Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7728541801

Код причины постановки на учет (КПП): 500101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

2. Анализ финансового положения

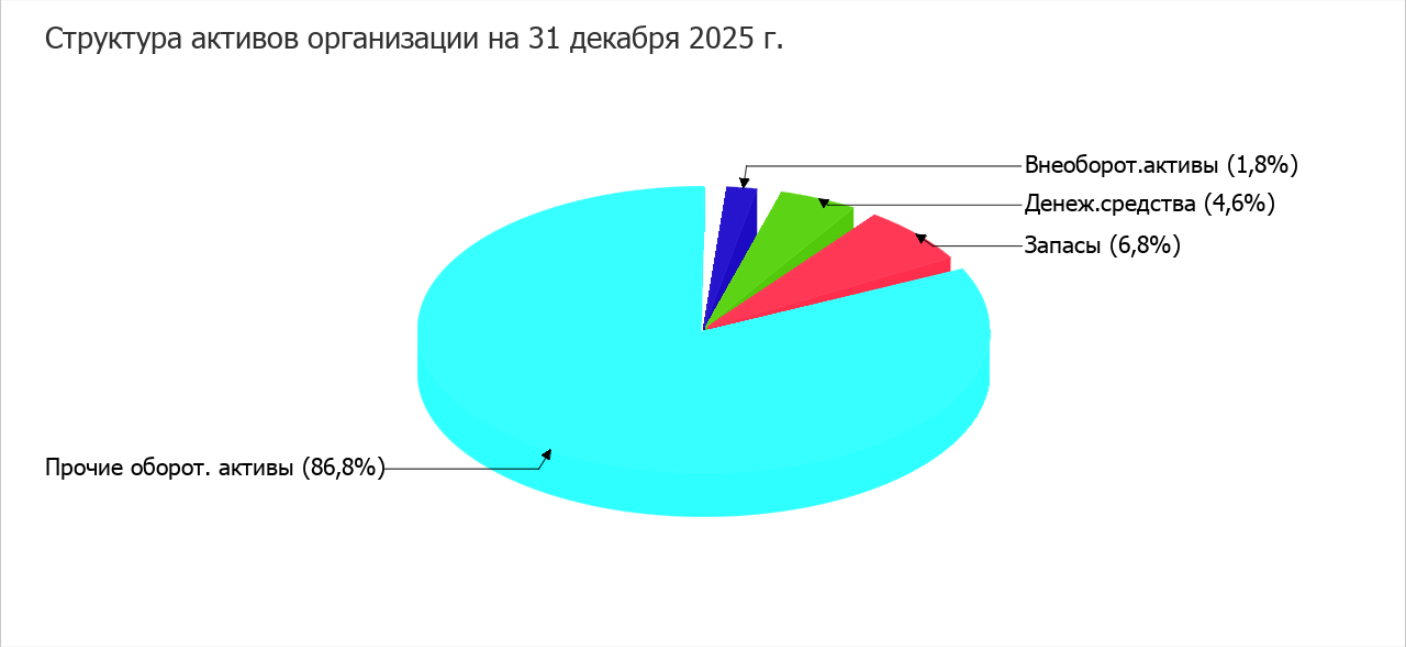
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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						
Внеоборотные активы	59	54	1,8	1,8	-5	-8,5
Оборотные	3 222	2 984	98,2	98,2	-238	-7,4
Пассив						
Собственный капитал	3 000	3 019	91,4	99,4	+19	+0,6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	282	20	8,6	0,7	-262	-92,9
Валюта баланса	3 282	3 038	100	100	-244	-7,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются значительной долей (98,2%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период уменьшились на 244 тыс. руб. (на 7,4%). Хотя имело место снижение активов, собственный капитал увеличился на 0,6%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

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



Снижение величины активов организации связано, в первую очередь, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- запасы – 205 тыс. руб. (56,9%)
- финансовые и другие оборотные активы – 150 тыс. руб. (41,7%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочные заемные средства" (-271 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

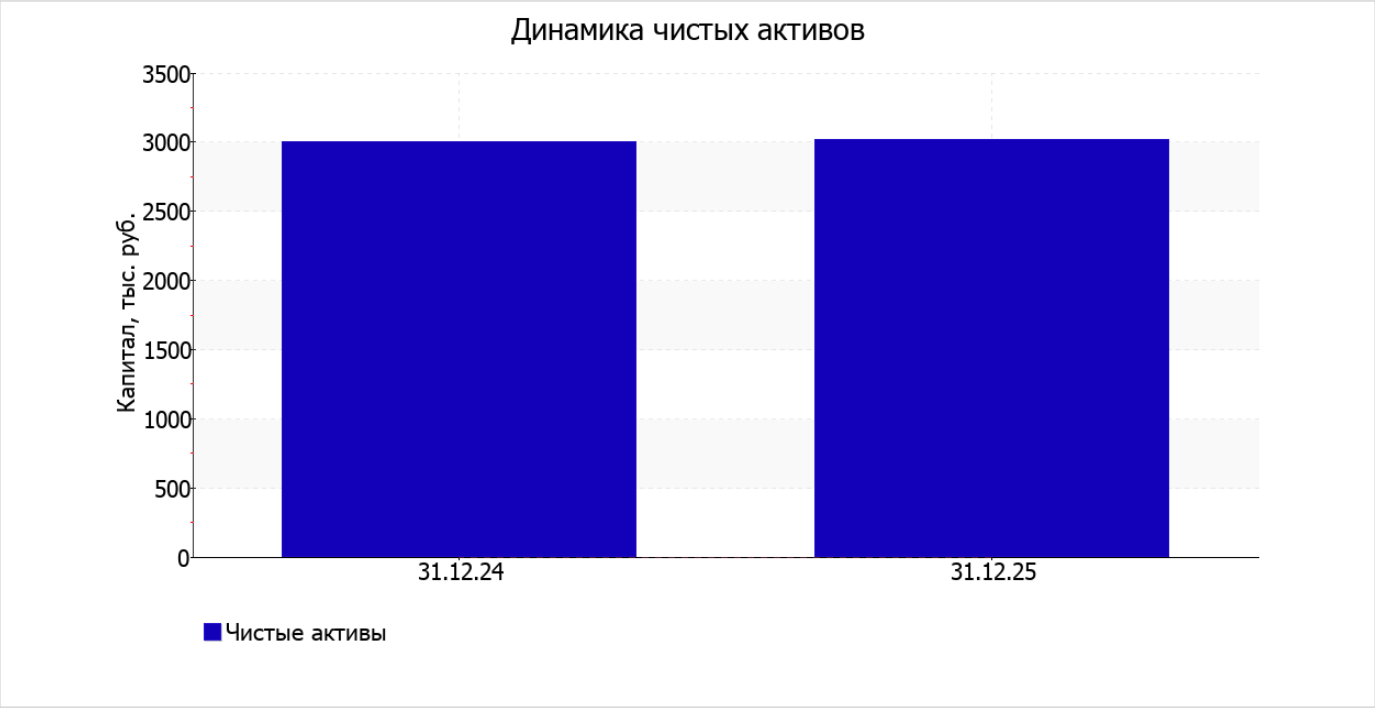
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (+117 тыс. руб. и +19 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации за последний год практически не изменился, составив 3 019,0 тыс. руб. (+19 тыс. руб.).

2.2. Оценка стоимости чистых активов 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	3 000	3 018	91,4	99,3	+18	+0,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



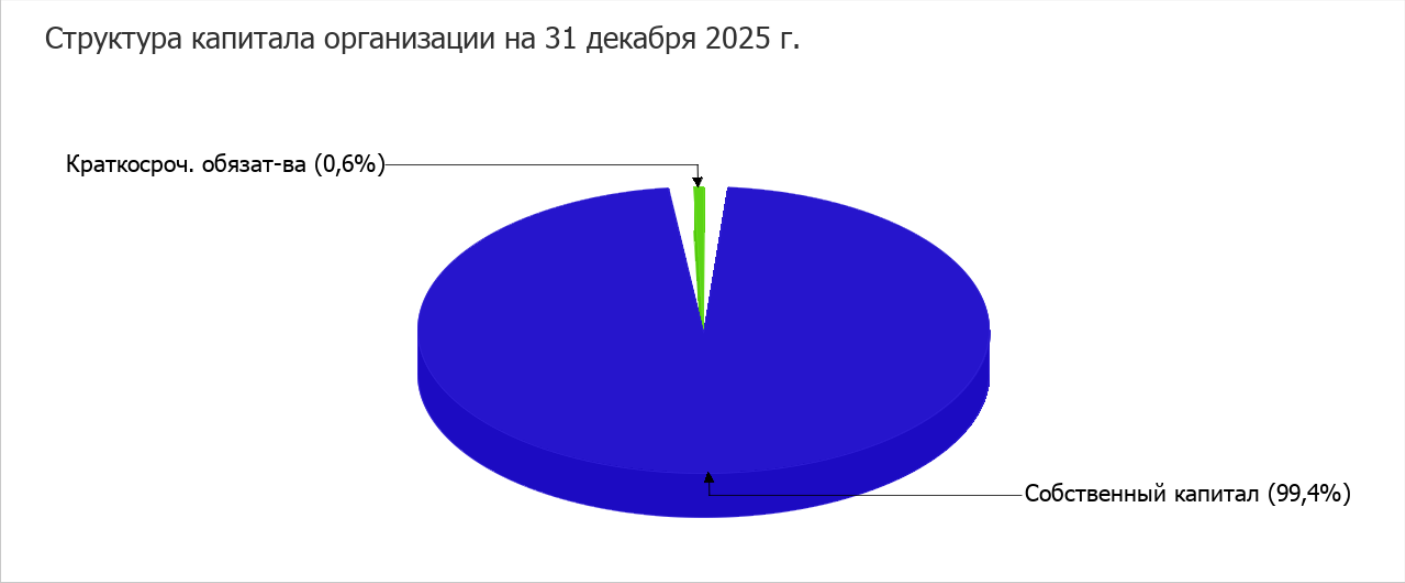
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,91	0,99	+0,08	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,91	0,99	+0,08	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,91	0,99	+0,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	7,16	14,39	+7,23	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2025 составил 0,99. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 99% в общем капитале организации). за последний год имел место ощутимый рост коэффициента автономии на 0,08.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2025 г. равнялся 0,99, что на 0,08 больше значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2024. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

за весь рассматриваемый период отмечено явное повышение коэффициента покрытия инвестиций, составившее 0,08 – до 0,99. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 99%).

на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило 14,39. коэффициент обеспеченности материальных запасов очень сильно вырос за весь анализируемый период (+7,23). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	11,43	149,2	+137,77	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	7	+6,92	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (149,2) соответствует норме. При этом за последний год коэффициент текущей ликвидности вырос на 137,77.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффиент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (7 при норме 0,2). [За весь период] коэффициент вырос на 6,92.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

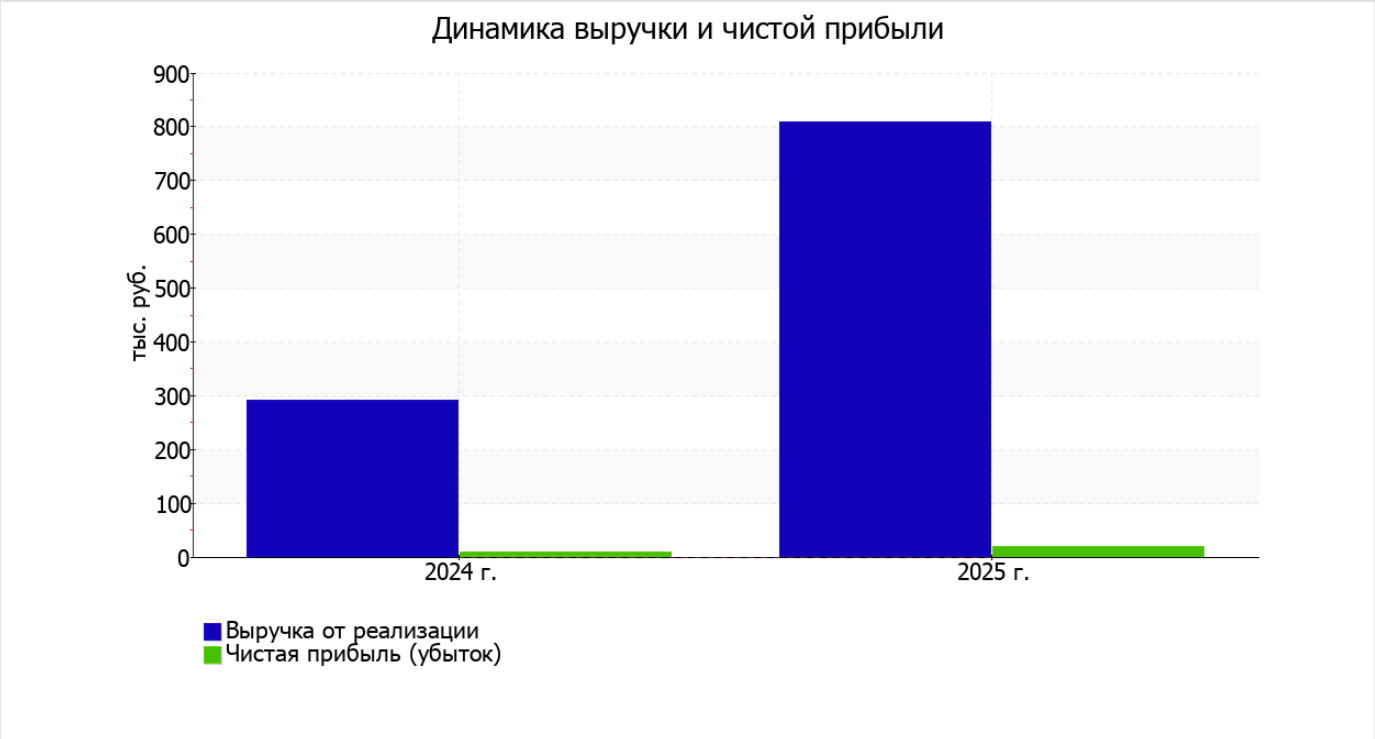
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость" за год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 84 тыс. руб., что равняется 10,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 3 тыс. руб., или на 3,4%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 518 и 521 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+254,1%) опережает изменение выручки (+177,4%)

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	292	810	+518	+177,4	551
2. Расходы по обычным видам деятельности	205	726	+521	+3,5 раза	466
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	87	84	-3	-3,4	86
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-25	-27	-2	↓	-26
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	62	57	-5	-8,1	60
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	-52	-38	+14	↑	-45
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	10	19	+9	+90	15

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость" в течение всего анализируемого периода.



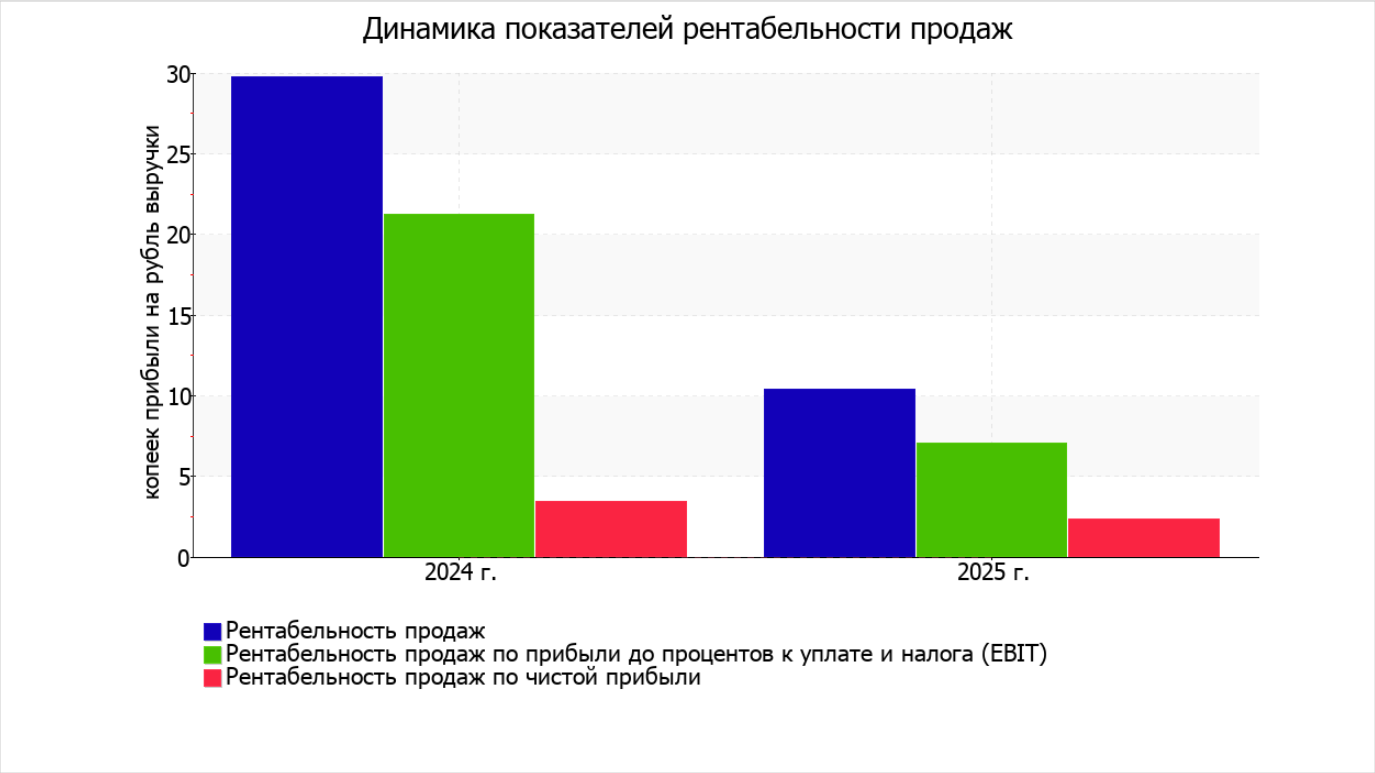
3.2. Анализ рентабельности

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.	29,8	10,4	-19,4	-65,2
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	21,2	7	-14,2	-66,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	3,4	2,3	-1,1	-31,5

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 10,4% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-19,4%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2025 составил 7%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 7 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основные показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	0,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	1,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,006 руб. чистой прибыли.

за последний год рентабельность активов имеет неудовлетворительное значение (0,6%).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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: 192 и менее дн.)	1 398	0,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	7	52,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	1 424	0,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 356	0,3

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1424 календарных дня (т.е. 4 года).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость" за весь анализируемый период

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,99, является исключительно хорошим;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 99% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2025 год составила 19 тыс. руб. (+9 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

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

- доля собственного капитала неоправданно высока (99%);
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость" уменьшились на 244 тыс. руб. (на 7,4%);
- за 2025 год получена прибыль от продаж (84 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-3 тыс. руб.).

Анализ выявил следующие отрицательные показатели результатов деятельности организации:

- недостаточная рентабельность активов (0,6% за 2025 год);
- значительное падение рентабельности продаж (-19,4 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 29,8%);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость" (-14,2 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общество с ограниченной ответственностью "РусЦентрНедвижимость", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.