

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СК"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9715309700

Код причины постановки на учет (КПП): 771501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

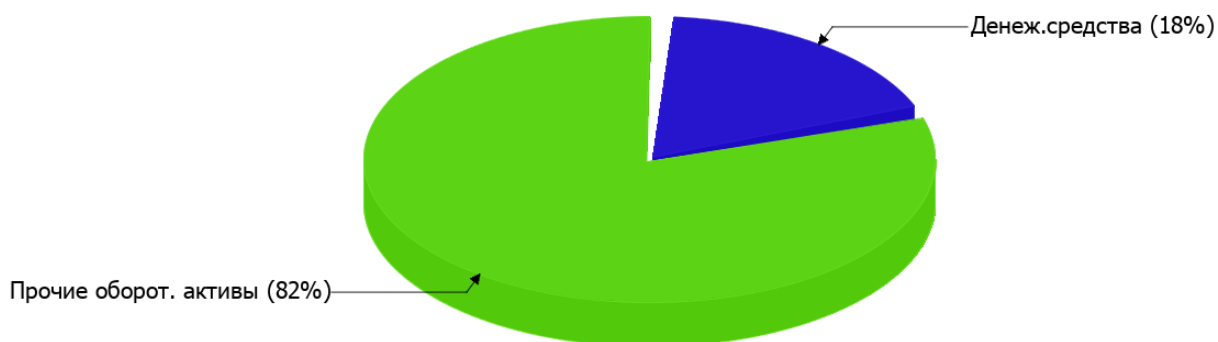
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	11 357	2 040	100	100	-9 317	-82
Пассив						
Собственный капитал	3 006	1 968	26,5	96,5	-1 038	-34,5
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	8 351	72	73,5	3,5	-8 279	-99,1
Валюта баланса	11 357	2 040	100	100	-9 317	-82

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно уменьшились (на 82%). Отмечая значительное уменьшение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на 34,5%. отстающее снижение 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.



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

- финансовые и другие оборотные активы – **7 430** тыс. руб. (**79,7%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **1 887** тыс. руб. (**20,3%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

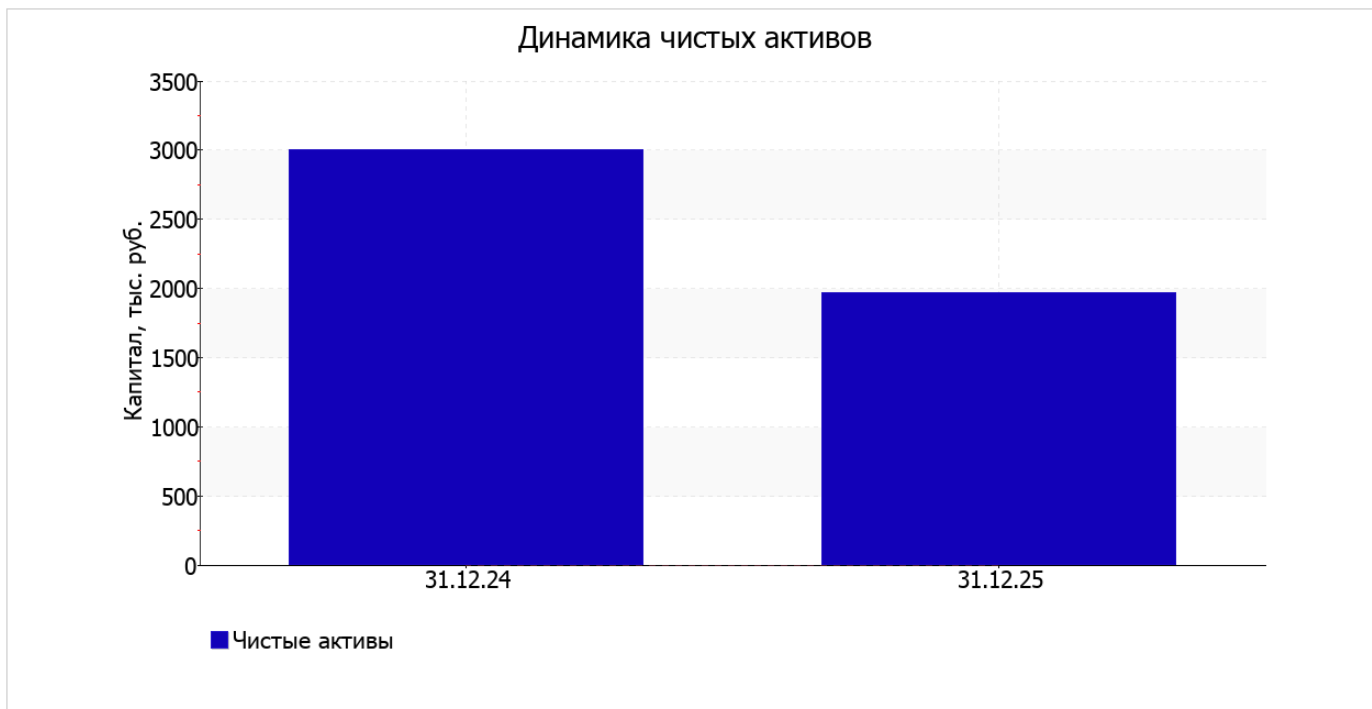
- краткосрочная кредиторская задолженность – **8 279** тыс. руб. (**88,9%**)
- капитал и резервы – **1 038** тыс. руб. (**11,1%**)

С **3 006,0** тыс. руб. до **1 968,0** тыс. руб. (на **1 038,0** тыс. руб.) уменьшился собственный капитал организации за весь анализируемый период.

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	3 006	1 968	26,5	96,5	-1 038	-34,5

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на **34,5%** за год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

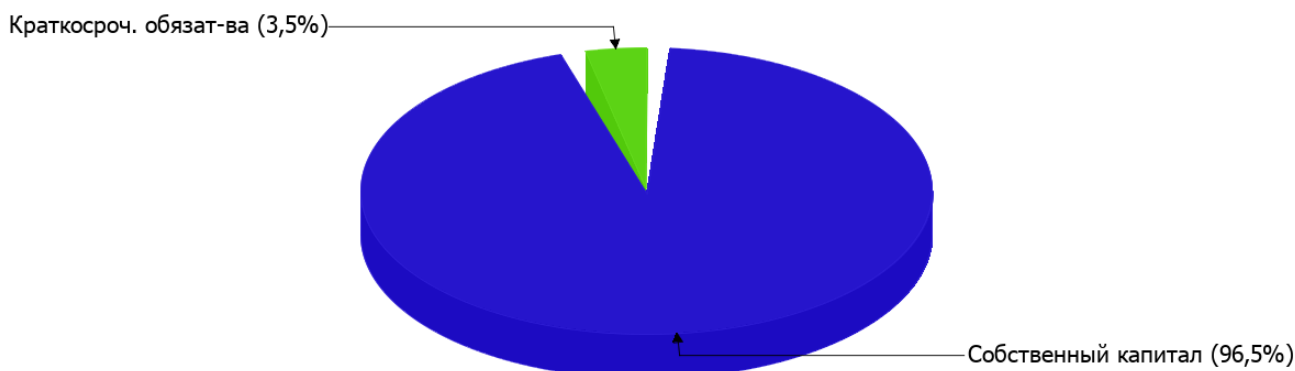
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,26	0,96	+0,7	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	0,26	0,96	+0,7	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,26	0,96	+0,7	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: не менее 0,5.
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 коэффициент автономии увеличился на **0,7**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на последний день анализируемого периода (31.12.2025) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,96**. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами резко вырос (на **0,7**). на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за год отмечен очень сильный рост коэффициента покрытия инвестиций – на **0,7** (до **0,96**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **96%**).

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	1,36	28,33	+26,97	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,27	5,1	+4,83	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**28,33** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **26,97**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **5,1**. [За весь период] коэффициент вырос на **4,83**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

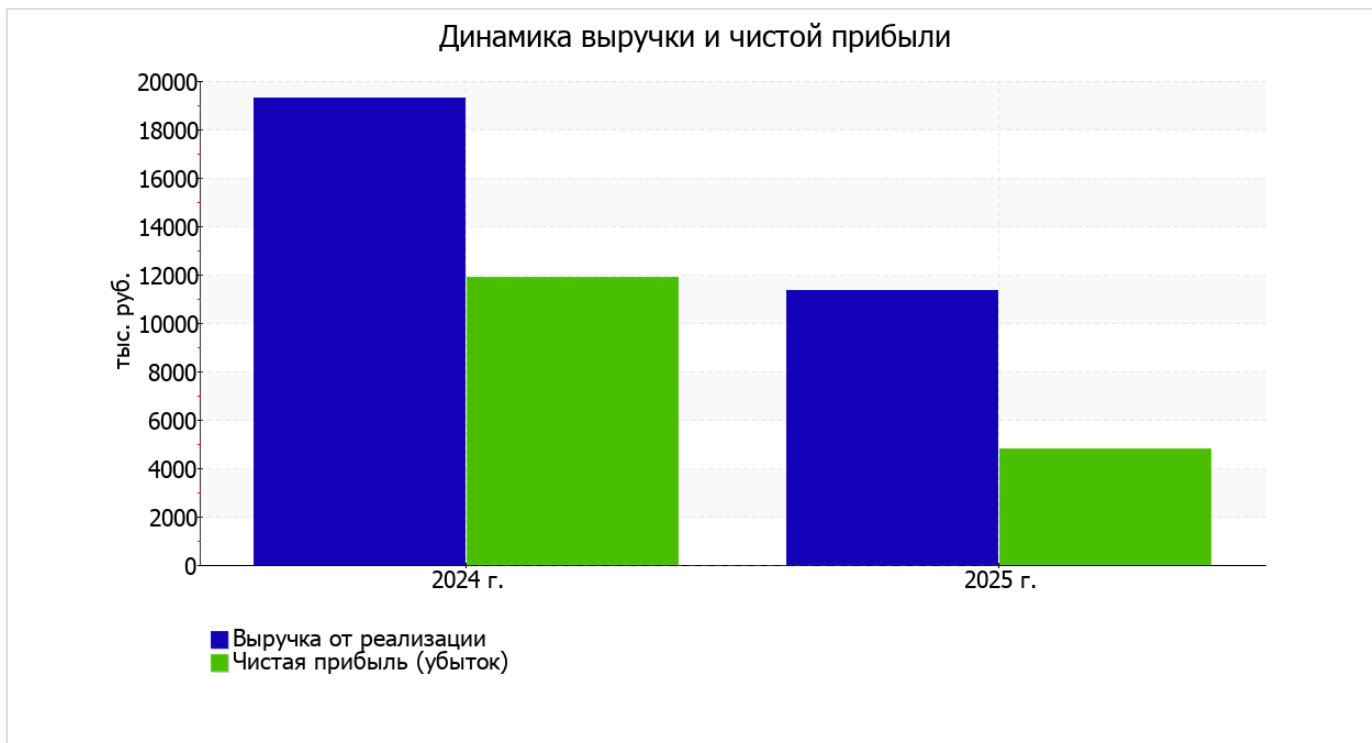
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СК" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 5 228 тыс. руб., что равняется 46,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 7 329 тыс. руб., или на 58,4%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 7 957 и 628 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-41,2%) опережает изменение расходов (-9,3%)

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	19 300	11 343	-7 957	-41,2	15 322
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 743	6 115	-628	-9,3	6 429
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	12 557	5 228	-7 329	-58,4	8 893
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-78	-29	+49	↑	-54
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	12 479	5 199	-7 280	-58,3	8 839
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	588	385	-203	-34,5	487
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	11 891	4 814	-7 077	-59,5	8 353

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



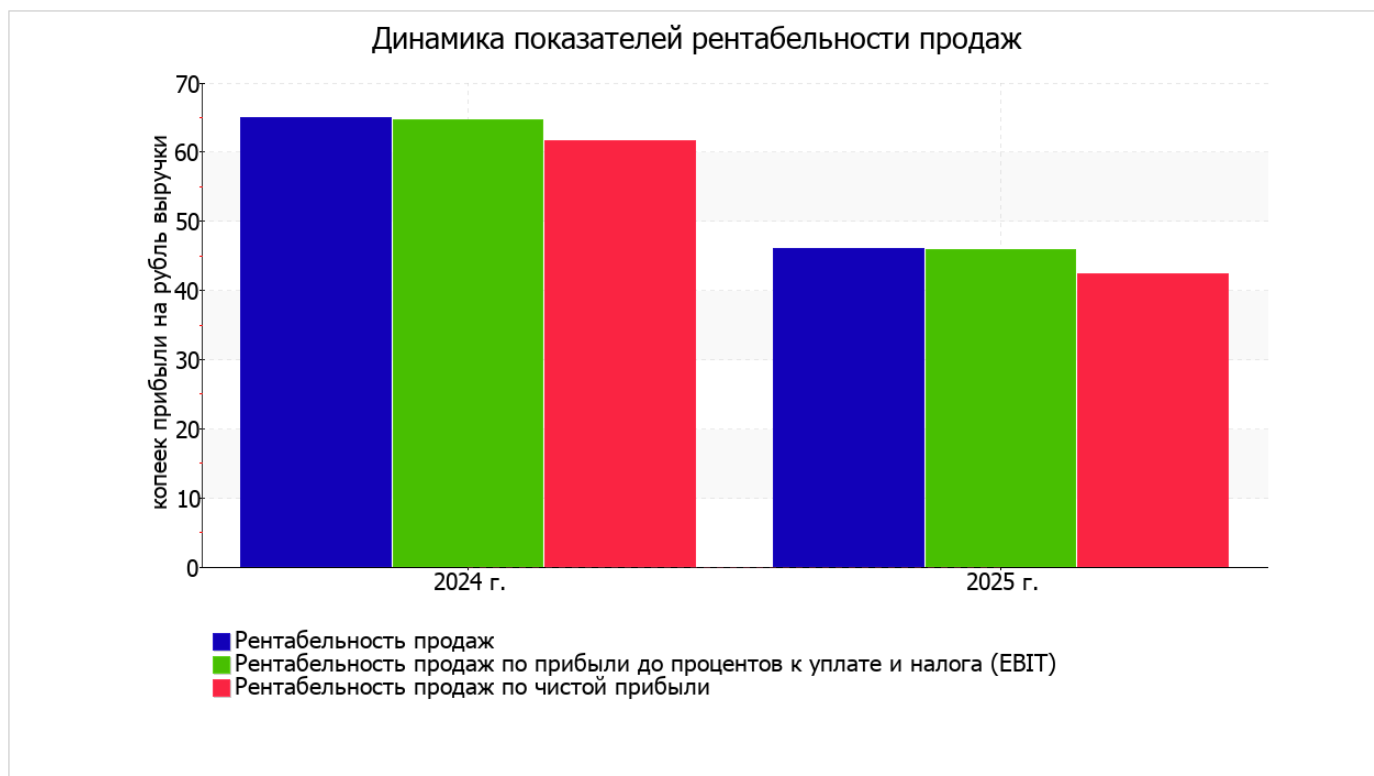
3.2. Анализ рентабельности

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.	65,1	46,1	-19	-29,2
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	64,7	45,8	-18,9	-29,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	61,6	42,4	-19,2	-31,1

Все три показателя рентабельности за 2025 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Рентабельность продаж за последний год составила 46,1%. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (-19%).

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 45,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 45,8 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)	193,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	71,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	209	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СК" обеспечил 1,936 руб. чистой прибыли.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов, равное 71,9%, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

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.)	216	1,7
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)	136	2,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	216	1,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	80	4,6

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 216 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СК" за год

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

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,96**, можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- отличная рентабельность активов (**71,9%** за период с 01.01.2025 по 31.12.2025);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **96%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

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

- доля собственного капитала неоправданно высока (**96%**);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **4 814** тыс. руб.

С отрицательной стороны результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- значительное падение рентабельности продаж (**-19** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года равной **65,1%**);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВГТ) на рубль выручки организации (**-18,9** коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получена прибыль от продаж (5 228 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-7 329 тыс. руб.).

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СК" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.