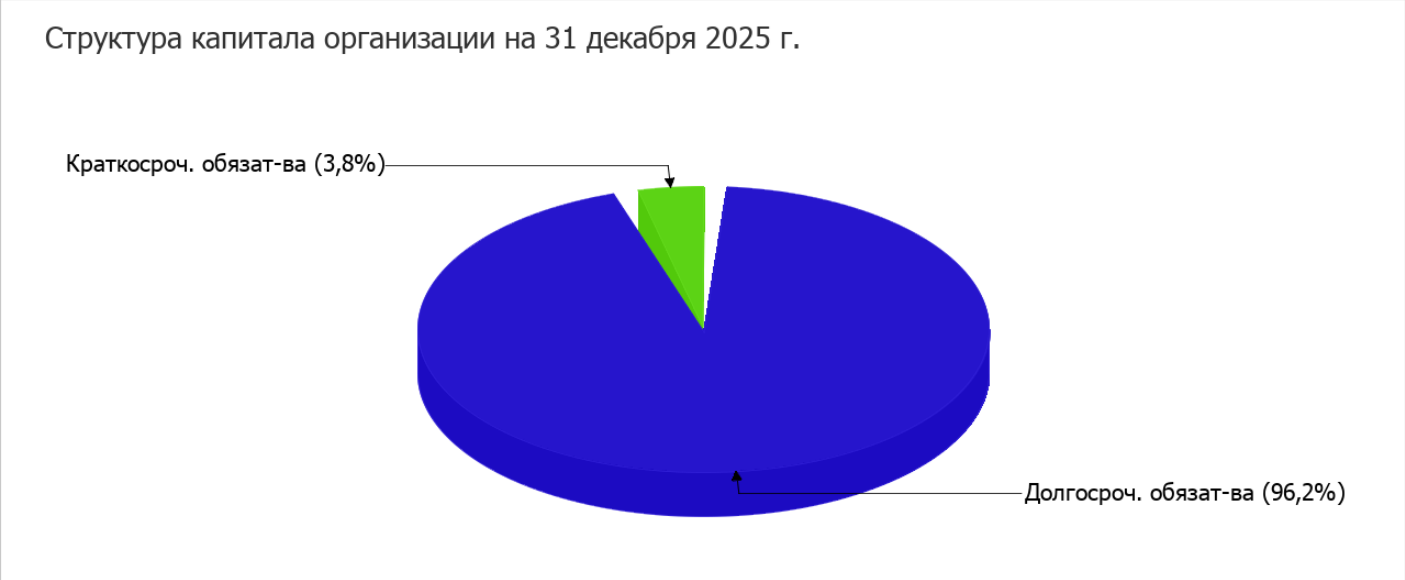
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	-0,09	-0,08	+0,01	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более (оптимальное 0,5-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,09	-0,08	+0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,96	-0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,2 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,09	-0,09	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,03	0,04	+0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил -0,08. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит об отсутствии у организации собственного капитала. за весь рассматриваемый период наблюдалось явное повышение коэффициента автономии, составившее 0,01.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что собственный капитал на диаграмме не отражен, поскольку полностью отсутствует.



за год наблюдался явный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами до -0,08 (+0,01). на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента соответствует норме.

за последний год наблюдалось незначительное, на 0,01, уменьшение коэффициента покрытия инвестиций – до 0,96. Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 96%).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода составил -0,09. коэффициент обеспеченности материальных запасов за весь рассматриваемый период повысился на 0,01. по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (96,2% и 3,8% соответственно). При этом за год доля краткосрочной задолженности выросла на 0,8%.

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	30,78	24,39	-6,39	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,76	0,11	-0,65	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,9 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	<0,01	-0,01	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,15 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (24,39) соответствует норме. В тоже время за последний год коэффициент текущей ликвидности снизился на -6,39.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности не соответствует норме – 0,11 при норме 0,9. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (<0,01 при норме 0,15). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

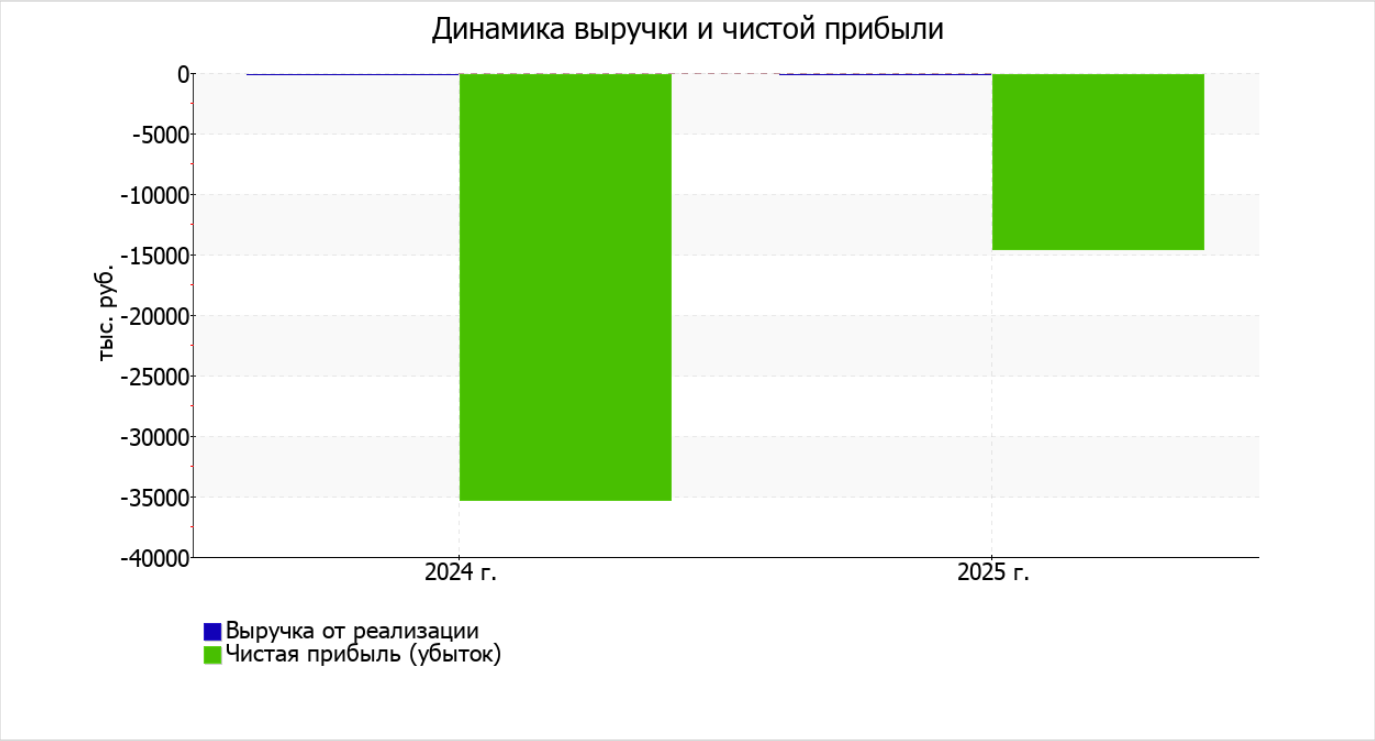
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент"" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила убыток от продаж в размере 6 524 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 28 597 тыс. руб., или на 81,4%.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил 8 109 тыс. руб.,что на 7 926 тыс. руб. (в 44,3 раза) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 124,3% от абсолютной величины убытка 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	–	–	–	–	–
2. Расходы по обычным видам деятельности	35 121	6 524	-28 597	-81,4	20 823
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-35 121	-6 524	+28 597	↑	-20 823
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-183	-8 109	-7 926	↓	-4 146
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-35 304	-14 633	+20 671	↑	-24 969
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	–	–	–	–	–
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-35 304	-14 633	+20 671	↑	-24 969
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-35 304	-14 633	+20 671	↑	-24 969
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-14 639	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент"" 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 4%.	–	–	–	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	–	–	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 2% и более.	–	–	–	–

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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-2,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 5% и более.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-3,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за период 01.01–31.12.2025 рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -50 443 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 и -35 804 тыс. руб. на 31 декабря 2024).

за 2025 год значение рентабельности активов является критическим (-2,9%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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: 180 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 24 и менее дн.)	27 205	<0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 96 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 204 дн.)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

При этом требуется 27205 дней, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент"".

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

- по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет значение, не соответствующее нормативному (-0,08);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Ама Девелопмент"" увеличились на 206 678 тыс. руб. (на 52,5%);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за последний год получен убыток от продаж (-6 524 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+28 597 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -14 633 тыс. руб. (+20 671 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Показатели финансового положения организации, имеющие критические значения:

- критическое значение коэффициента автономии (-0,08), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности значительно ниже нормы;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы;
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 96% от общего капитала организации).

Анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значение, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.