

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2222840460

Код причины постановки на учет (КПП): 222201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

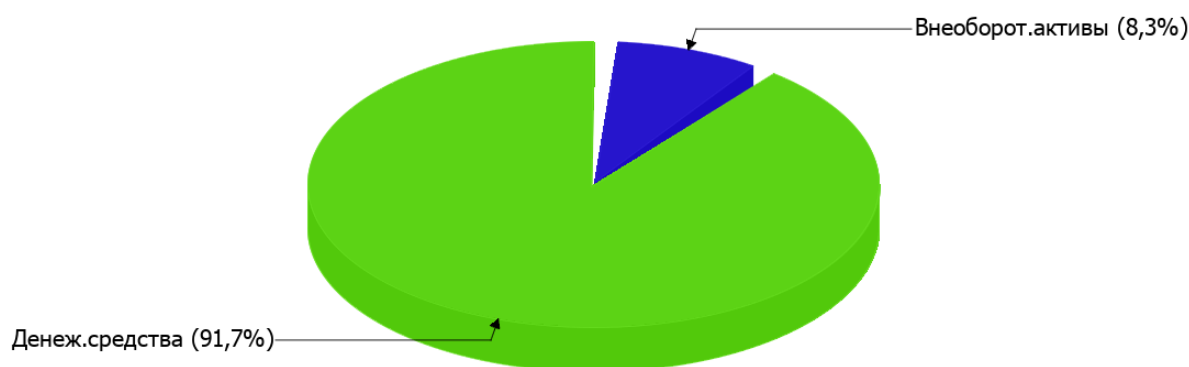
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- 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 | 199 | 176 | 11,4 | 8,3 | -23 | -11,6 |
| Оборотные | 1 548 | 1 950 | 88,6 | 91,7 | +402 | +26 |
| Пассив | | | | | | |
| Собственный капитал | 1 726 | 2 101 | 98,8 | 98,8 | +375 | +21,7 |
| Долгосрочные обязательства | – | – | – | – | – | – |
| Краткосрочные обязательства | 21 | 25 | 1,2 | 1,2 | +4 | +19 |
| Валюта баланса | 1 747 | 2 126 | 100 | 100 | +379 | +21,7 |

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2025 характеризуются большой долей (91,7%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации в течение анализируемого периода увеличились на 379 тыс. руб. (на 21,7%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 375 тыс. руб.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **411** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+375** тыс. руб., или **98,9%** вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

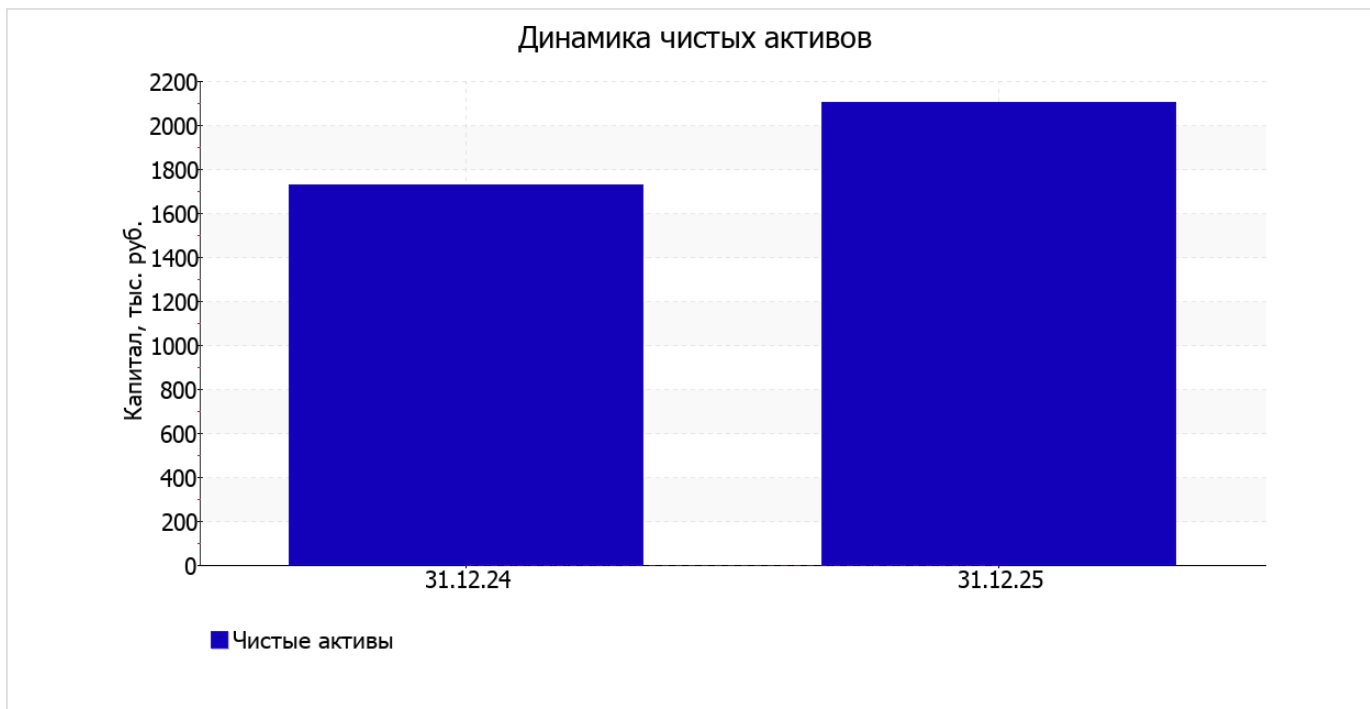
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе (**-23** тыс. руб.).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода равнялся **2 101,0** тыс. руб. прирост собственного капитала за год составил **375** 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 | 1 726 | 2 101 | 98,8 | 98,8 | +375 | +21,7 |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на **21,7%** за год. 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.



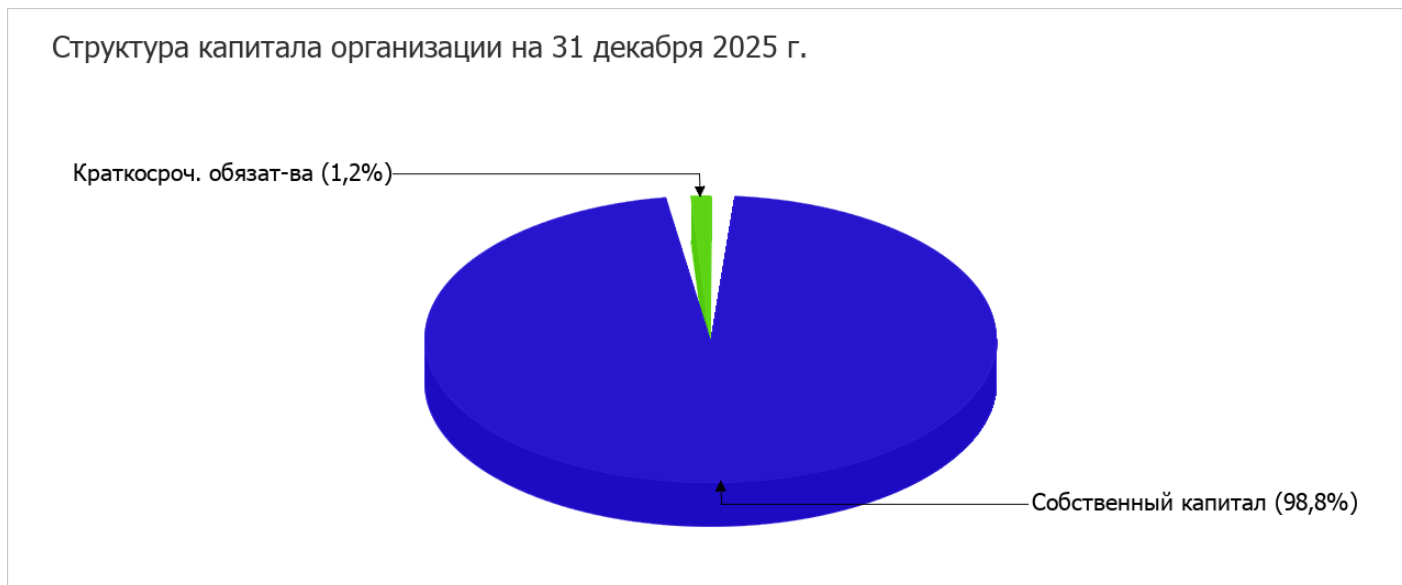
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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 | 0,99 | 0,99 | – | 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 | 0,99 | 0,99 | – | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более. |
| Коэффициент покрытия инвестиций | 0,99 | 0,99 | – | 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: не менее 0,5. |
| Коэффициент краткосрочной задолженности | 1 | 1 | – | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности. |

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил **0,99**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **99%** в общем капитале организации). в течение анализируемого периода отмечен несущественный рост коэффициента автономии.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.



на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,99**. за весь рассматриваемый период произошло незначительное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента является, без сомнения, хорошим.

коэффициент покрытия инвестиций за последний год практически не изменился, составив **0,99** (увеличение менее чем на **0,01**). Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" 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 | 73,71 | 78 | +4,29 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 73,29 | 78 | +4,71 | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более. |

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **78**. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **4,29**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**78**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **4,71**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

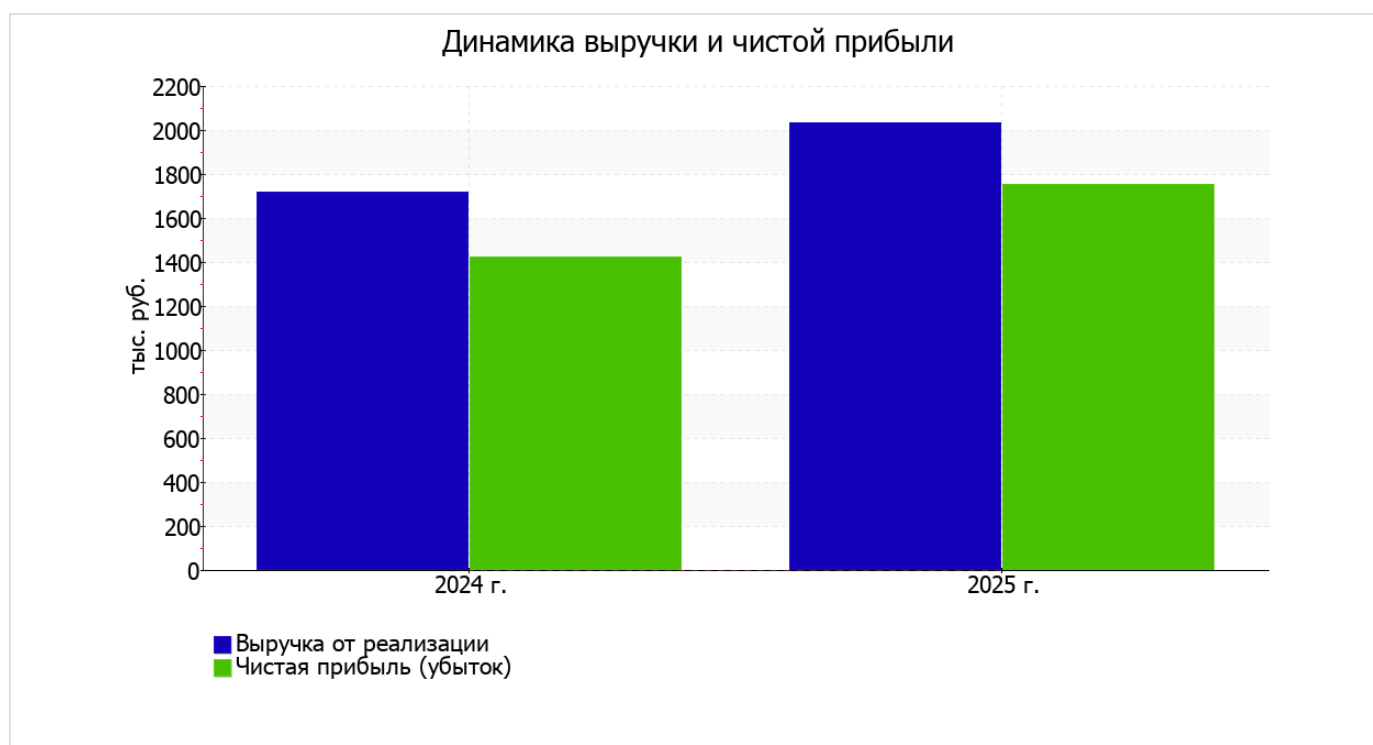
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 1 844 тыс. руб., что составило 90,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 299 тыс. руб., или на 19,4%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 313 и 14 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+18,2%) опережает изменение расходов (+8%)

| 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 | 1 719 | 2 032 | +313 | +18,2 | 1 876 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 174 | 188 | +14 | +8 | 181 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 1 545 | 1 844 | +299 | +19,4 | 1 695 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | -36 | 9 | +45 | ↑ | -14 |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 1 509 | 1 853 | +344 | +22,8 | 1 681 |
| 6. Проценты к уплате | - | - | - | - | - |
| 7. Налоги на прибыль (доходы) | 86 | 98 | +12 | +14 | 92 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 1 423 | 1 755 | +332 | +23,3 | 1 589 |

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



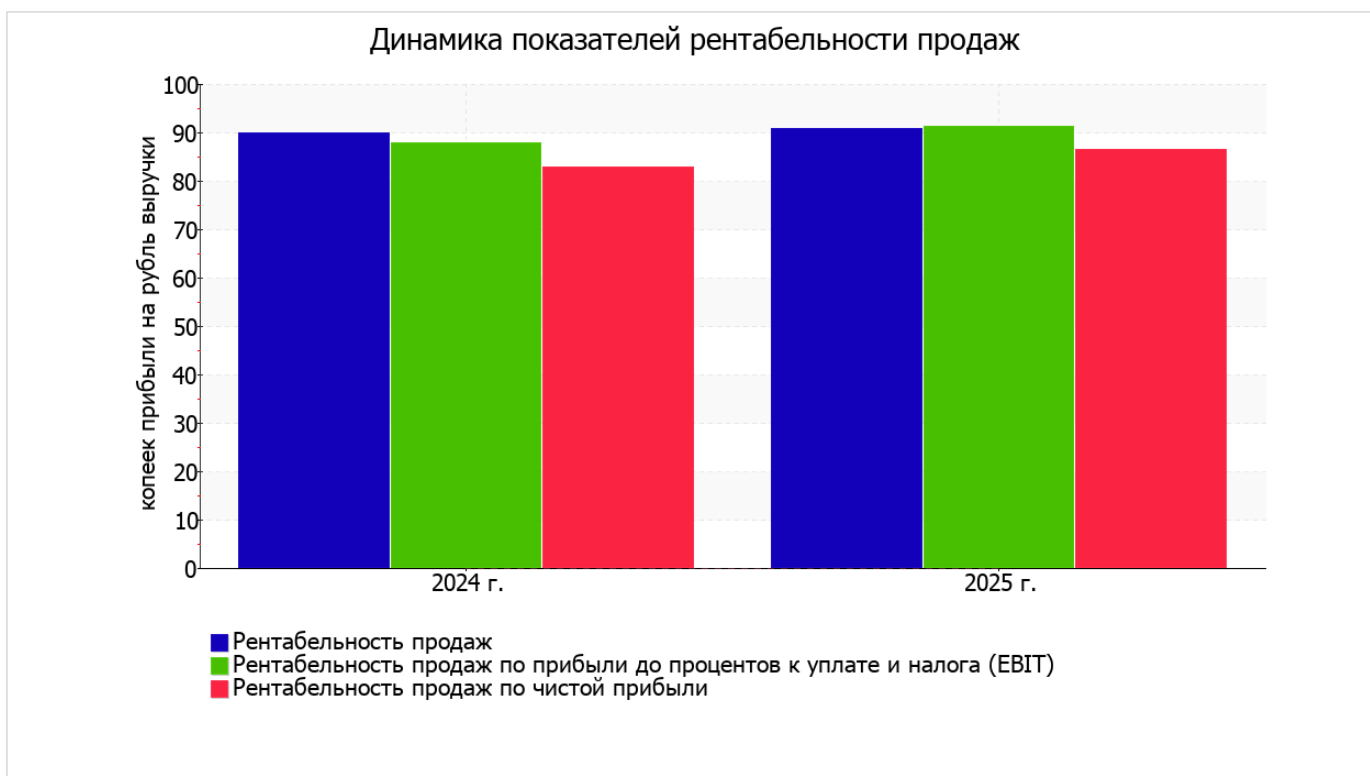
3.2. Анализ рентабельности

| 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. | 89,9 | 90,7 | +0,8 | +1 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 87,8 | 91,2 | +3,4 | +3,9 |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более. | 82,8 | 86,4 | +3,6 | +4,3 |

[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.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **90,7** копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) **(+0,8** коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила **91,2%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" содержалось **91,2** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

| Показатель рентабельности | Значение показателя, % | Расчет показателя |
|--|------------------------|---|
| | 2025 г. | |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | 91,7 | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более. |
| Рентабельность активов (ROA) | 90,6 | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более. |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE) | 96,8 | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" принес 0,917 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за последний год демонстрирует очень хорошее значение – 90,6%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.) | 314 | 1,2 |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.) | – | – |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке) | 4 | 88,3 |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.) | 348 | 1 |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке) | 344 | 1,1 |

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

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 348 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" за весь рассматриваемый период

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,99**, характеризуется как, без сомнения, хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (**90,6%** за 2025 год);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **99%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (**1 844** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+299 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила **1 755** тыс. руб. (+332 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" имеют хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**99%**);
- рост рентабельности продаж (**+0,8** процентных пункта от рентабельности **89,9%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- изменение собственного капитала практически соответствует общему изменению активов организации;
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**+3,4** коп. к **87,8** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Приведенные выше показатели свидетельствуют об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИСТА" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.