

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7730704073

Код причины постановки на учет (КПП): 773001001

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

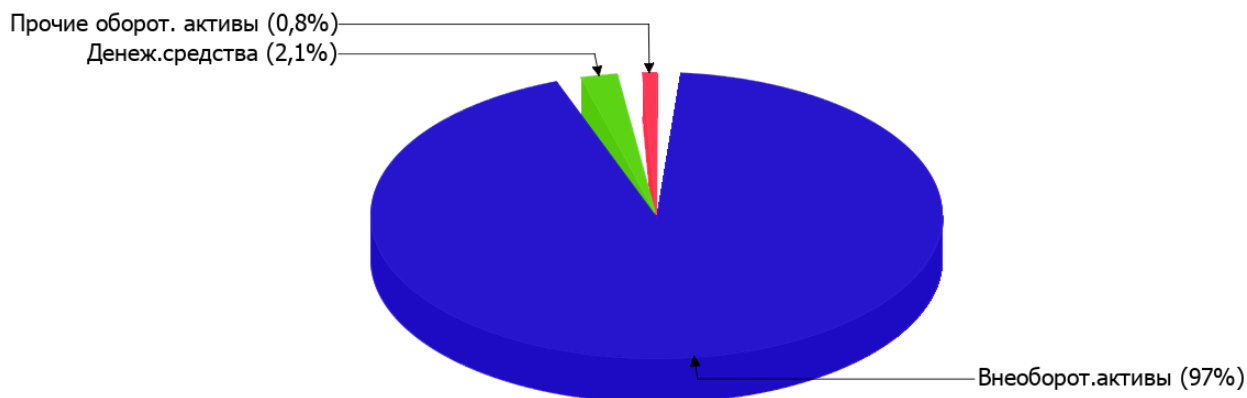
| Показатель                  | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2024) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2025) |                                   |                                 |
| Актив                       |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | 54 611              | 52 666     | 98,4                                                | 97                                                 | -1 945                            | -3,6                            |
| Оборотные                   | 867                 | 1 622      | 1,6                                                 | 3                                                  | +755                              | +87,1                           |
| Пассив                      |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | -290                | 999        | -0,5                                                | 1,8                                                | +1 289                            | ↑                               |
| Долгосрочные обязательства  | 55 300              | 52 820     | 99,7                                                | 97,3                                               | -2 480                            | -4,5                            |
| Краткосрочные обязательства | 468                 | 469        | 0,8                                                 | 0,9                                                | +1                                | +0,2                            |
| Валюта баланса              | 55 478              | 54 288     | 100                                                 | 100                                                | -1 190                            | -2,1                            |

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2025 характеризуются большой долей (97%) внеоборотных средств и незначительным процентом текущих активов. Активы организации за весь период несколько уменьшились (на 2,1%). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился в 5,4 раза, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "материальные внеоборотные активы" на **1 945** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "долгосрочные заемные средства" (**-2 480** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

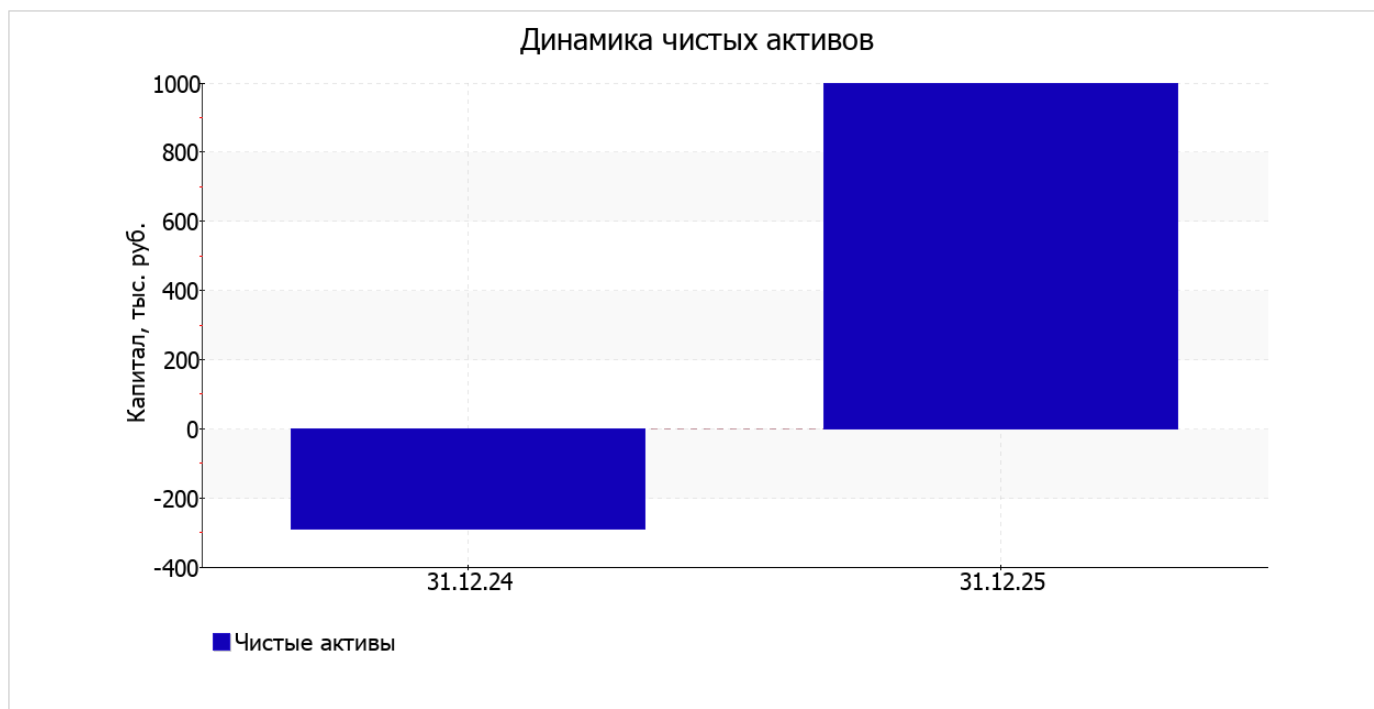
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (**+405** тыс. руб. и **+1 289** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2025 равнялся **999** тыс. руб. за весь рассматриваемый период собственный капитал организации повысился на **1 289,0** тыс. руб.

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2024) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2025) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | -290                | 999        | -0,5                                                | 1,8                                                | +1 289                   | ↑                        |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

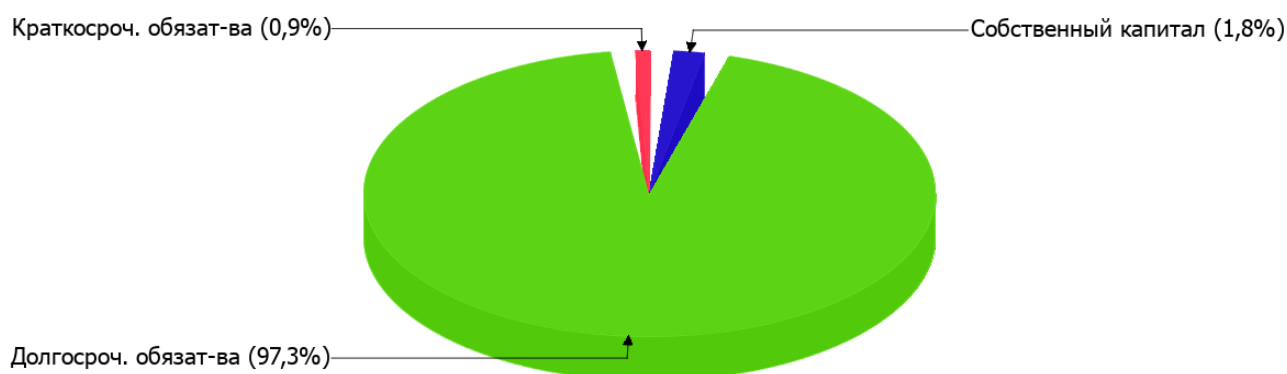
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель                                                    | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | 31.12.2024          | 31.12.2025 |                                  |                                                                                                                                          |
| Коэффициент автономии                                         | -0,01               | 0,02       | +0,03                            | 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 | -63,32              | -31,85     | +31,47                           | 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: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | –                   | –          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.                                           |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 0,01                | 0,01       | –                                | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                       |

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил **0,02**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за последний год коэффициент автономии стремительно вырос (на **0,03**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

## Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **-31,85**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами вырос на **31,47**. коэффициент на последний день анализируемого периода имеет крайне неудовлетворительное значение.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода практически не изменился, снизившись всего менее чем на **0,01**, до **0,99**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **99%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (99,1% и 0,9% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности фактически не изменилась.

## 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 | 1,85                | 3,46       | +1,61                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.                                       |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 1,74                | 2,48       | +0,74                              | 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 (**3,46**) соответствует норме. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **1,61**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**2,48**). При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на **0,74**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

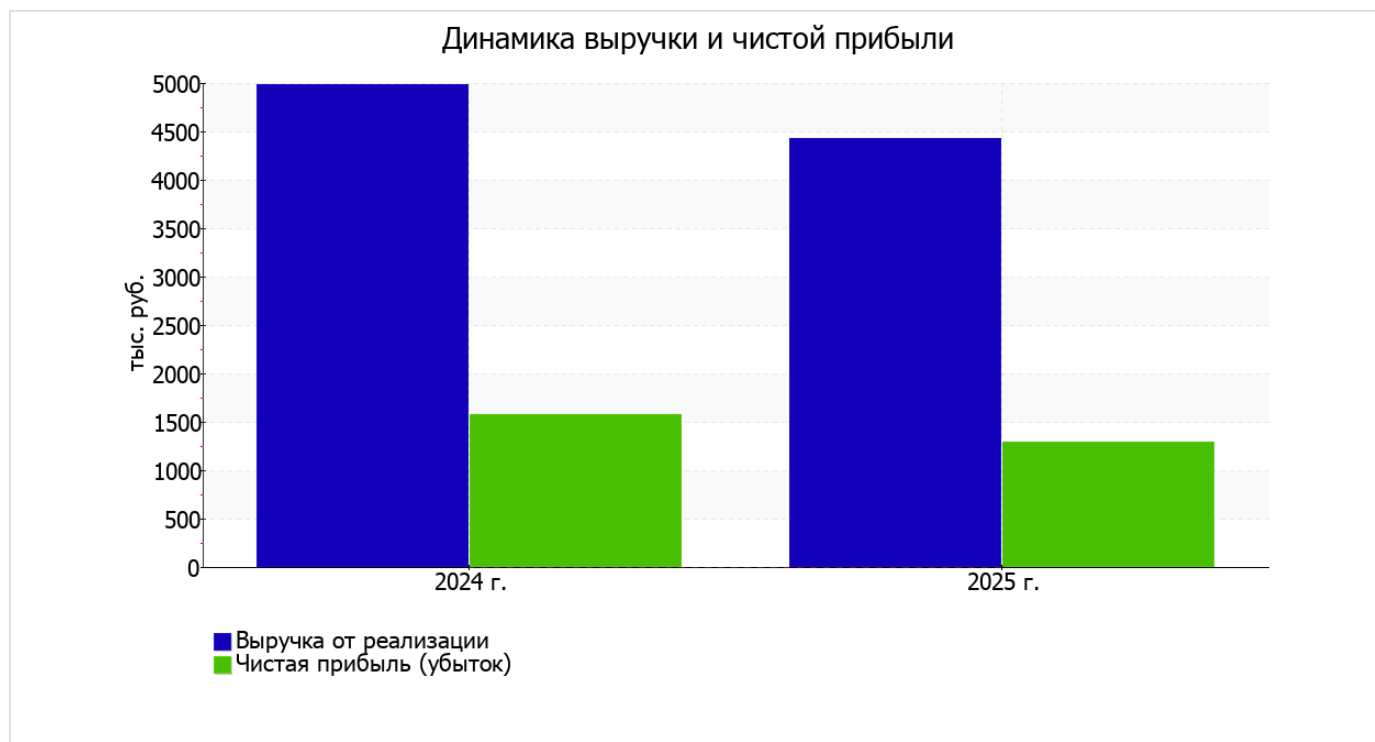
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила прибыль от продаж в размере 1 463 тыс. руб., что составило 33,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 314 тыс. руб., или на 17,7%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 563 и 249 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-11,3%) опережает изменение расходов (-7,8%)

| 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                                            | 4 986                          | 4 423   | -563                    | -11,3           | 4 705                               |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | 3 209                          | 2 960   | -249                    | -7,8            | 3 085                               |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | 1 777                          | 1 463   | -314                    | -17,7           | 1 620                               |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | -51                            | -54     | -3                      | ↓               | -53                                 |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 1 726                          | 1 409   | -317                    | -18,4           | 1 568                               |
| 6. Проценты к уплате                                  | –                              | –       | –                       | –               | –                                   |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | 149                            | 120     | -29                     | -19,5           | 135                                 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | 1 577                          | 1 289   | -288                    | -18,3           | 1 433                               |

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



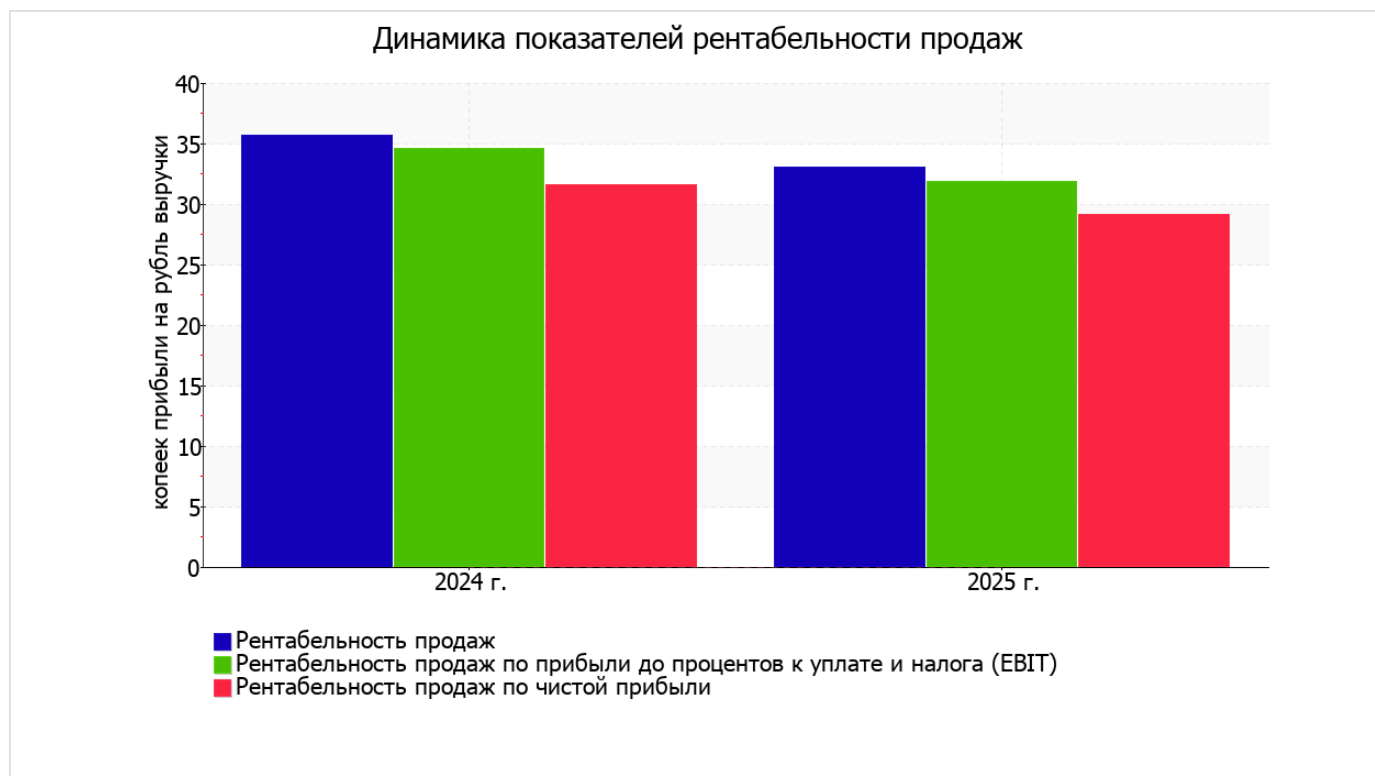
### 3.2. Анализ рентабельности

| 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. | 35,6                                              | 33,1    | -2,5                 | -7,2            |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                | 34,6                                              | 31,9    | -2,7                 | -8              |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.     | 31,6                                              | 29,1    | -2,5                 | -7,9            |

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР".

Рентабельность продаж за последний год составила 33,1%. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-2,5%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил 31,9%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 31,9 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) | 363,6                  | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 2,3                    | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 2,6                    | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР" принес 3,636 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов (2,3%) не удовлетворяет нормативному значению.

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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<br>в днях | Коэфф.<br>2025 г. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                      | 2025 г.            |                   |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)   | 103                | 3,6               |
| 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)                                           | 39                 | 9,4               |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)                       | 4 529              | 0,1               |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)                                                     | 29                 | 12,5              |

\* 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 4529 календарных дней (т.е. 12 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР" за весь анализируемый период

Показатели финансового положения организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- увеличение собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР" при том что, активы организации изменились незначительно (на 2,1%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 99% от общего капитала организации).

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

- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (1 463 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-314 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2025 год составила 1 289 тыс. руб.

С позитивной стороны результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- незначительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-2,5 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 35,6%);
- незначительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-2,7 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР", имеющие отрицательные значения:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,02);
- недостаточная рентабельность активов (2,3% за 2025 год).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение, равное - **31,85**.

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АДМИНИСТРАТОР", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.