

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОКАЦИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2312274674

Код причины постановки на учет (КПП): 231201001

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

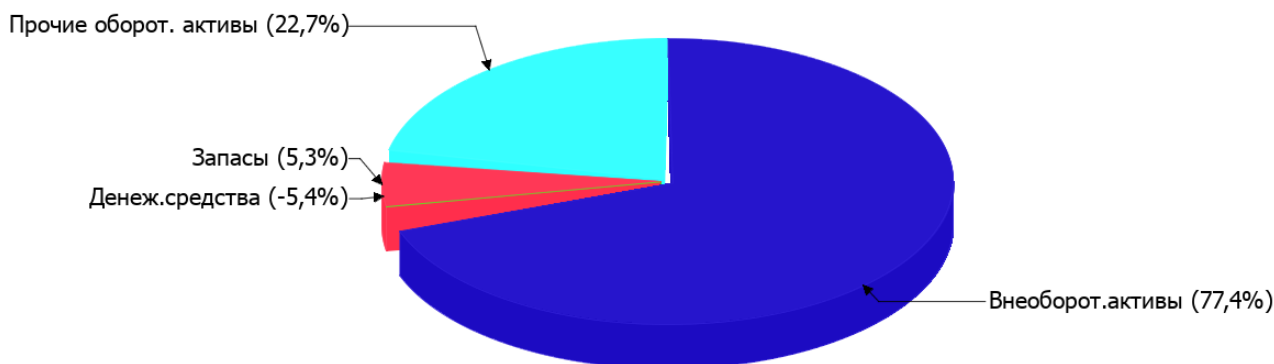
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	27	2 176	6,1	77,4	+2 149	+80,6 раза
Оборотные	413	634	93,9	22,6	+221	+53,5
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	387	2 368	88	84,3	+1 981	+6,1 раза
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	53	442	12	15,7	+389	+8,3 раза
Валюта баланса	440	2 810	100	100	+2 370	+6,4 раза

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

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2025) характеризуются соотношением: 77,4% внеоборотных активов и 22,6% текущих. Активы организации за последний год существенно увеличились (в 6,4 раза). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – в 6,1 раза. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

- материальные внеоборотные активы – 2 149 тыс. руб. (78,4%)
- финансовые и другие оборотные активы – 568 тыс. руб. (20,7%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – 1 981 тыс. руб. (83,6%)
- краткосрочные заемные средства – 300 тыс. руб. (12,7%)

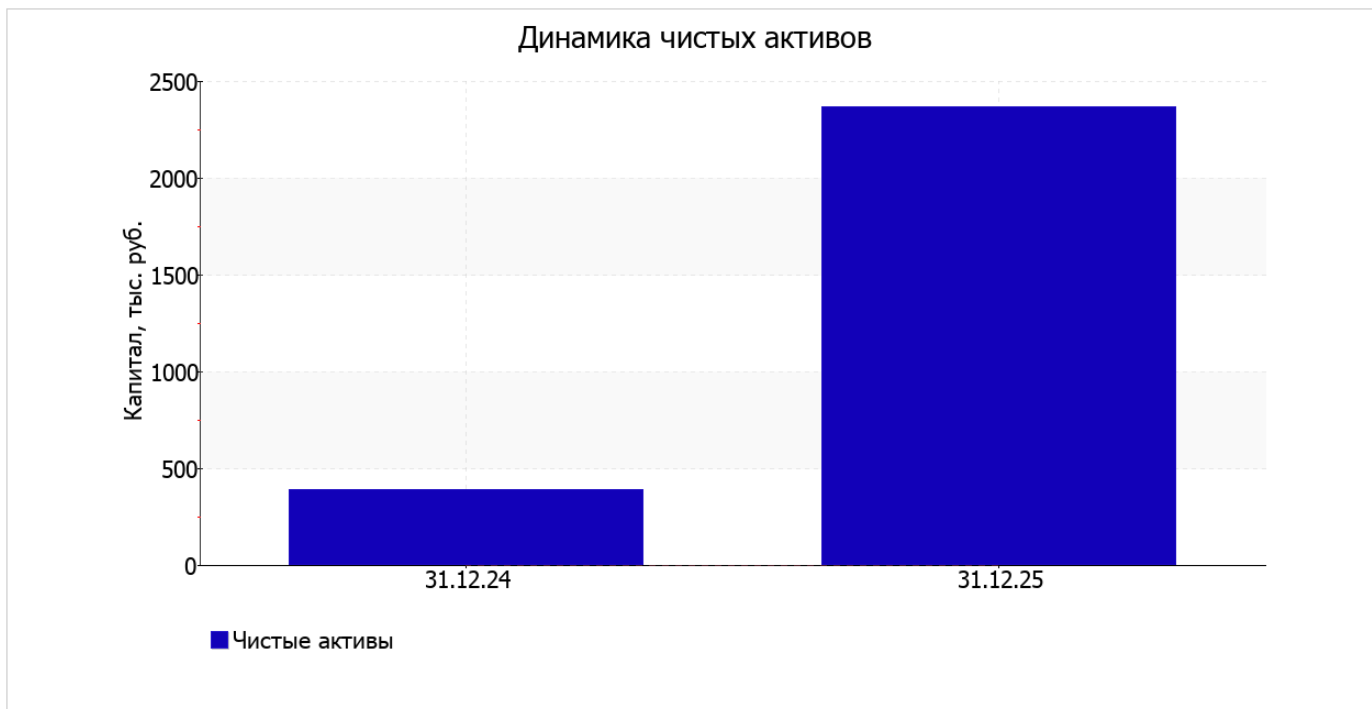
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-372 тыс. руб. ).

за весь рассматриваемый период собственный капитал организации резко вырос – с 387 тыс. руб. до 2 368,0 тыс. руб. (+1 981,0 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	387	2 368	88	84,3	+1 981	+6,1 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов в 6,1 раза за весь анализируемый 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

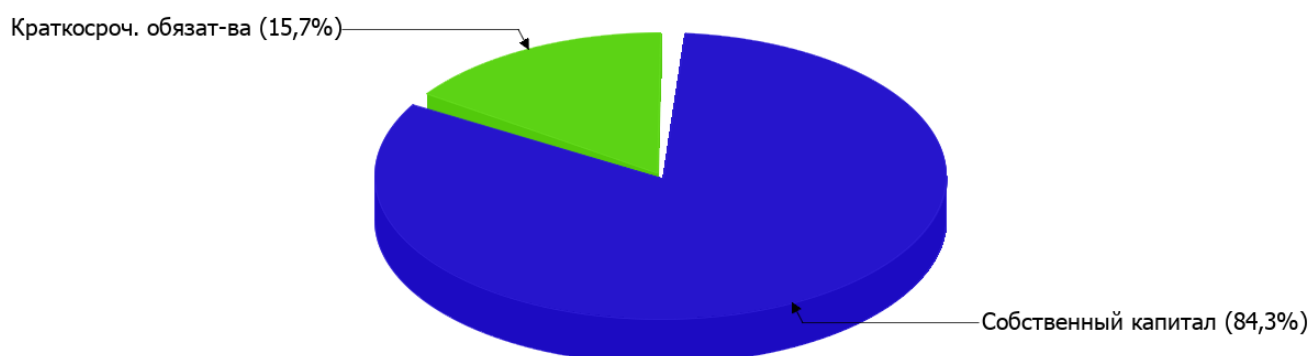
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,88	0,84	-0,04	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	0,87	0,3	-0,57	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,88	0,84	-0,04	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	2,9	1,29	-1,61	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 31.12.2025 составил **0,84**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОКАЦИЯ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **84%** в общем капитале организации). за последний год отмечено небольшое снижение коэффициента автономии (на **0,04**).

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода составило **0,3**, при том что на первый день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составлял **0,87** (уменьшение на **0,57**). коэффициент по состоянию на 31.12.2025 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период несильно снизился (до **0,84**; **-0,04**). Значение коэффициента на 31.12.2025 соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **84%**).

за весь рассматриваемый период произошло падение коэффициента обеспеченности материальных запасов на **1,61** (до **1,29**). коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода демонстрирует исключительно хорошее значение.

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	7,79	1,43	-6,36	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	4,13	-0,35	-4,48	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**1,43**) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент снизился на **-6,36**.

Ниже нормы, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**-0,35** при норме 0,2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент снизился на **-4,48**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

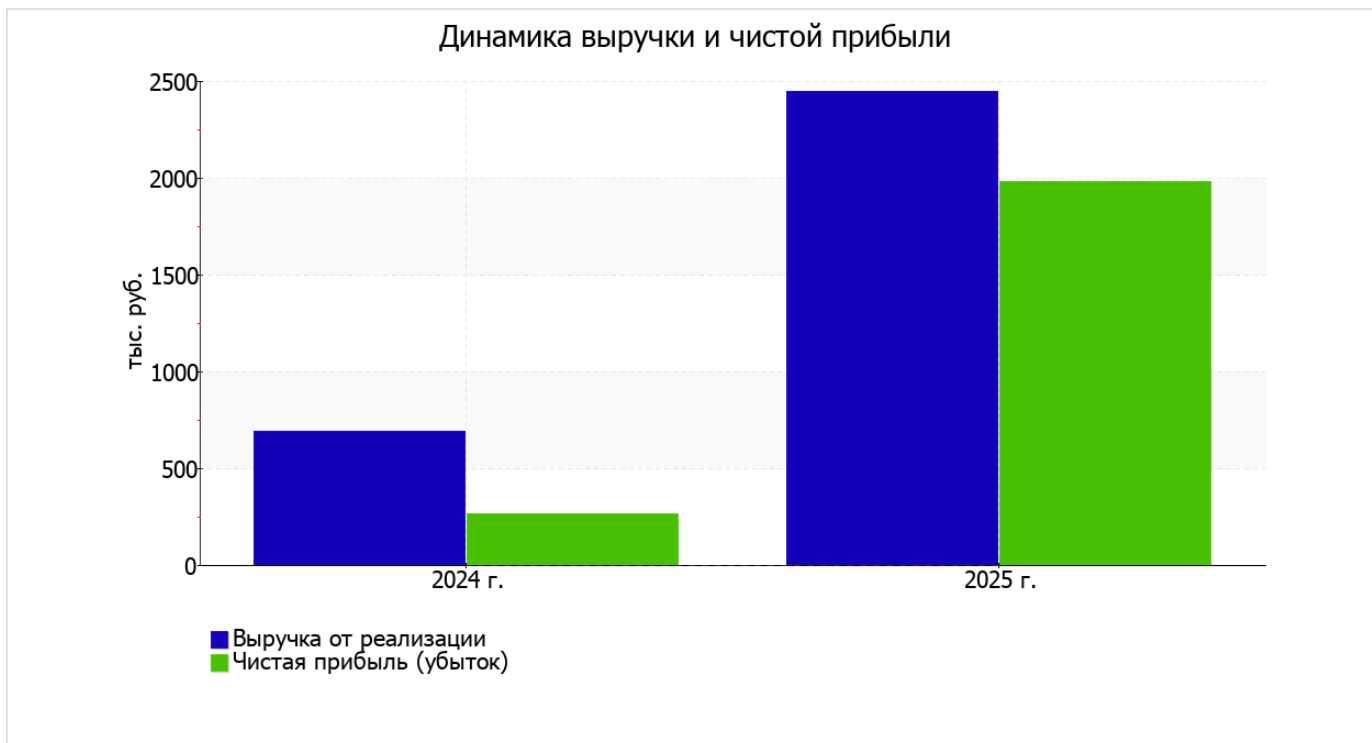
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОКАЦИЯ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 2 094 тыс. руб., что составило 85,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 1 722 тыс. руб., или в 5,6 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 1 757 и 35 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+254,3%) опережает изменение расходов (+11%)

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	691	2 448	+1 757	+3,5 раза	1 570
2. Расходы по обычным видам деятельности	319	354	+35	+11	337
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	372	2 094	+1 722	+5,6 раза	1 233
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-80	-7	+73	↑	-44
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	292	2 087	+1 795	+7,1 раза	1 190
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	29	107	+78	+3,7 раза	68
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	263	1 980	+1 717	+7,5 раза	1 122

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



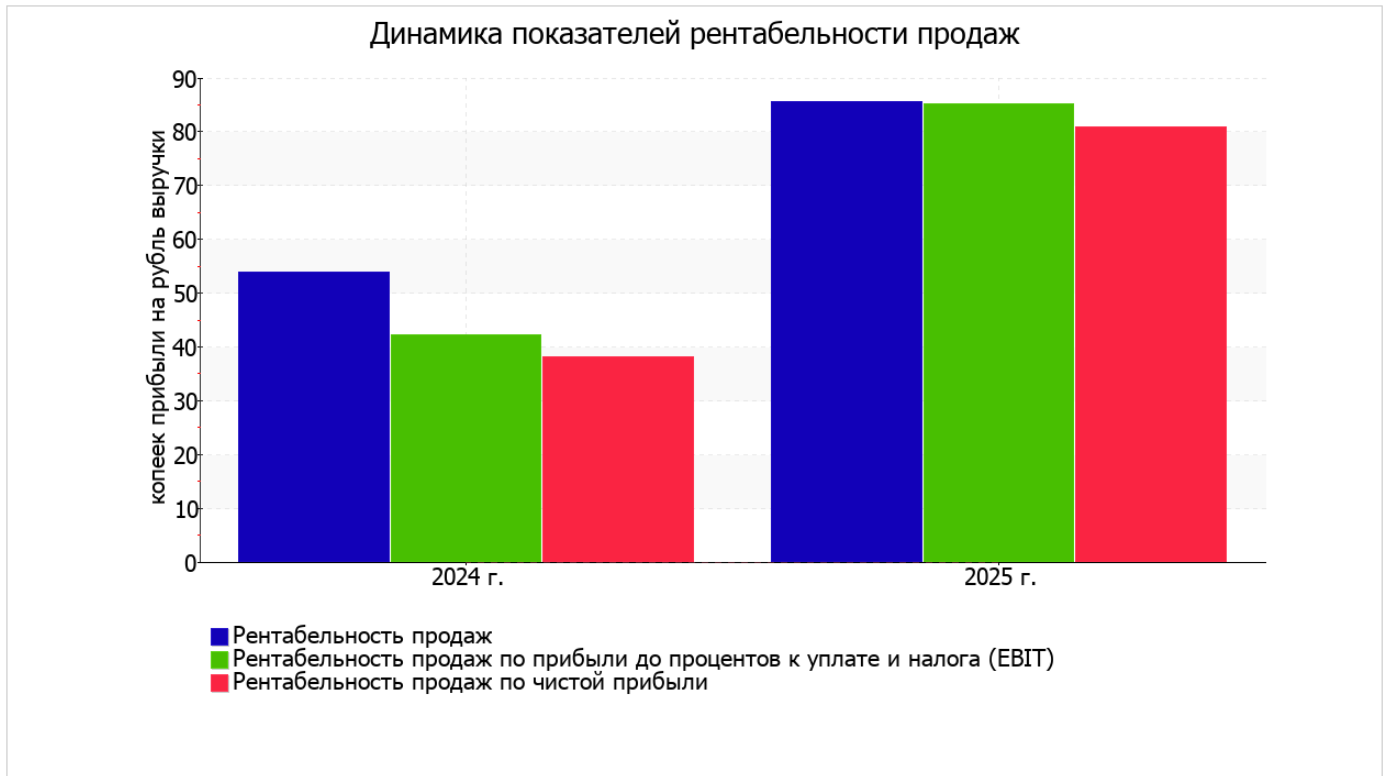
### 3.2. Анализ рентабельности

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.	53,8	85,5	+31,7	+58,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	42,3	85,3	+43	+101,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	38,1	80,9	+42,8	+112,5

[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 85,5 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+31,7 коп.).

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 85,3%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 85,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	143,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	121,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	151,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил **1,437** руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное **121,8%**, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

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

Далее в 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 192 дн.)	78	4,7
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)	15	25,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	242	1,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	205	1,8

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 242 календарных дня.

## 4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2025 г.) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОКАЦИЯ" за весь рассматриваемый период.

С очень хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОКАЦИЯ" характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – 0,3;
- отличная рентабельность активов (121,8% за 2025 год);
- рост рентабельности продаж (+31,7 процентных пункта от рентабельности 53,8% за такой же период прошлого года);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получена прибыль от продаж (2 094 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 722 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2025 год составила 1 980 тыс. руб. (+1 717 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОКАЦИЯ" (+43 коп. к 42,3 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,84);
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 84% в общей сумме капитала организации).

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих финансовое положение организации, можно выделить следующие:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормативного значения.

Приведенный анализ свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.