

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимое Имущество Наём Аренда"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7128503508

Код причины постановки на учет (КПП): 712801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

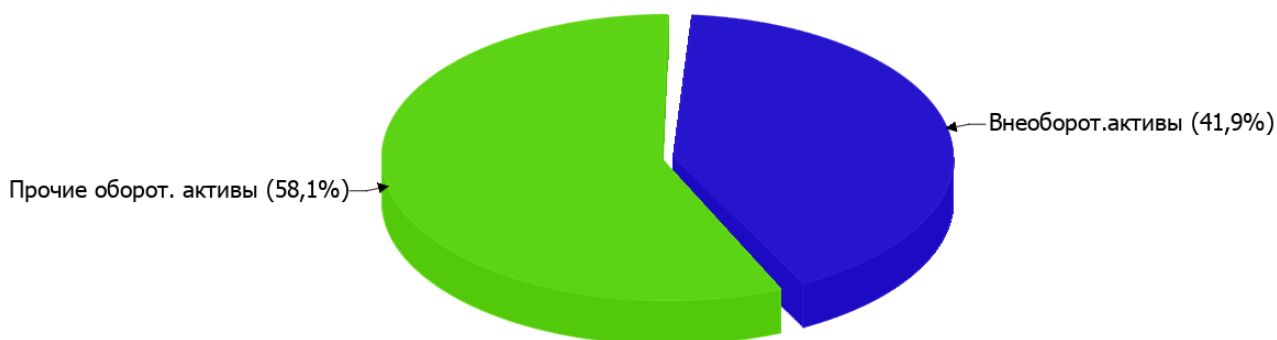
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	179 058	192 490	46,8	41,9	+13 432	+7,5
Оборотные	203 952	266 722	53,2	58,1	+62 770	+30,8
Пассив						
Собственный капитал	304 540	375 020	79,5	81,7	+70 480	+23,1
Долгосрочные обязательства	77 640	4 613	20,3	1	-73 027	-94,1
Краткосрочные обязательства	830	79 579	0,2	17,3	+78 749	+95,9 раза
Валюта баланса	383 010	459 212	100	100	+76 202	+19,9

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются таким соотношением: 41,9% внеоборотных активов и 58,1% текущих. Активы организации в течение анализируемого периода увеличились на 76 202 тыс. руб. (на 19,9%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 23,1%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост величины активов организации связан, главным образом, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- финансовые и другие оборотные активы – 64 511 тыс. руб. (82,8%)
- материальные внеоборотные активы – 12 740 тыс. руб. (16,3%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – 78 749 тыс. руб. (52,8%)
- капитал и резервы – 70 480 тыс. руб. (47,2%)

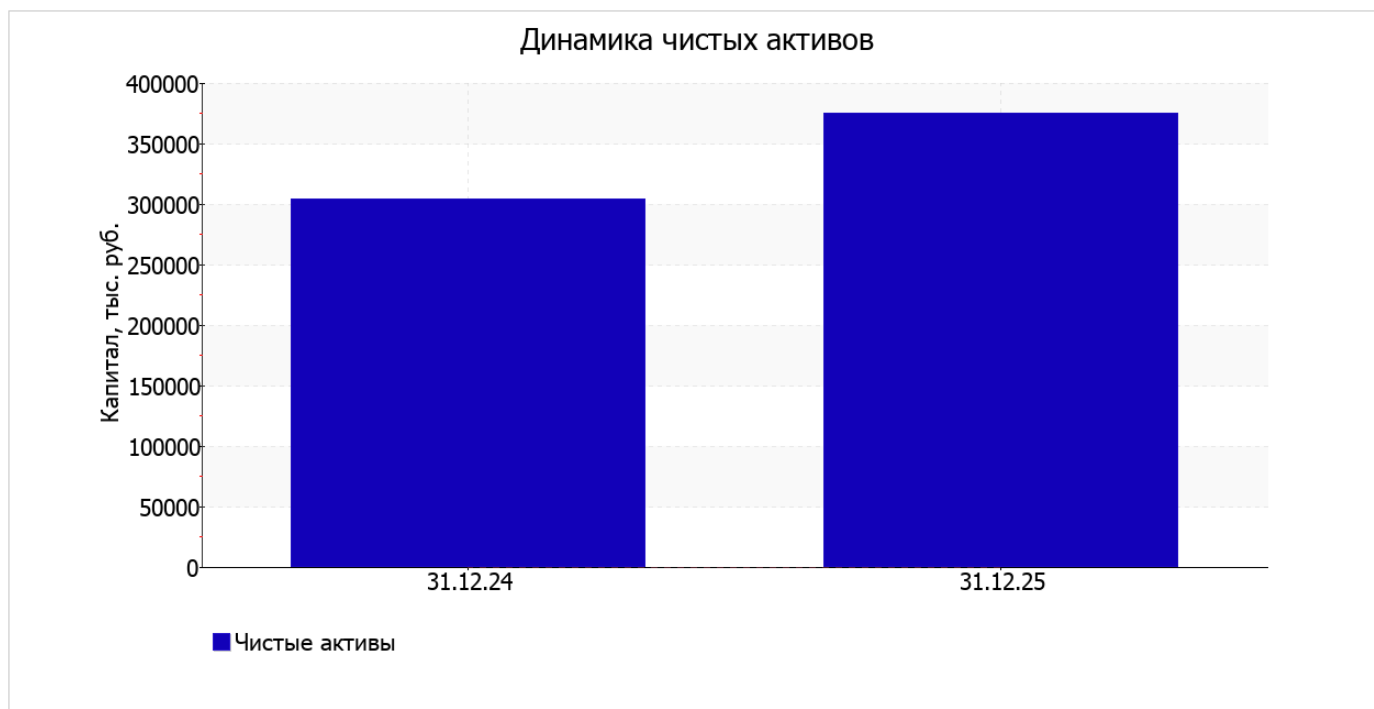
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "другие долгосрочные обязательства" в пассиве (-1 741 тыс. руб. и -73 027 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31 декабря 2025 г. равнялся 375 020,0 тыс. руб. за весь анализируемый период произошло значительное повышение собственного капитала (на 70 480,0 тыс. руб., или на 23,1%).

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	304 540	375 020	79,5	81,7	+70 480	+23,1

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на 23,1% 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. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



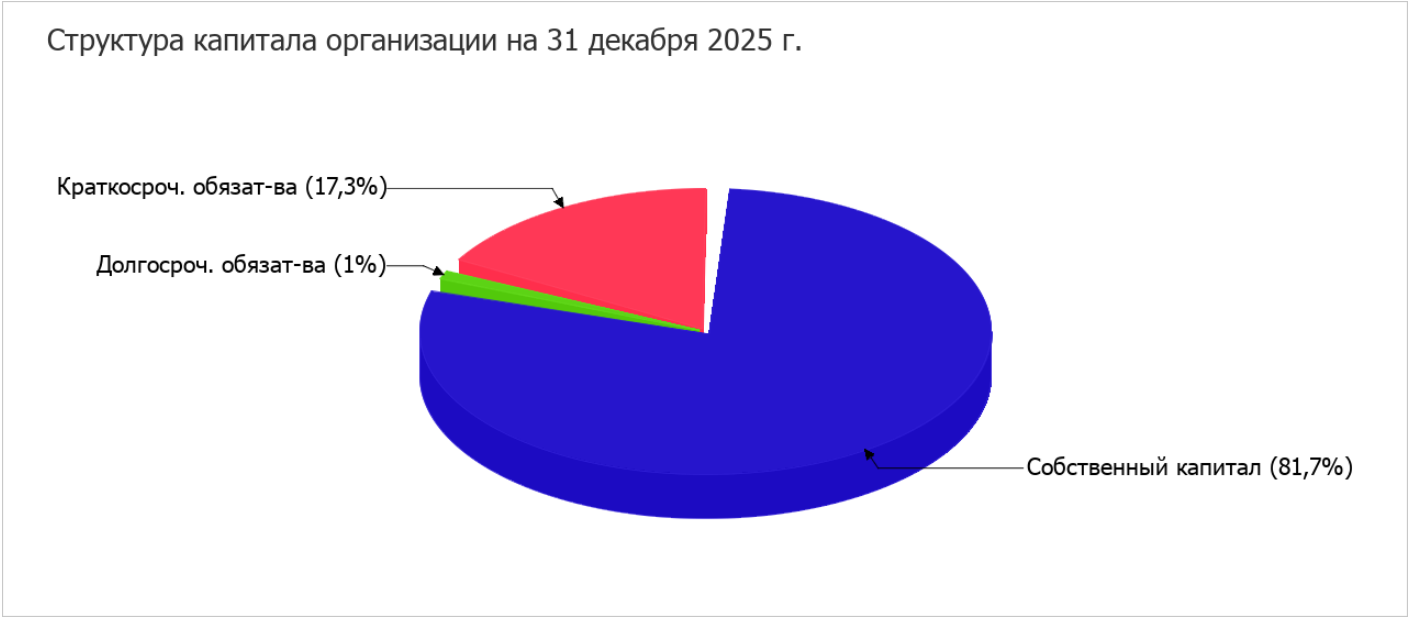
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,8	0,82	+0,02	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	0,62	0,68	+0,06	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	0,83	-0,17	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	—	—	—	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,01	0,95	+0,94	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,82**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимое Имущество Наём Аренда" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **82%** в общем капитале организации). коэффициент автономии за весь анализируемый период повысился на **0,02**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь рассматриваемый период ощутимо вырос до **0,68 (+0,06)**. коэффициент на 31.12.2025 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значение.

коэффициент покрытия инвестиций за год заметно уменьшился до **0,83 (на 0,17)**. Значение коэффициента на 31.12.2025 соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **83%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (94,5% и 5,5% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 93,5%.

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	245,73	3,35	-242,38	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,16	<0,01	-2,16	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**3,35** при нормативном значении 1,8). При этом за весь рассматриваемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на **-242,38**.

Второй коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**<0,01**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-2,16**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

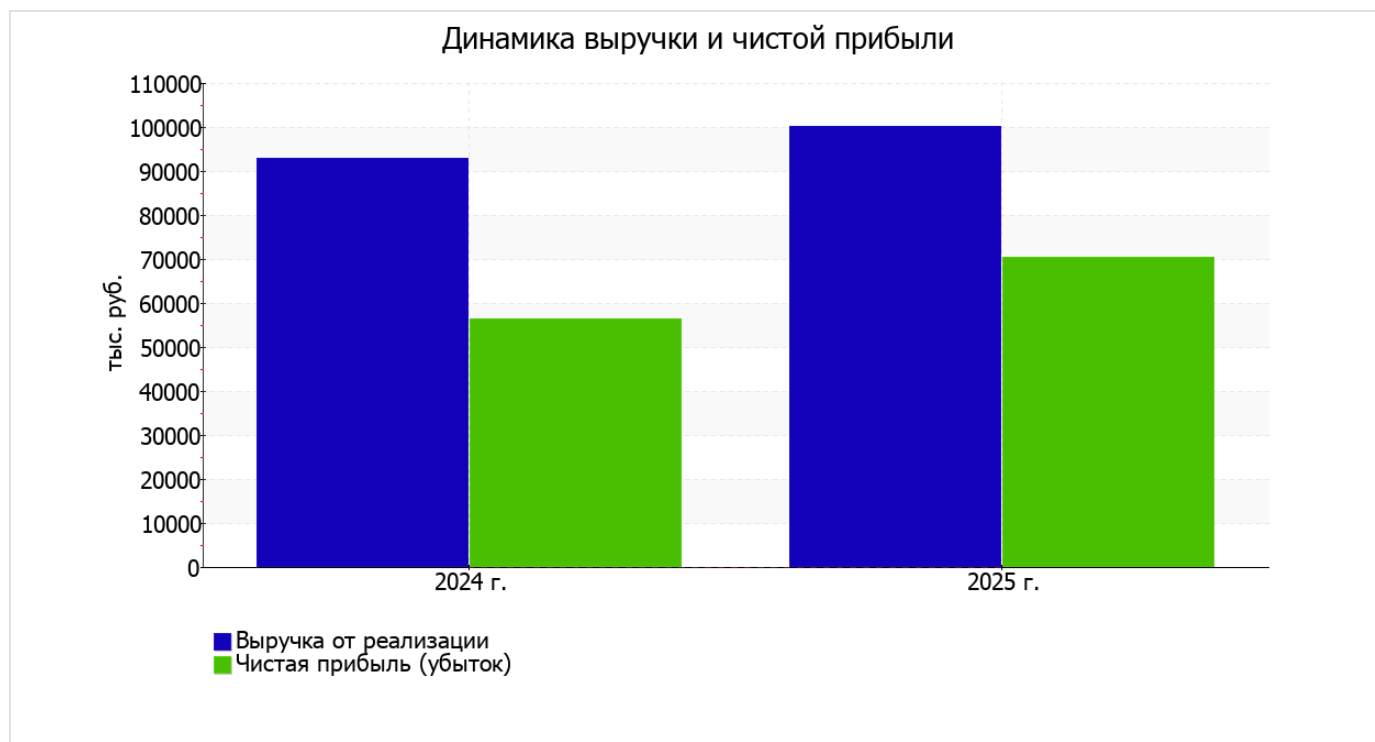
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимое Имущество Наём Аренда" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 75 671 тыс. руб., что равняется 75,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 16 136 тыс. руб., или на 27,1%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдался рост выручки от продаж на 7 220 тыс. руб. при одновременном снижении на 8 916 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	92 837	100 057	+7 220	+7,8	96 447
2. Расходы по обычным видам деятельности	33 302	24 386	-8 916	-26,8	28 844
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	59 535	75 671	+16 136	+27,1	67 603
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 059	-3 389	-2 330	↓	-2 224
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	58 476	72 282	+13 806	+23,6	65 379
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	-2 117	-1 802	+315	↑	-1 960
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	56 359	70 480	+14 121	+25,1	63 420

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



3.2. Анализ рентабельности

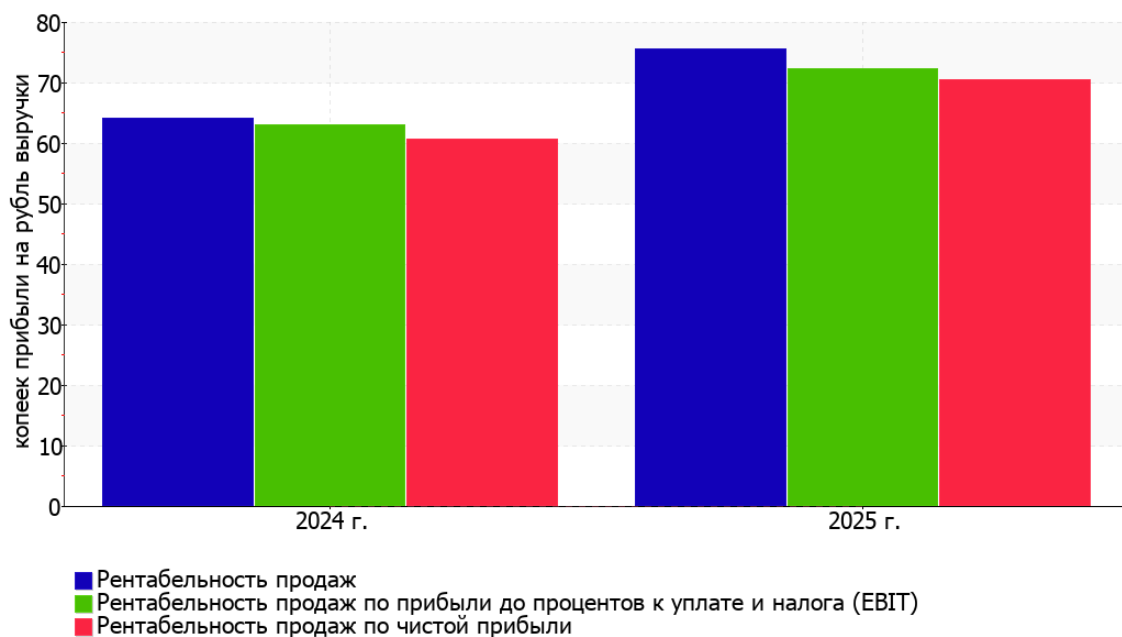
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024 г.	2025 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 12% и более.	64,1	75,6	+11,5	+17,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	63	72,2	+9,2	+14,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	60,7	70,4	+9,7	+16

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

Рентабельность продаж за 2025 год составила **75,6%**. При этом имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) **(+11,5%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **72,2%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **72,2** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	20,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	16,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	19	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 0,207 руб.

за последний год рентабельность активов демонстрирует очень хорошее значение, равное 16,7%.

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.)	858	0,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	147	2,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	1 536	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 239	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 организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1536 календарных дней (т.е. 4 года).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимое Имущество Наём Аренда" за весь анализируемый период

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,68, является вполне соответствующее нормальному;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (16,7% за период 01.01 – 31.12.2025);
- рост рентабельности продаж (+11,5 процентных пункта от рентабельности 64,1% за аналогичный период прошлого года);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (75 671 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+16 136 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2025 год составила 70 480 тыс. руб. (+14 121 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимое Имущество Наём Аренда" (+9,2 коп. к 63 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- доля собственного капитала неоправданно высока (82%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 83% в общей сумме капитала организации).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы.

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 относятся к категории заемщиков с хорошей кредитоспособностью.