

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2465134265

Код причины постановки на учет (КПП): 421701001

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 Общества с ограниченной ответственностью "Капиталинвест"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

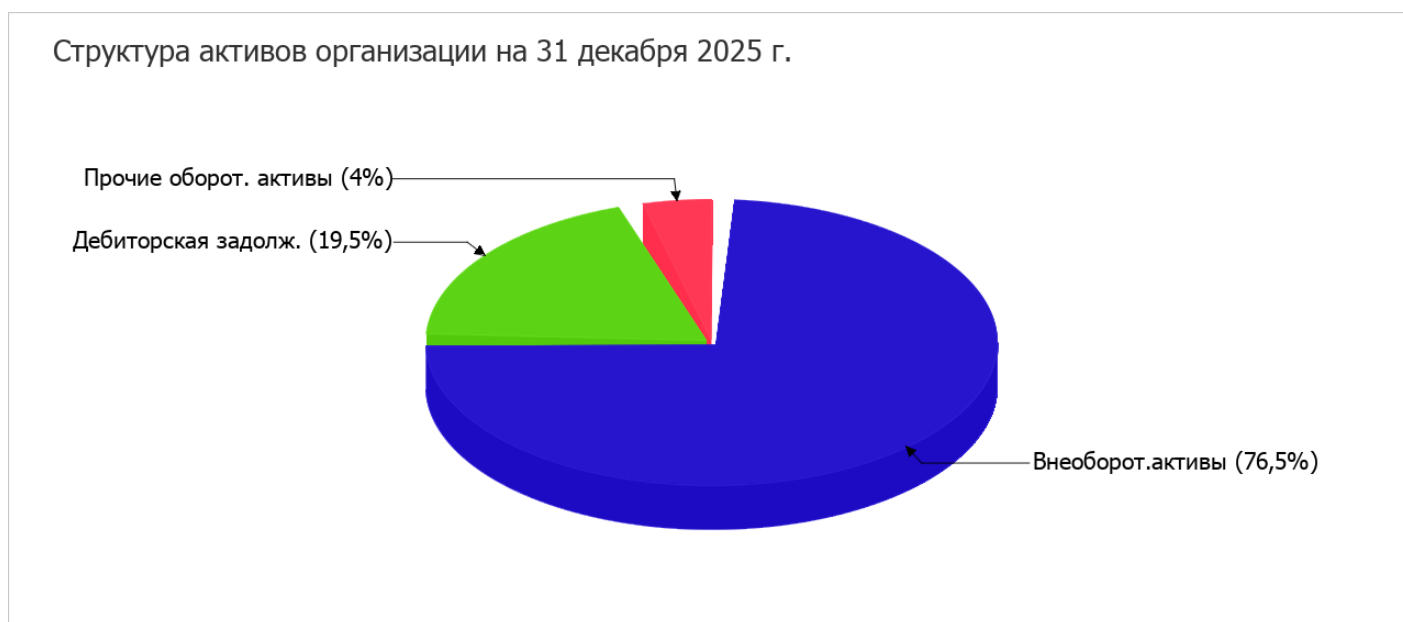
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	97 160	92 854	83,9	76,5	-4 306	-4,4
в том числе: основные средства	6 232	6 232	5,4	5,1	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	18 589	28 568	16,1	23,5	+9 979	+53,7
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	13 671	23 673	11,8	19,5	+10 002	+73,2
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	35	12	<0,1	<0,1	-23	-65,7
Пассив						
1. Собственный капитал	15 578	20 523	13,5	16,9	+4 945	+31,7
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	100 171	100 899	86,5	83,1	+728	+0,7
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	115 749	121 422	100	100	+5 673	+4,9

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31.12.2025 в активах организации доля текущих активов составляет одну четвертую, а внеоборотных средств – три четвертых. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 4,9%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 31,7%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Рост активов организации связан, главным образом, с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на 10 002 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 4 945 тыс. руб. (87,2%)
- кредиторская задолженность – 728 тыс. руб. (12,8%)

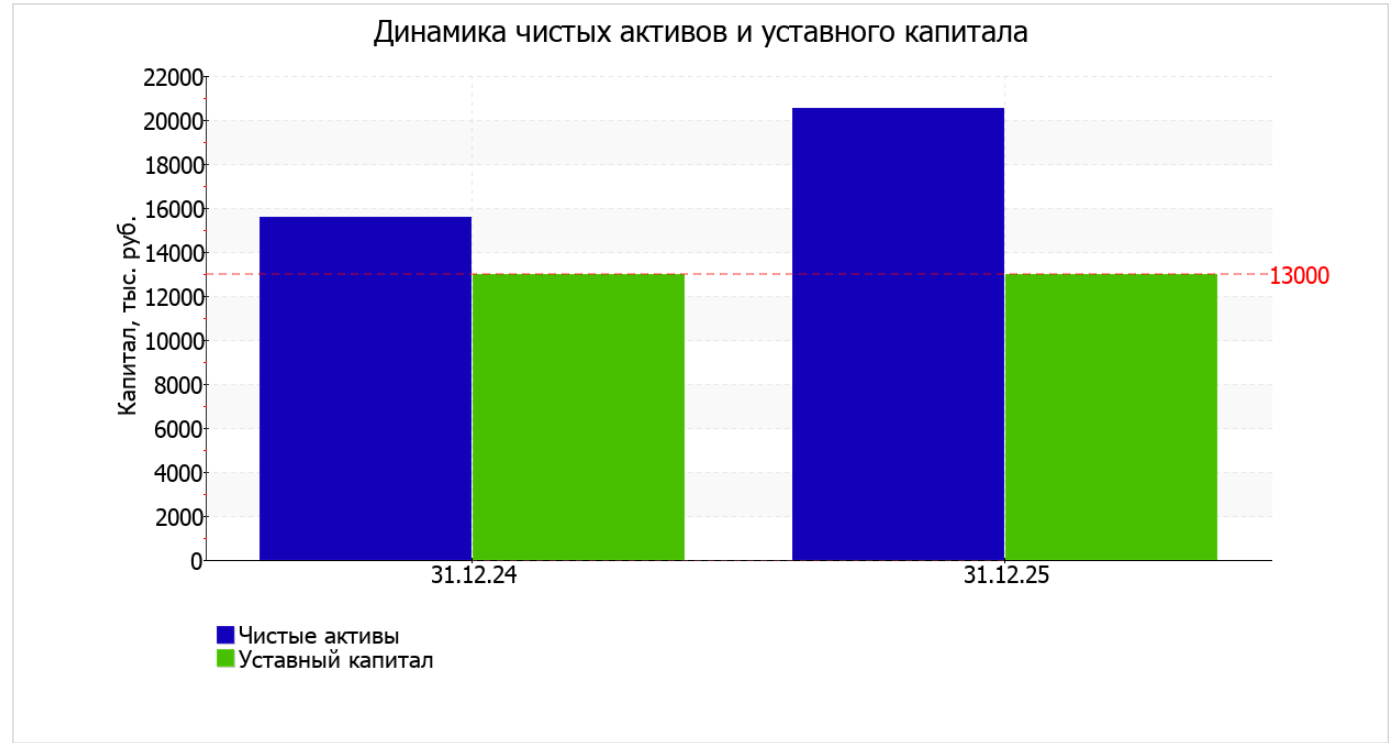
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "доходные вложения в материальные ценности (инвестиционная недвижимость)" в активе (-90 513 тыс. руб.).

за год собственный капитал организации существенно вырос (на 4 945,0 тыс. руб., или на 31,7%), составив 20 523,0 тыс. руб.

2.2. Чистые активы 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	15 578	20 523	13,5	16,9	+4 945	+31,7
2. Уставный капитал	13 000	13 000	11,2	10,7	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	2 578	7 523	2,2	6,2	+4 945	+191,8

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2025 существенно (на 57,9%) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 31,7% 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. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

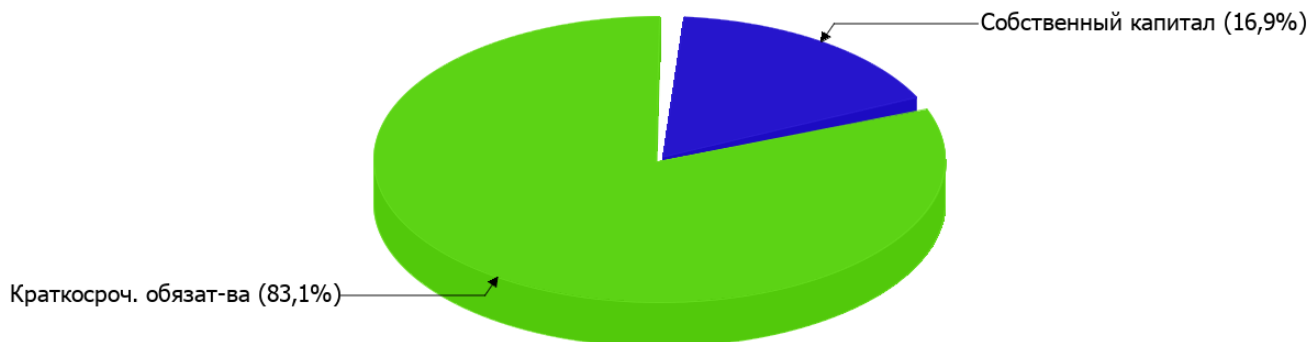
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,13	0,17	+0,04	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	-4,39	-2,53	+1,86	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,13	0,17	+0,04	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-5,24	-3,52	+1,72	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 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 последний день анализируемого периода (31.12.2025) составил **0,17**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за весь анализируемый период коэффициент автономии существенно вырос (на **0,04**).

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: 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 31.12.2025 составило **-2,53**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами существенно вырос за весь анализируемый период (на **1,86**). на 31 декабря 2025 г. коэффициент имеет крайне неудовлетворительное значение.

С **0,13** до **0,17** увеличился коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период. Значение коэффициента на 31.12.2025 значительно ниже нормативного значения.

Коэффициент краткосрочной задолженности Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест" 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,19	0,28	+0,09	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,14	0,23	+0,09	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**0,28** против нормативного значения 1,8). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,09**.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (**0,23**) тоже оказалось ниже допустимого. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие, имеет значение ниже нормы (**<0,01**). При этом с начала период коэффициент остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

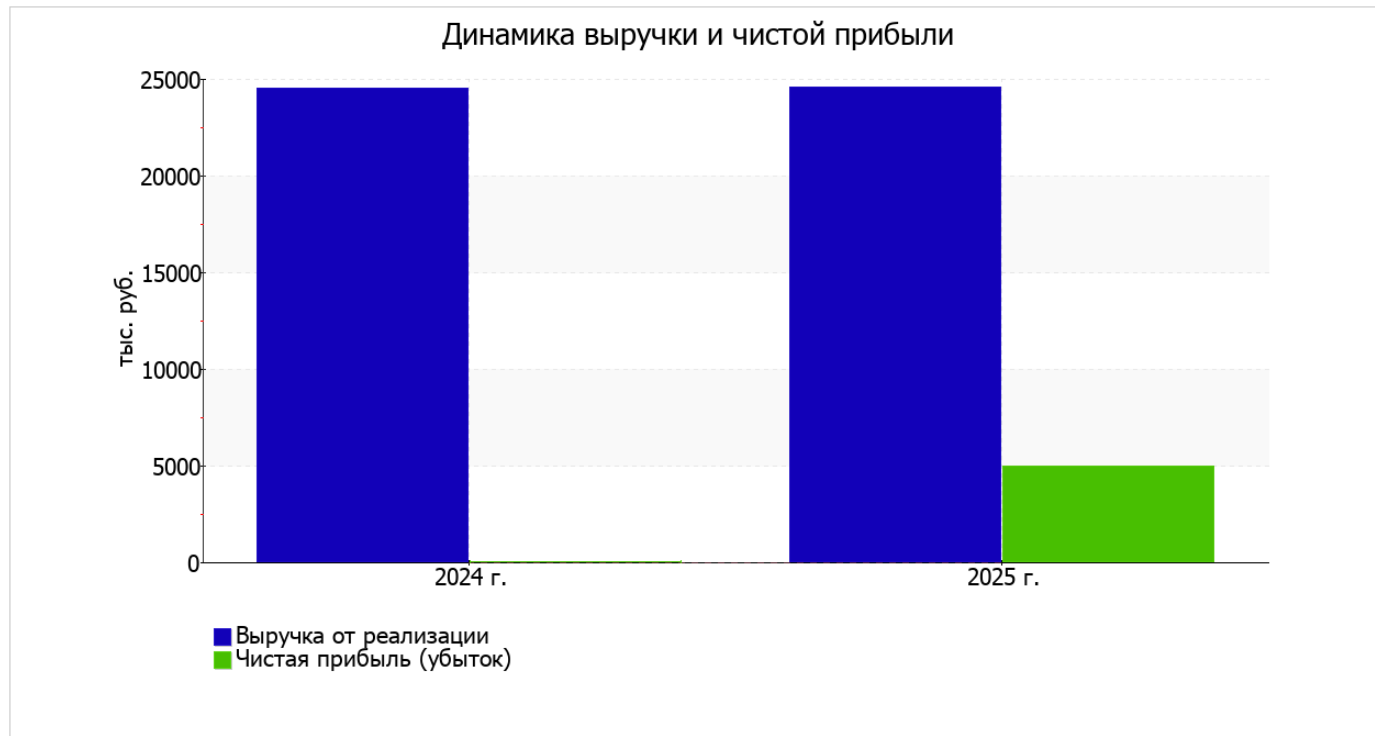
Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **9 124** тыс. руб., что составило 37,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **1 258** тыс. руб., или на **16%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на **46** тыс. руб. при одновременном снижении на **1 212** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

убыток от прочих операций за весь анализируемый период составил **2 436** тыс. руб., что на 4 984 тыс. руб. (67,2%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	24 525	24 571	+46	+0,2	24 548
2. Расходы по обычным видам деятельности	16 659	15 447	-1 212	-7,3	16 053
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	7 866	9 124	+1 258	+16	8 495
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-3 876	-2 436	+1 440	↑	-3 156
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3 990	6 688	+2 698	+67,6	5 339
6. Проценты к уплате	3 544	–	-3 544	-100	1 772
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-392	-1 744	-1 352	↓	-1 068
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	54	4 944	+4 890	+91,6 раза	2 499
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	54	4 944	+4 890	+91,6 раза	2 499
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	4 945	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест" в течение всего анализируемого периода.



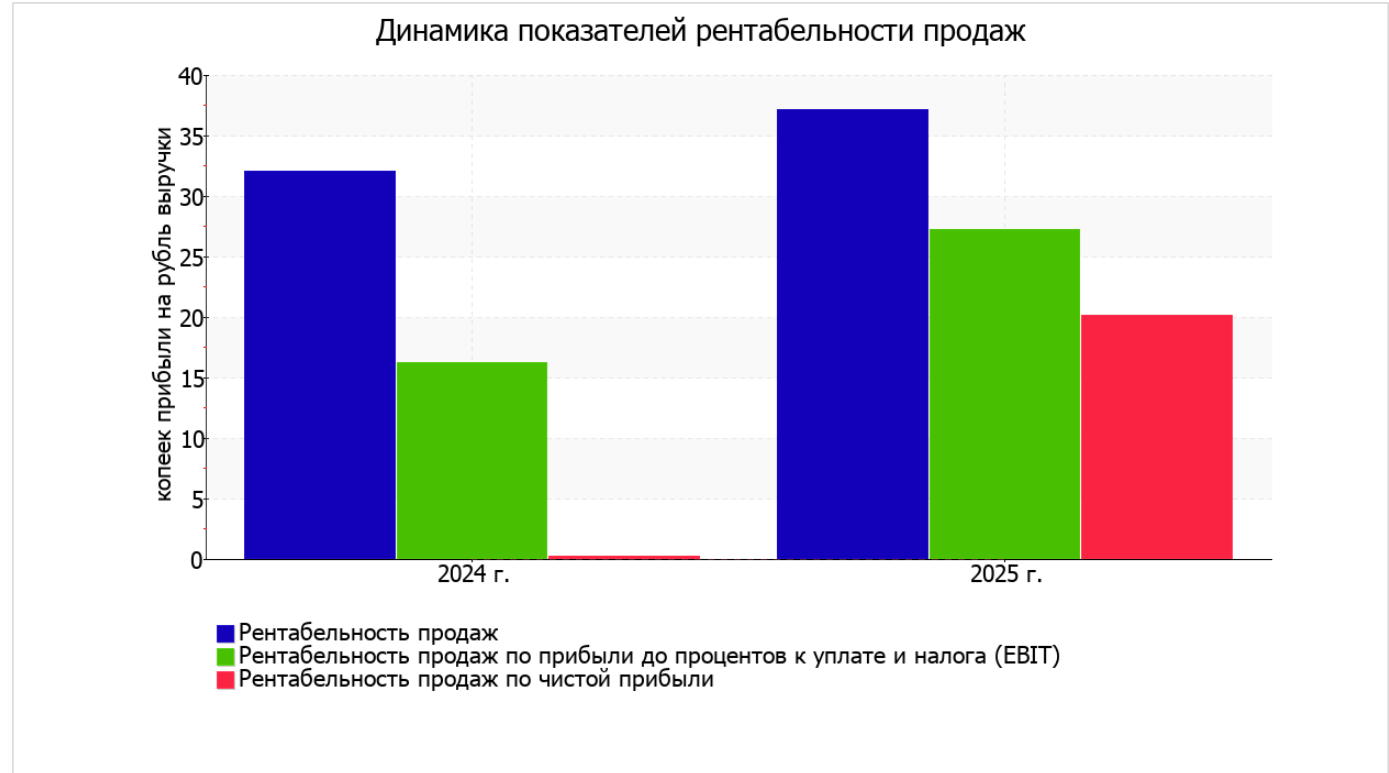
3.2. Анализ рентабельности

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.	32,1	37,1	+5	+15,8
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	16,3	27,2	+10,9	+67,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	0,2	20,1	+19,9	+91,4 раза

[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 37,1 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 прошлого года (+5 коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила 27,2%. Это значит, что в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест" содержалось 27,2 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)	27,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	4,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	37,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,274 руб. чистой прибыли.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов, равное 4,2%, является не соответствующим норме.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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.)	350	1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	277	1,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	1 493	0,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	1 762	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	268	1,4

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1762 календарных дня (т.е. 5 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест" в течение анализируемого периода.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- положительная динамика рентабельности продаж (+5 процентных пункта от рентабельности 32,1% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- за последний год получена прибыль от продаж (9 124 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 258 тыс. руб.);
- чистая прибыль за период 01.01–31.12.2025 составила 4 944 тыс. руб. (+4 890 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+10,9 коп. к 16,3 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Среди критических показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение (-2,53);
- значительно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормативного значения;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 17% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,17);
- низкая рентабельность активов (4,2% за последний год);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Анализ показывает, что финансовое состояние Общество с ограниченной ответственностью "Капиталинвест" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации не наблюдается, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.