

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7203354520

Код причины постановки на учет (КПП): 720301001

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

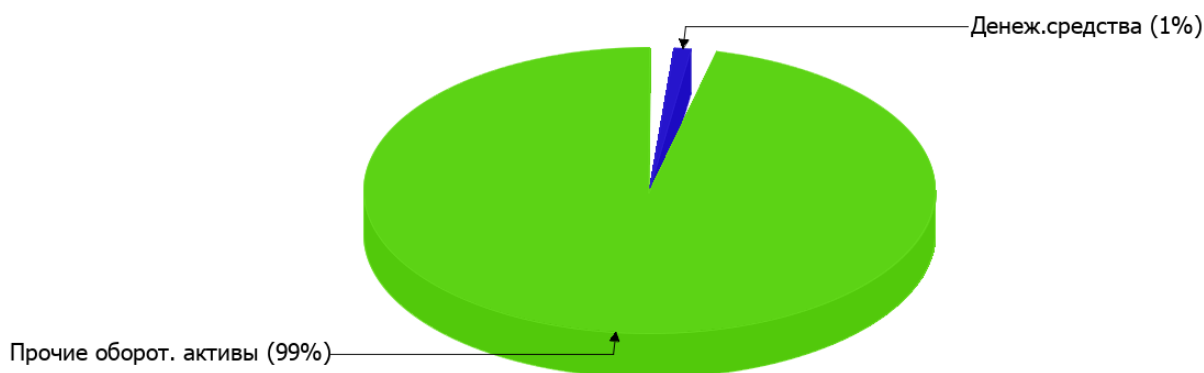
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	30 365	55 496	100	100	+25 131	+82,8
Пассив						
Собственный капитал	24 609	52 821	81	95,2	+28 212	+114,6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	5 756	2 675	19	4,8	-3 081	-53,5
Валюта баланса	30 365	55 496	100	100	+25 131	+82,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31 декабря 2025 г. характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период значительно увеличились (на 82,8%). Учитывая значительный рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 114,6%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **25 648** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+28 212** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за год).

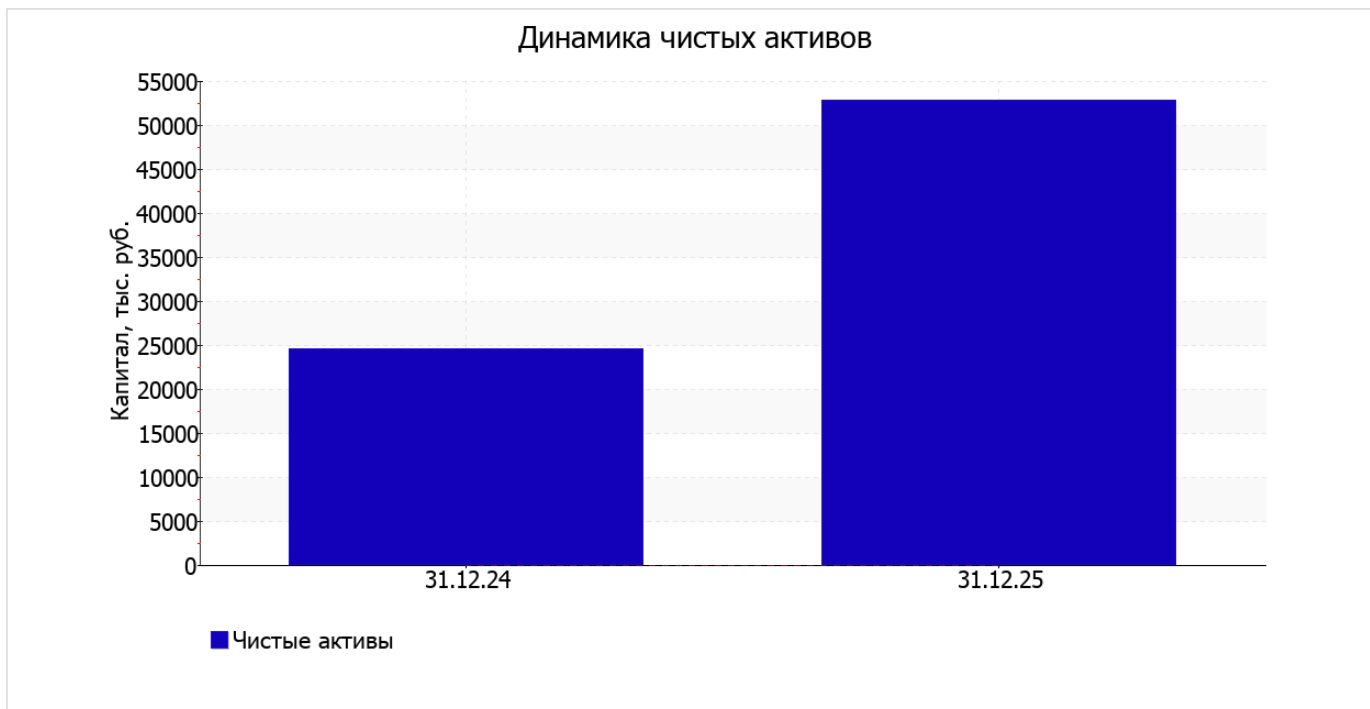
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (**-517** тыс. руб. и **-3 081** тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала на 31.12.2025 составило **52 821,0** тыс. руб., что на **114,6%** больше, чем на 31 декабря 2024 г.

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	24 609	52 821	81	95,2	+28 212	+114,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на **114,6%** за последний 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. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

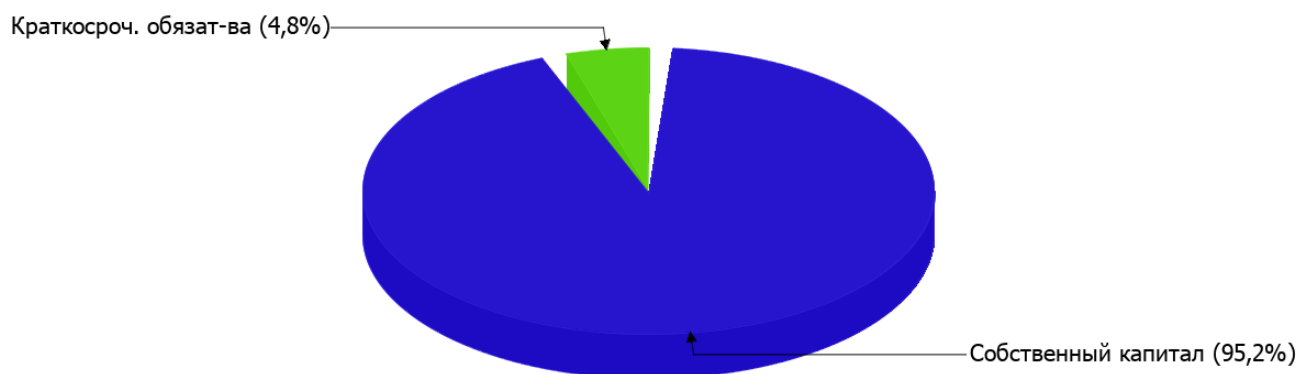
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,81	0,95	+0,14	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	0,81	0,95	+0,14	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,81	0,95	+0,14	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	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,95**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **95%** в общем капитале организации). за год коэффициент автономии повысился на **0,14**.

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.



за весь анализируемый период произошел ощутимый рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами до **0,95** (на **0,14**). коэффициент на 31 декабря 2025 г. демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

за весь анализируемый период отмечен явный рост коэффициента покрытия инвестиций до **0,95** (на **0,14**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме.

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	5,28	20,75	+15,47	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,19	0,21	+0,02	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**20,75** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент вырос на **15,47**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,21**. [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,02**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

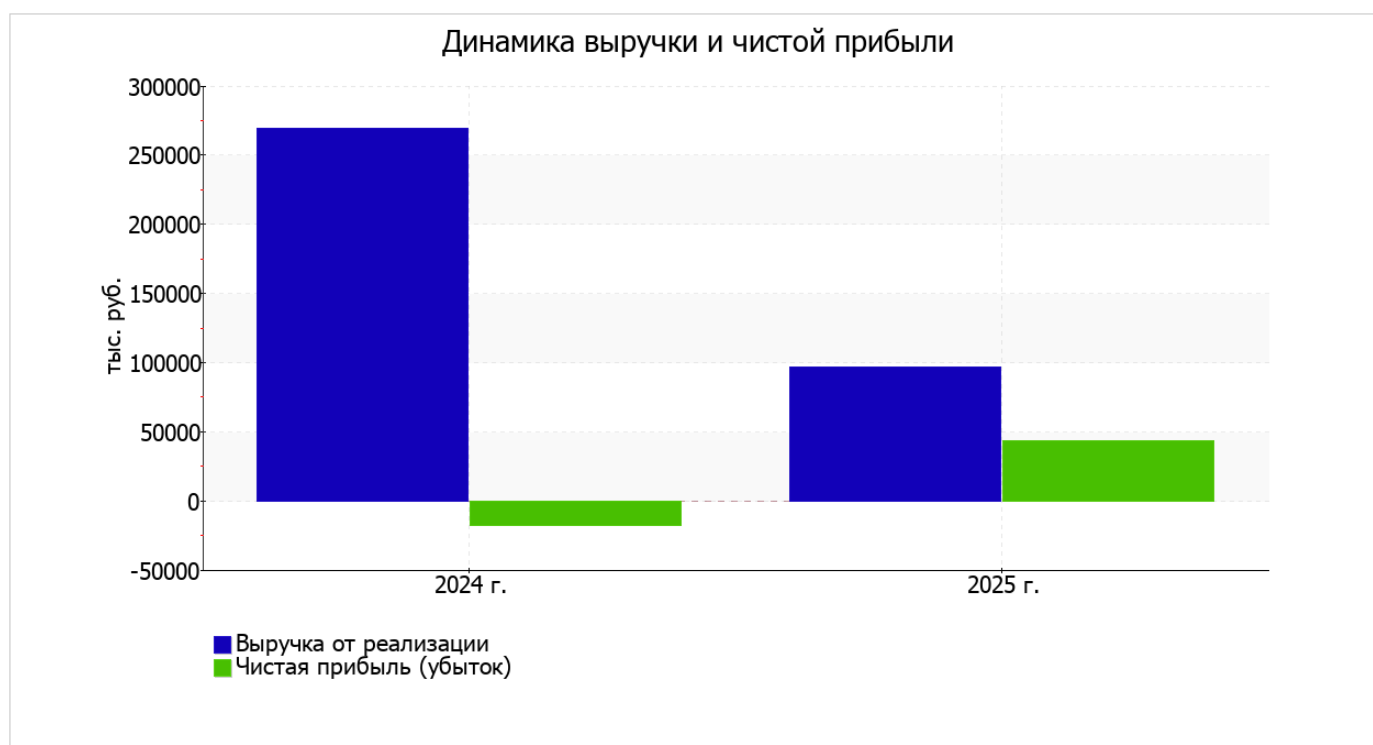
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ" за последний год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере **41 211** тыс. руб., что составило 42,7% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда был получен убыток в размере **12 084** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **173 194** и **226 489** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**-80,4%**) опережает изменение выручки (**-64,2%**)

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	269 647	96 453	-173 194	-64,2	183 050
2. Расходы по обычным видам деятельности	281 731	55 242	-226 489	-80,4	168 487
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-12 084	41 211	+53 295	↑	14 564
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	1 739	4 369	+2 630	+151,2	3 054
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-10 345	45 580	+55 925	↑	17 618
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	7 720	2 369	-5 351	-69,3	5 045
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-18 065	43 211	+61 276	↑	12 573

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ" 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: не менее 12%.	-4,5	42,7	+47,2	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-3,8	47,3	+51,1	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-6,7	44,8	+51,5	↑

[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 42,7 копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+47,2 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил 47,3%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 47,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	111,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	100,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	117,7	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 "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ" принес 1,116 руб. чистой прибыли.

за 2025 год значение рентабельности активов, равное 100,7%, является очень хорошим.

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 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.)	162	2,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	16	22,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	162	2,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	147	2,5

* 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 162 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2025) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – **0,95**;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- отличная рентабельность активов (**100,7%** за последний год);
- положительная динамика рентабельности продаж (**+47,2** процентных пункта от рентабельности **-4,5%** за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **95%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (**41 211** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+53 295 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила **43 211** тыс. руб. (+61 276 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС-ИНВЕСТИЦИИ" (**+51,1** коп. к **-3,8** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Показатели финансового положения организации, имеющие положительные значения:

- коэффициент автономии неоправданно высок (**0,95**);
- соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности.

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. Финансовое состояние организации позволяет отнести ее к категории надежных заемщиков и дает возможность рассчитывать на получение кредитов.