

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС - ДОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1831107080

Код причины постановки на учет (КПП): 183101001

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

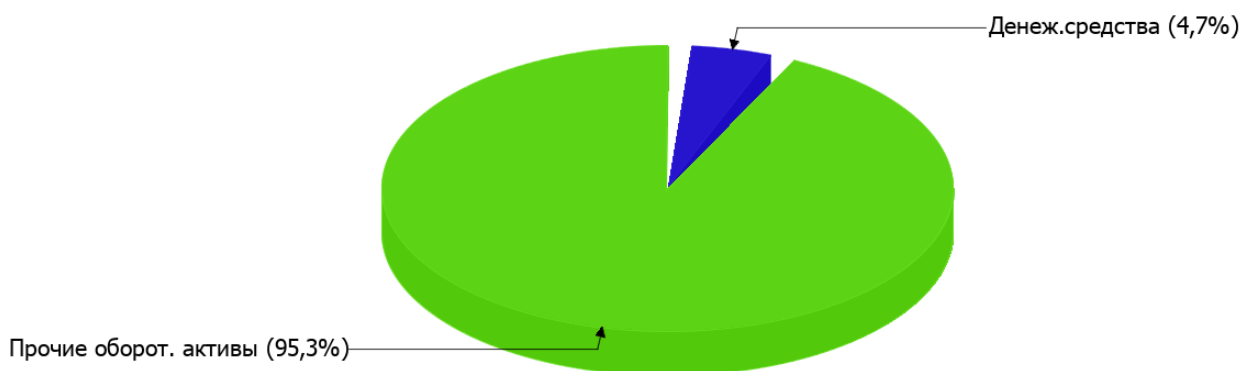
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	30 311	–	99,6	–	-30 311	-100
Оборотные	130	4 209	0,4	100	+4 079	+32,4 раза
Пассив						
Собственный капитал	29 968	4 021	98,4	95,5	-25 947	-86,6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	473	188	1,6	4,5	-285	-60,3
Валюта баланса	30 441	4 209	100	100	-26 232	-86,2

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2025) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно уменьшились (на 86,2%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации (уменьшился на 25 947 тыс. руб.).

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "материальные внеоборотные активы" на **30 311** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "капитал и резервы" (**-25 947** тыс. руб., или **98,9%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

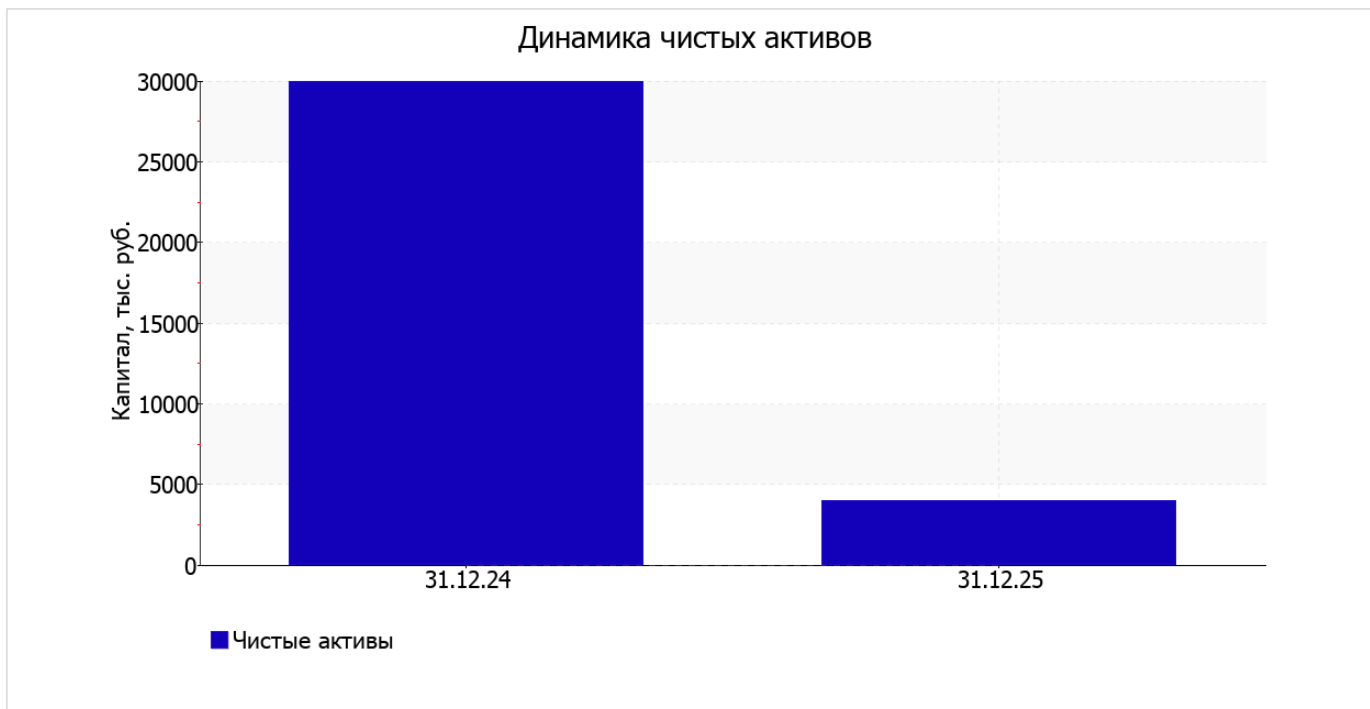
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (**+4 003** тыс. руб.).

на последний день анализируемого периода собственный капитал организации составил **4 021,0** тыс. руб. за весь рассматриваемый период отмечено весьма значительное уменьшение собственного капитала – на **25 947,0** тыс. руб., или на **86,6%**.

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	29 968	4 021	98,4	95,5	-25 947	-86,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на **86,6%** за год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

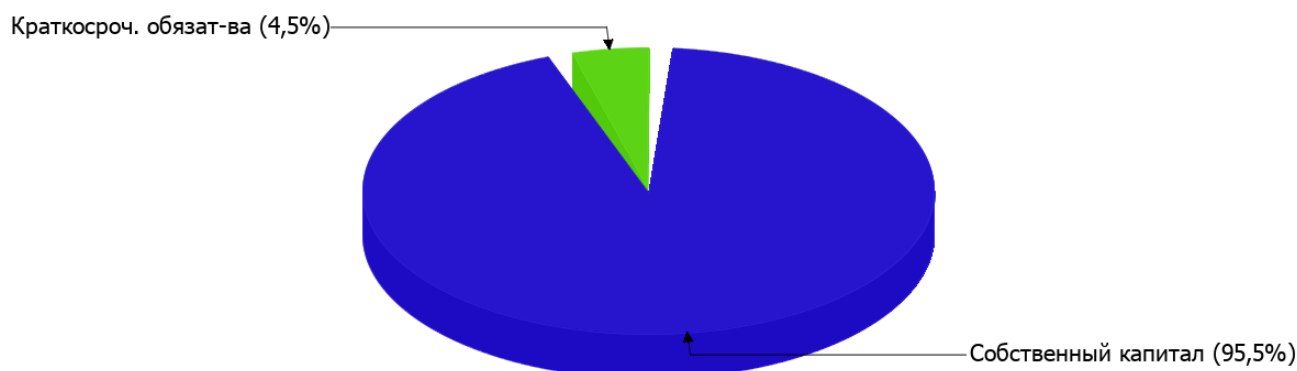
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,98	0,96	-0,02	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-2,64	0,96	+3,6	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,98	0,96	-0,02	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	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,96**. Полученное значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**96%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. в течение анализируемого периода отмечено некоторое снижение коэффициента автономии (на **0,02**).

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,96**. за год отмечено весьма значительное, на **3,6**, повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. коэффициент на 31.12.2025 демонстрирует исключительно хорошее значение.

С **0,98** до **0,96** (на **0,02**) снизился коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 полностью соответствует нормативному значению.

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	0,27	22,39	+22,12	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,25	1,04	+0,79	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 (**22,39** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **22,12**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**1,04**). [За весь период] коэффициент вырос на **0,79**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

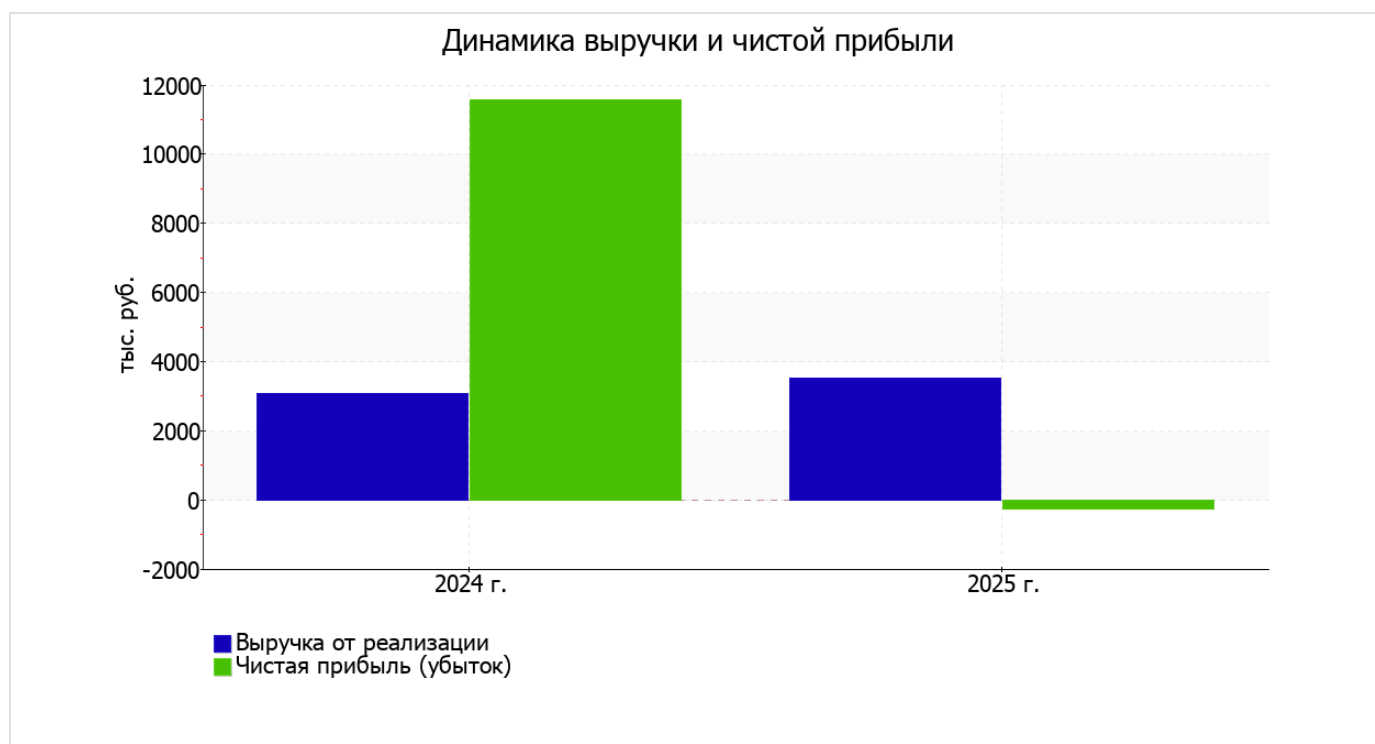
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС - ДОМ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 296 тыс. руб., что составляет 8,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 263 тыс. руб., или в 9 раз.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 445 и 182 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+14,5%) опережает изменение расходов (+6%)

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	3 075	3 520	+445	+14,5	3 298
2. Расходы по обычным видам деятельности	3 042	3 224	+182	+6	3 133
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	33	296	+263	+9 раз	165
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	11 710	446	-11 264	-96,2	6 078
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	11 743	742	-11 001	-93,7	6 243
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	180	1 007	+827	+5,6 раза	594
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	11 563	-265	-11 828	↓	5 649

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



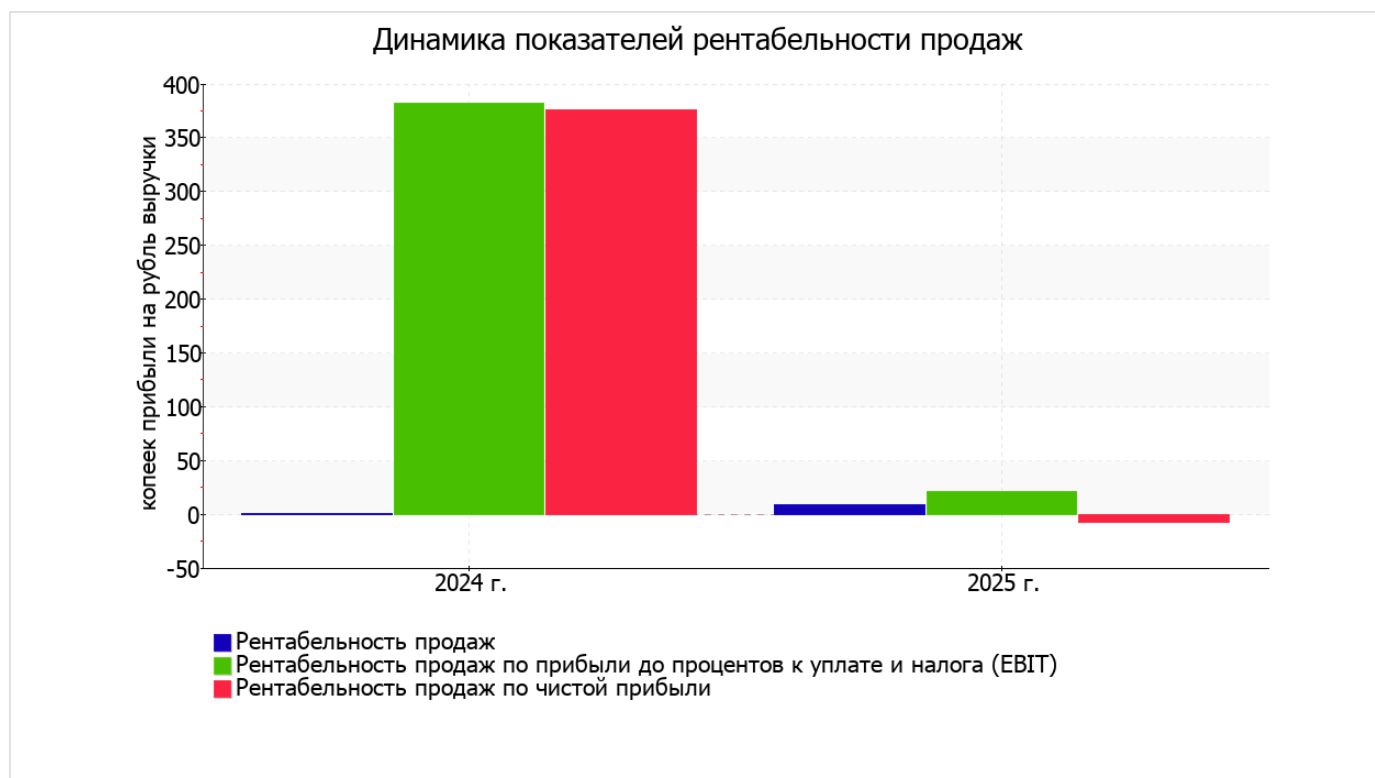
3.2. Анализ рентабельности

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.	1,1	8,4	+7,3	+7,8 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	381,9	21,1	-360,8	-94,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	376	-7,5	-383,5	↓

[За последний период] организация получила прибыль от продаж и прибыль до вычета процентных расходов и расходов по налогу на прибыль (ЕВІТ), что и обусловило положительно значение первых двух показателей рентабельности, приведенных в таблице. Но дополнительные расходы в виде процентов и налога на прибыль привели к отрицательному значению рентабельности, рассчитанной по чистой прибыли.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 8,4% от полученной выручки. При этом имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (+7,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил 21,1%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС - ДОМ" содержалось 21,1 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)	-1,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-1,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	4,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере **0,016** руб.

рентабельность активов за последний год имеет крайне неудовлетворительное значение (-1,5%).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных 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.)	225	1,6
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)	34	10,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	1 796	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	1 762	0,2

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1796 календарных дней (т.е. 5 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2025) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС - ДОМ" за год.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,96**, можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- рост рентабельности продаж (**+7,3** процентных пункта от рентабельности **1,1%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **96%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (**296** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+263** тыс. руб.).

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**96%**);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины.

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**-360,8** коп. от данного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил **-265** тыс. руб.

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС - ДОМ" имеются все возможности для эффективной деятельности.