

УТВЕРЖДЁН
Решением единственного
участника №б/н от 30.04.2025
года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АСПЭК-Домстрой» за 2024 год

Генеральный директор ООО «АСПЭК-Домстрой»,
действующий на основании Устава



Д.С. Сулимов

Дата: 29.04.2025

г. Ижевск, 2025

Содержание

1. Информация об Обществе.....	3
2. Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества.....	3
3. Состояние чистых активов Общества.....	7
4. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества.....	7
5. Положение Общества в отрасли.....	7
6. Перспективы развития Общества.....	10
7. Сведения об исполнительных органах Общества.....	10
8. Сведения о внешнем аудиторе Общества.....	10

1. Информация об Обществе

Таблица 1

Общие сведения об Обществе

Полное наименование организации (в соответствии с учредительными документами)	Общество с ограниченной ответственностью "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"
Краткое наименование организации (в соответствии с учредительными документами)	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"
Руководитель организации (ФИО полностью и должность уполномоченного лица)	Сулимов Дмитрий Сергеевич Генеральный директор ООО «АСПЭК-Домстрой»
Местонахождение организации	Удмуртская Респ, Ижевск г, Пушкинская ул, дом 268, этаж 1 каб.20
Фактический адрес организации	Удмуртская Респ, Ижевск г, Пушкинская ул, дом 268, этаж 1 каб.20
ИНН	1835060192
КПП	183101001
ОГРН	1041801057319
ОКПО	70998856
ОКТМО	94701000001
Адрес электронной почты организации	domstroy@aspec.ru
Контактный телефон (стационарный) организации	8 3412 912 330

2. Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества

На 01.01.2025 объем текущего строительства Группы компаний «АСПЭК-Домстрой» (далее – Общество), составляет 128 617 кв.м.; в таблице ниже приводится динамика объема ввода жилья в эксплуатацию:

Таблица 2

Объём ввода жилья ГК «АСПЭК-Домстрой»

Период	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Объем ввода жилья, кв.м.	21 722	48 010	36 686	45 956

Выручка Компании на 99% формируется за счет реализации строящегося жилья на территории г. Ижевска, на прочую выручку приходится не более 1%.

Методика расчёта показателей финансово-хозяйственной деятельности Общества

Показатель	Формула расчёта
Долг	= Краткосрочные кредиты и займы + Долгосрочные кредиты и займы
Чистый долг	= Долг - Денежные средства и их эквиваленты
EBIT	= Прибыль до уплаты налога на прибыль - (финансовые доходы – финансовые расходы)
Показатель	Формула расчёта
EBITDA	= EBIT + Амортизация
EBITDA margin	= (EBITDA / Выручка) * 100%
ICR	= EBIT / Финансовые расходы
LLCR	= Накопления на эскроу / Долг
ROE	= Чистая прибыль / ((капитал на начало периода + капитал на конец периода) / 2) * 100%
ROA	= Чистая прибыль / ((активы на начало периода + активы на конец периода) / 2) * 100%
Коэффициент автономии	= Капитал / Валюта баланса
Коэффициента задолженности	= Долг / Активы
Чистый долг / Капитал	= Чистый долг / Капитал

Основные показатели результатов деятельности «АСПЭК-Домстрой», рассчитанные на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности) составленной в соответствии с РСБУ представлены в таблицах ниже:

Таблица 4

Отчёт о финансовых результатах (РСБУ) ООО «АСПЭК-Домстрой»

Показатель, тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Выручка	665 327	433 305	516 249	193 160
Себестоимость продаж	-291 546	-206 652	-146 377	-70 688
Валовая прибыль (убыток)	373 781	226 653	369 872	122 472
Коммерческие расходы	-4 250	-2 027	-1 977	-17
Управленческие расходы	-114 036	-130 829	-129 107	-126 157
Прибыль (убыток) от продаж	255 495	93 797	238 788	-3 702
Доходы от участия в других организациях		12 000	-	165 864
Проценты к получению	13 954	55 032	42 661	33 310
Проценты к уплате	-8 019	-47 262	-54 684	-55 331
Прочие доходы	224 316	320 375	353 958	11 191
Прочие расходы	-304 116	-317 926	393 012	-103 521
Прибыль (убыток) до налогообложения	181 630	116 016	187 111	47 811
Налог на прибыль	-45 087	-27 855	-47 834	12 139
Изменение отложенных налоговых обязательств		-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов		-	-	-
Прочее	-2	-28	-20	-
Чистая прибыль (убыток)	136 541	88 133	139 857	59 950

Таблица 5

Расчёт показателей финансовой устойчивости ООО «АСПЭК-Домстрой»

Показатель, тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Амортизация	2 574	7 481	15 491	10 001
Накопления на эскроу	2 075 770	821 775	0	0
Долг	1 134 564	768 472	374 229	230 366
Чистый долг	734 720	744 285	355 135	229 196
EBIT	175 695	108 246	199 734	69 832
EBITDA	178 269	115 727	215 225	79 833
Показатель, тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
EBITDA margin	26,8%	26,7%	41,6%	41,3%
Чистый долг / EBITDA	4,1	6,4	1,7	2,9
ICR	21,91	2,29	3,65	1,26
LLCR	2,1	1,1	0	0,0
ROE	7,7%	4,7%	3,5%	2,8%
ROA	2,5%	1,7%	1,8%	2,3%
Коэффициент автономии	0,3	0,39	0,78	0,86
Коэффициент задолженности	19%	16%	14%	9%
Чистый долг / Капитал	40%	39%	17%	10%

Таблица 6

Анализ показателей финансовой устойчивости ООО «АСПЭК-Домстрой»

Показатель	Нормативное значение показателя	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	Динамика 2023/2022 гг.	Динамика 2024/2023 гг.
EBITDA margin	>0	26,7%	41,2%	41,3%	54,2%	0,3%
Чистый долг / EBITDA	3	6,4	1,7	2,9	-74,0%	71,9%
ICR	>2,5	2,29	3,65	1,26	59,5%	-65,4%
LLCR	1,25	1,1	0,0	0	-100,0%	0,0%
ROE	>0	4,7%	7,0%	2,8%	49,5%	-60,8%
ROA	>0	1,7%	3,7%	2,3%	114,7%	-38,5%
Коэффициент автономии	>0,5	0,39	0,78	0,86	101,2%	10,7%
Коэффициент задолженности	0 - 0,5	0,16	0,14	0,09	-8,7%	-38,7%
Чистый долг / Капитал	<1	0,39	0,17	0,1	-55,5%	-42,0%

Прежде чем дать оценку уровню показателей финансовой устойчивости, необходимо обозначить на фоне каких существенных факторов внешней среды осуществлялась операционная деятельность Эмитента:

- 1) Продолжение специальной военной операции в 2024 г.;
- 2) Рост ключевой ставки ЦБ РФ и доходности облигаций;
- 3) Задержка выдачи проектного финансирования банками в 1-ом квартале 2024 г. в связи с нестабильностью финансовой системы.

Столь существенные обстоятельства нашли свое отражение в снижении некоторых показателей отчетности.

За 2024 г. произошли следующие изменения показателей финансовой устойчивости:

- Снижение EBITDA margin на 13 п.п.;
- Значительный рост показателя Чистый долг / EBITDA на 71,9 п.п. до уровня 2,9, что в большей степени обусловлено значительным ростом Чистого долга и уменьшением показателя EBIT;
- Уменьшение показателя ICR на 65 п.п. до уровня 1,26, что в большей степени обусловлено уменьшением показателя EBIT;
- LLCR остается на уровне 0 из-за отсутствия накоплений на эскроу-счетах. В свою очередь накопления на эскроу-счетах отсутствуют по причине того, что ООО «АСПЭК-Домстрой» с 2024 не занимается строительством жилых домов в качестве СЗ; Основная деятельность ООО «АСПЭК-Домстрой» - оказание услуг по договорам и проектам в роли тех. заказчика.
- Снизился показатель ROE на 60 п.п. до уровня 2,8%.
- Снизился показатель ROE на 38 п.п. до уровня 2,3%.
- Вырос коэффициент автономии на 10 п.п. до уровня 0,86 вследствие увеличения капитала на 11%. Постепенному увеличению коэффициента автономии продолжается с 2020 г.;
- Снизился коэффициент задолженности на 39 п.п. до уровня 0,1. Коэффициент задолженности довольно низкий, что говорит о безрисковом привлечении заемных средств и низкой зависимости от них;
- Уменьшился показатель Чистый долг / Капитал на 42 п.п. до уровня 0,1.

В целом анализ результатов деятельности за 2024 г. отражает устойчивое финансовое положение ООО «АСПЭК-Домстрой».

В качестве мер для улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на показатели компании, Эмитент планирует внедрить политику управления ликвидностью и операционными рисками, а также модернизировать систему корпоративного управления.

3. Состояние чистых активов Общества

Методика расчёта чистых активов по бухгалтерскому балансу по РСБУ:

$ЧА = (\text{строка } 1600 - ЗУ) - (\text{строка } 1400 + \text{строка } 1500 - ДБП)$, где:

ЧА — чистые активы;

ЗУ — долг учредителей перед организацией по наполнению долей в уставном капитале;

ДБП — доходы будущих периодов (в виде госпомощи и безвозмездного получения имущества).

Стоимость чистых активов Общества составила на 31.12.2024 – 2 288 295 тыс. руб.

Таблица 7

Динамика чистых активов ООО «АСПЭК-Домстрой»

Показатель, тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Стоимость чистых активов	1 827 578	1 918 030	2 057 887	2 288 295
Размер уставного капитала	400 000	400 000	400 000	571 429

4. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества

Обществом не было выплачено дивидендов в пользу основного общества ООО «УК «АСПЭК» в 2024 г.

5. Положение Общества в отрасли

ООО «АСПЭК-Домстрой» (далее также – «Эмитент», «Компания») девелоперская компания, специализирующаяся на строительстве жилых кварталов и микрорайонов города Ижевска. Компания начала свою деятельность более 20 лет назад и стала за это время одной из самых известных и активно развивающихся девелоперских фирм на рынке Удмуртской Республики. Компания входит в группу компаний «АСПЭК-Домстрой» и ГК «АСПЭК». ГК «АСПЭК» помимо строительного бизнеса, занимается лесобработкой, управлением коммерческой недвижимостью, автомобильным бизнесом, а также присутствует в сельском хозяйстве.

За время своей деятельности, компанией успешно реализовано 78 проектов, из них: 68 жилых домов общей площадью более 543 000 м², торгово-бытовой центр «Квартал» на ул. Ленина (6,2 тыс. м²), 8 автосалонов «Nissan», «Toyota», «Honda», «Ford», «KIA», «Lexus», «Skoda», «Datsun» (25,9 тыс. м²) и торгово-развлекательный центр «Талисман» (45 тыс. кв.м.).

- 2004 Образовано предприятие «АСПЭК-Домстрой» ориентированное на строительство жилой и коммерческой недвижимости;
- 2005 АСПЭК-Домстрой становится действительным членом Российской Гильдии Риэлторов;
- 2006 Введены первые кирпичные дома общей площадью 7647 м². В структуре компании появляется собственная генподрядная организация «Интерстрой» и архитектурное бюро «АСПЭК-проект»;
- 2007 Сдан первый дом по монолитно-каркасной технологии («Ниагара»). Началось строительство первой комплексной застройки микрорайонов «Восток» и «Типино» на земельных участках общей площадью более 40 Га на ул. Берша;
- 2009 Компания «АСПЭК-Домстрой» становится партнером Республиканской программы «Молодая семья» в мкр. «Восток» на ул. Берша;
- 2010 Введен в эксплуатацию самый большой дом в г. Ижевске, по адресу Берша, 32 – 38 220 м². жилья. Дом на 561 квартиру и 16 офисных помещений;
- 2011 Завершено строительство жилого комплекса «Оксания» на ул. Воронилова на 442 квартиры и 16 офисных помещения;
- 2013 Приступили к строительству квартала «Ключевой» в Первомайском районе г. Ижевска, состоящего из 12 жилых домов;
- 2014 Компания выводит на рынок новые типы планировочных решений, получивших название «Умные метры». Концепция включает в себя целый комплекс нововведений, которые призваны сделать быт проще и комфортнее;
- 2015 Сданы рекордные 10 домов на 1018 квартир и 23 офисных помещения. Все дома введены с опережением срока от 2 до 6 месяцев;
- 2016 Компания «АСПЭК-Домстрой» вступила в потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. (ОО «ПОВС застройщиков»);
- 2017 Начинается работа по подготовке к строительству земельного участка в Первомайском районе на ул. Бабушкина;
- 2019 Учреждены ООО «АСПЭК-М» и ООО «АСПЭК-Строй» для реализации проектов строительства микрорайонов ЖК «Forest» (по ул. 40 лет победы в г. Ижевске) и «Водокачка» (по ул. Союзной в г. Ижевске, название «техническое») по новой схеме, рекомендуемой Минстроям РФ в рамках 214-ФЗ (закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости);
- 2020 Введено в эксплуатацию 6 жилых домов площадью 47,2 тыс. м² — 3-е место среди застройщиков Удмуртии. Компания получила рейтинг кредитоспособности на уровне ruB-, прогноз по рейтингу — стабильный. «АСПЭК-Домстрой» включен в Перечень системообразующих предприятий Удмуртской Республики;

2021	Продолжается застройка микрорайонов «Тишино» и «Восток» на ул. Берша, ЖК «Forest» вдоль ул. 40 лет Победы, без отклонений по графику реализации идет работа над проектом с рабочим названием «Водокачка». Учреждены компании ООО СЗ «АДС Альметьевск», ООО СЗ «АСПЭК-Тюмень» для реализации проектов жилой застройки в г. Альметьевск и г. Тюмень соответственно. Завершены работы по трансформации отчетности ООО «АСПЭК-Домстрой» и дочерних компаний по требованиям МСФО. Рейтинговое агентство «Эксперт РА» повысило рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании «АСПЭК-Домстрой» до уровня ruB. Прогноз по рейтингу стабильный. В декабре 2021 г. ООО «АСПЭК-Домстрой» вышло на рынок облигаций с объемом выпуска 400 млн.руб.
2022	За 2022 г. ГК «АСПЭК-Домстрой» приступила к реализации строительных проектов ЖК 7-4А, ЖК Артнова К.1-2 в Ижевске и ЖК А4.1 в Альметьевске. Введено в эксплуатацию 4 жилых дома продаваемой площадью 48 тыс. м² — 2-е место среди застройщиков Удмуртии по объёму ввода жилья за 2022 год. «Эксперт РА» подтвердил кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» на уровне ruB, а также впервые в компании составлена промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность по стандартам МСФО за 1-ое полугодие 2022 г.
2023	За 2023 г. ГК «АСПЭК-Домстрой» приступила к реализации строительных проектов ЖК 7-4Б, ЖК Форест 4, ЖК Форест 8 в Ижевске и ЖК Восход в Тюмени. Введено в эксплуатацию 5 жилых домов общей продаваемой площадью 37 тыс. м² — 3-е место среди застройщиков Удмуртии по объёму ввода жилья за 2023 год. Ввод в эксплуатацию ЖК 7-4А и ЖК Васнецово-1 перенесен на 1 квартал 2024г. Рейтинговое агентство «Эксперт РА» повысило кредитный рейтинг Эмитента до уровня ruB+, в конце года данный рейтинг был отозван в связи с присвоением другим рейтинговым агентством — «ИКР» — нового кредитного рейтинга ООО «АСПЭК-Домстрой» на уровне BB- ru со стабильным прогнозом.
2024	В 2024 г. ГК «АСПЭК-Домстрой» продолжила строительство проектов ЖК Артнова К5.1, К5.2 и К5.3 на ул. Новаторов и приступила к реализации ЖК А4.2 в Альметьевске, ЖК Васнецово-4 на ул. Берша и ЖК Форест-4 на ул. 40 лет победы в Ижевске. Также началось активное строительство объекта ЖК Восход в Тюмени. Учреждены компании ООО СЗ «АСПЭК-К» и ООО СЗ «АСПЭК-М2» для реализации проектов жилой застройки в г. Казань и в г. Ижевск на ул. Берша соответственно. Введено в эксплуатацию 2 жилых дома общей продаваемой площадью 46 тыс. м² — 3-е место среди застройщиков Удмуртии по объёму ввода жилья за 2024 год. Ввод в эксплуатацию ЖК Форест-8 перенесен на 1 квартал 2025 г. В марте 2024 года Рейтинговое агентство «ИКР» повысило Эмитенту кредитный рейтинг до уровня “BB.ru”, со стабильным прогнозом.

По состоянию на конец 2024 г. введено в эксплуатацию 3 жилых дома продаваемой площадью

45,3 тыс. кв.м., в активной стройке 8 домов продаваемой площадью 86,6 тыс. кв.м.;

Чтобы избежать локальной конкуренции в продажах объекты К5.1 и Васнецово-4 были приостановлены до завершения близких объектов – К5.2, К5.3 и Форест-4 соответственно.

Объект Форест 8: разрешение на ввод в эксплуатацию получено в конце декабря 2024 г. (таблица 8);

Строительный баланс ООО «АСПЭК-Домстрой» на 31.12.2024

Объект	Дата окончания строительства	Продаваемая площадь, кв.м.	Строительная готовность, %	Процент продаж, %
ЖК "BershaCity" - 2 пуск 1	3 квартал 2025 г.	10 919	87%	43%
ЖК "BershaCity" - 2 пуск 2	4 квартал 2025 г.	10 731	79%	18%
ЖК "Экополис" - 1	3 квартал 2025 г.	10 799	86%	50%
ЖК "Экополис" - 2	1 квартал 2026 г.	13 969	22%	5%
ЖК "ARTNOVA" K5-2	1 квартал 2026 г.	7 048	72%	27%
ЖК "ARTNOVA" K5-3	3 квартал 2026 г.	6 541	40%	10%
ЖК "Восход"	1 квартал 2027 г.	20 117	10%	1%
ЖК "Форест" - 4	4 квартал 2025 г.	6 462	40%	33%
ЖК "Васнецово" - 4	3 квартал 2027 г.	6 006	9%	0%
ЖК "ARTNOVA" K5-1	2 квартал 2026 г.	9 874	23%	0%

6. Перспективы развития Общества

Основные планы развития деятельности Общества на среднесрочную перспективу:

1) Ввод жилья (таблица 9):

Таблица 9

Прогноз объема ввода жилья ООО «АСПЭК-Домстрой»

Период	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Объем ввода, тыс. кв.м.	61,4	56	100

2) Выход в соседние регионы:

- г. Альметьевск: юр. лицо – ООО СЗ «АДС Альметьевск», по состоянию на декабрь 2024 г. объекты А4.1 и А4.2 находятся в активной фазе строительства.

- г. Тюмень: юр. лицо – ООО СЗ «АСПЭК-Тюмень», по состоянию на декабрь 2024 г. объект ЖК Восход на ул. Тимофея Чаркова находится в активной фазе строительства;

- г. Казань, г. Нижнекамск: юр. Лицо – ООО СЗ «АСПЭК-К», по состоянию на декабрь 2024 г. ведутся проектные работы.

7. Сведения об исполнительных органах Общества

С 03.10.2023 функции единоличного исполнительного органа ООО «АСПЭК-Домстрой» исполняет Генеральный директор Общества.

Должность Генерального директора ООО «АСПЭК-Домстрой» занимает Сулимов Дмитрий Сергеевич. Срок полномочий: по 02.10.2025. Доля участия в Обществе: 0%.

8. Сведения о внешнем аудитор Общества

Аудитор Общества по РСБУ на 31.12.2024 – АО «Екатеринбургский Аудит-Центр».