

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙПИ ИНВЕСТМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 4501146760

Код причины постановки на учет (КПП): 450101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.2).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

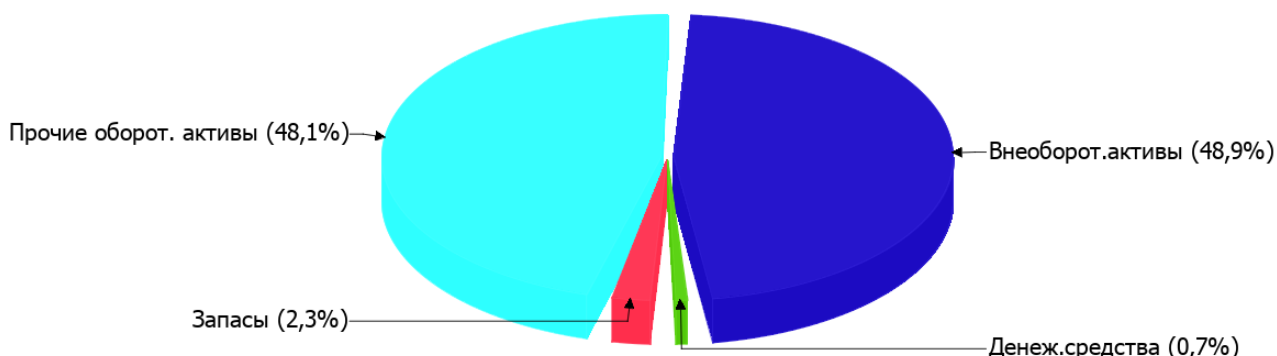
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	20 466	–	48,9	+20 466	–
Оборотные	30 651	21 399	100	51,1	-9 252	-30,2
Пассив						
Собственный капитал	6 898	6 907	22,5	16,5	+9	+0,1
Долгосрочные обязательства	13 634	19 024	44,5	45,4	+5 390	+39,5
Краткосрочные обязательства	10 119	15 933	33	38,1	+5 814	+57,5
Валюта баланса	30 651	41 865	100	100	+11 214	+36,6

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2025 характеризуются примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (48,9% и 51,1% соответственно). Активы организации за весь рассматриваемый период увеличились на 11 214 тыс. руб. (на 36,6%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 0,1%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы" на 20 466 тыс. руб. (или 99,7% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – 5 814 тыс. руб. (51,9%)
- долгосрочные заемные средства – 5 390 тыс. руб. (48,1%)

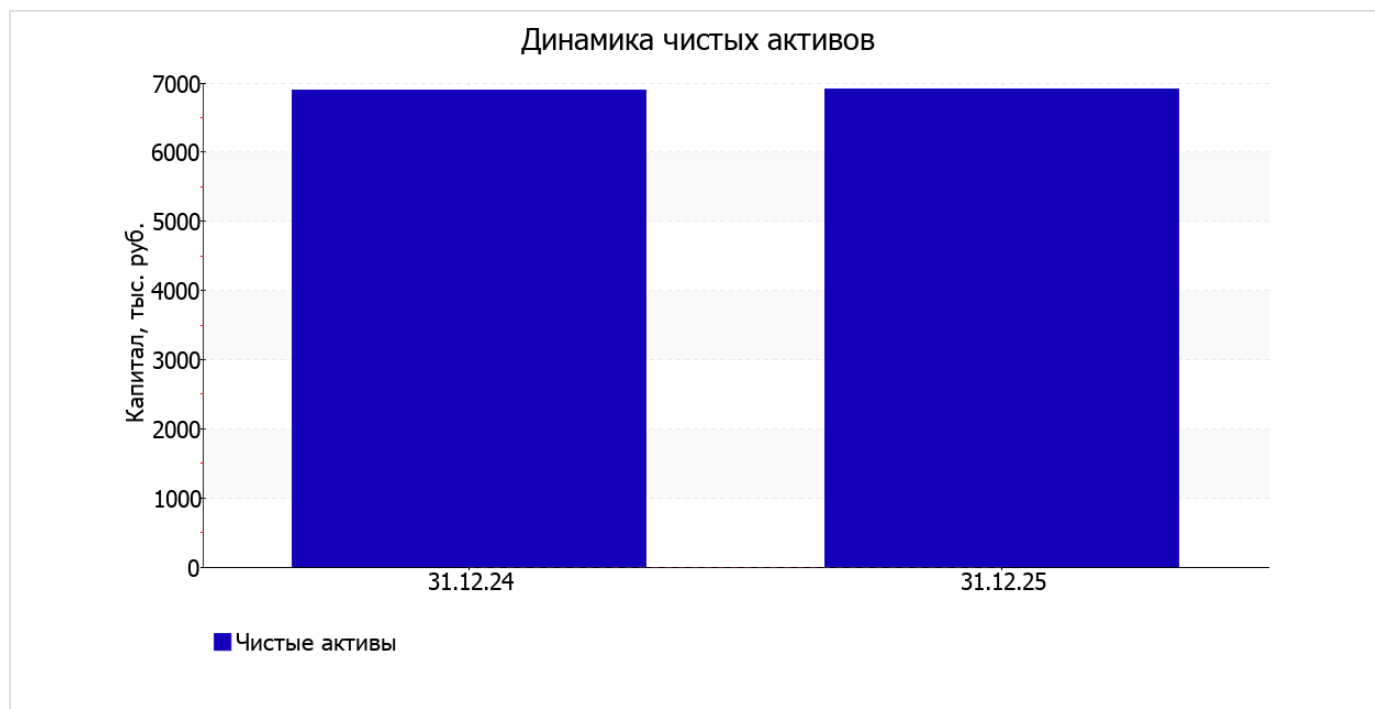
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (-8 318 тыс. руб.).

на 31 декабря 2025 г. собственный капитал организации равнялся 6 907,0 тыс. руб.; это всего лишь на 9 тыс. руб., или на 0,1% больше, чем на 31.12.2024.

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	6 898	6 908	22,5	16,5	+10	+0,1

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

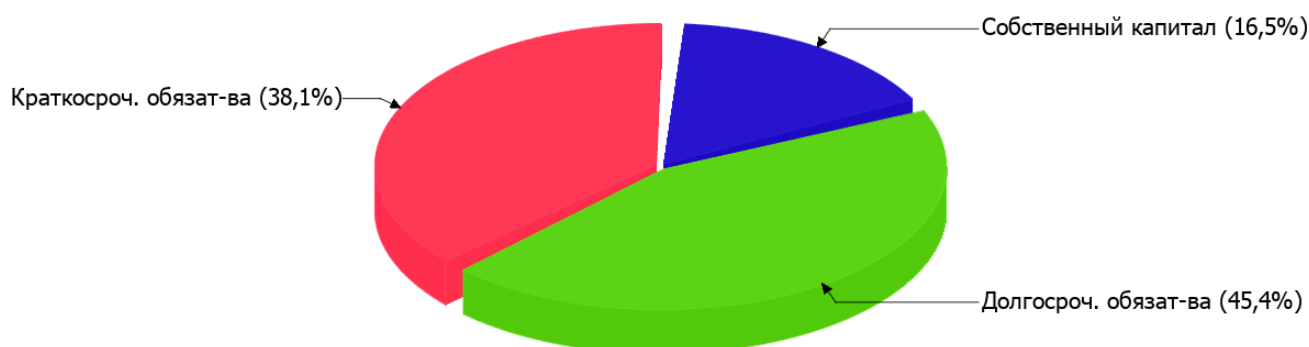
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,23	0,16	-0,07	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	0,23	-0,63	-0,86	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,67	0,62	-0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	7,67	-14,14	-21,81	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,43	0,46	+0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,16**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии за весь рассматриваемый период уменьшился на **0,07**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2025 составил **-0,63**, что на **0,86** меньше, чем на начало анализируемого периода. по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента можно считать критическим.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций явно уменьшился до **0,62** (на **0,05**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **62%**).

по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **-14,14**. коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода резко уменьшился на **21,81**. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно считать критическим.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на практически равное соотношение краткосрочной и долгосрочной задолженности (45,6% и 54,4% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 3%.

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	3,03	1,34	-1,69	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,13	0,02	-0,11	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **1,34**. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за последний год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-1,69**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение ниже нормы (**0,02**). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,11**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

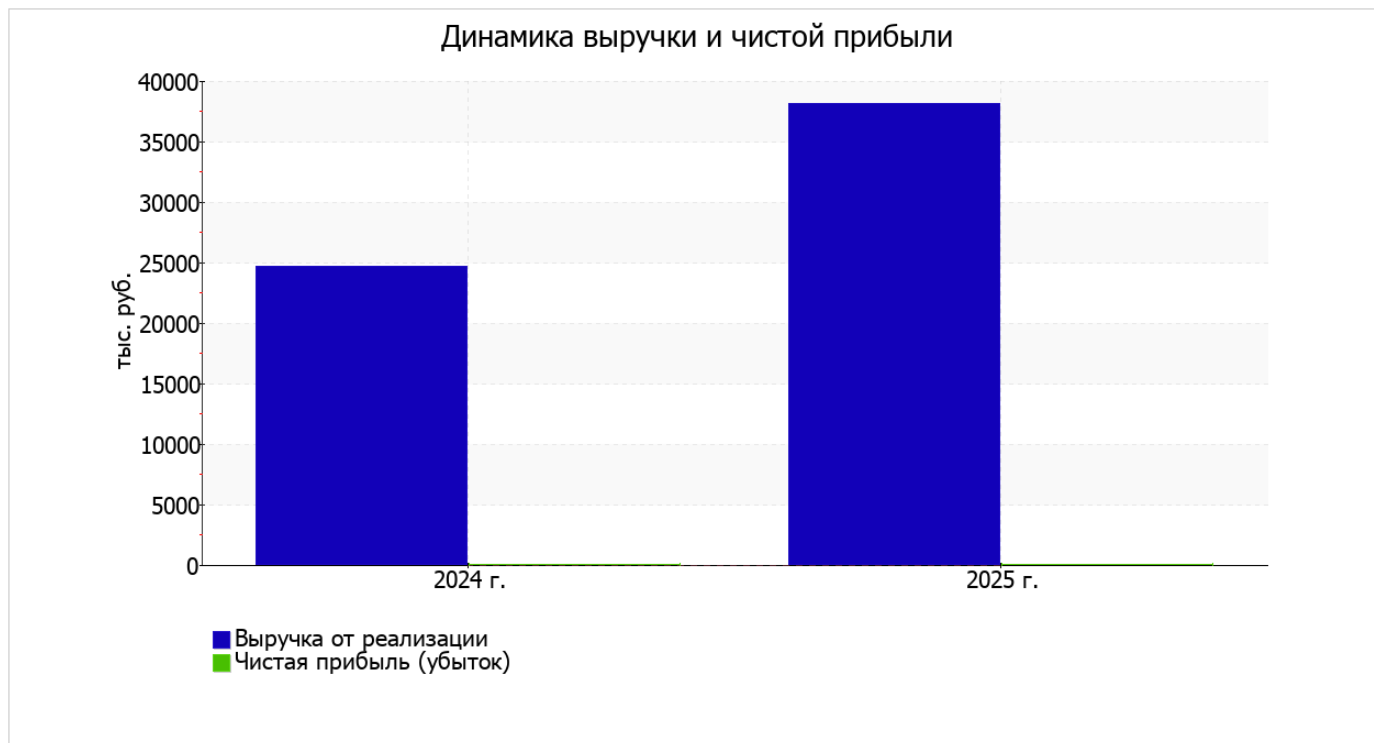
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙПИ ИНВЕСТМЕНТ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере 265 тыс. руб., что составило 0,7% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде имела место прибыль в сумме 198 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 13 495 и 13 958 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+57,1%) опережает изменение выручки (+54,7%)

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	24 650	38 145	+13 495	+54,7	31 398
2. Расходы по обычным видам деятельности	24 452	38 410	+13 958	+57,1	31 431
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	198	-265	-463	↓	-34
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-184	186	+370	↑	1
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14	-79	-93	↓	-33
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	3	3	–	–	3
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	11	10	-1	-9,1	11

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

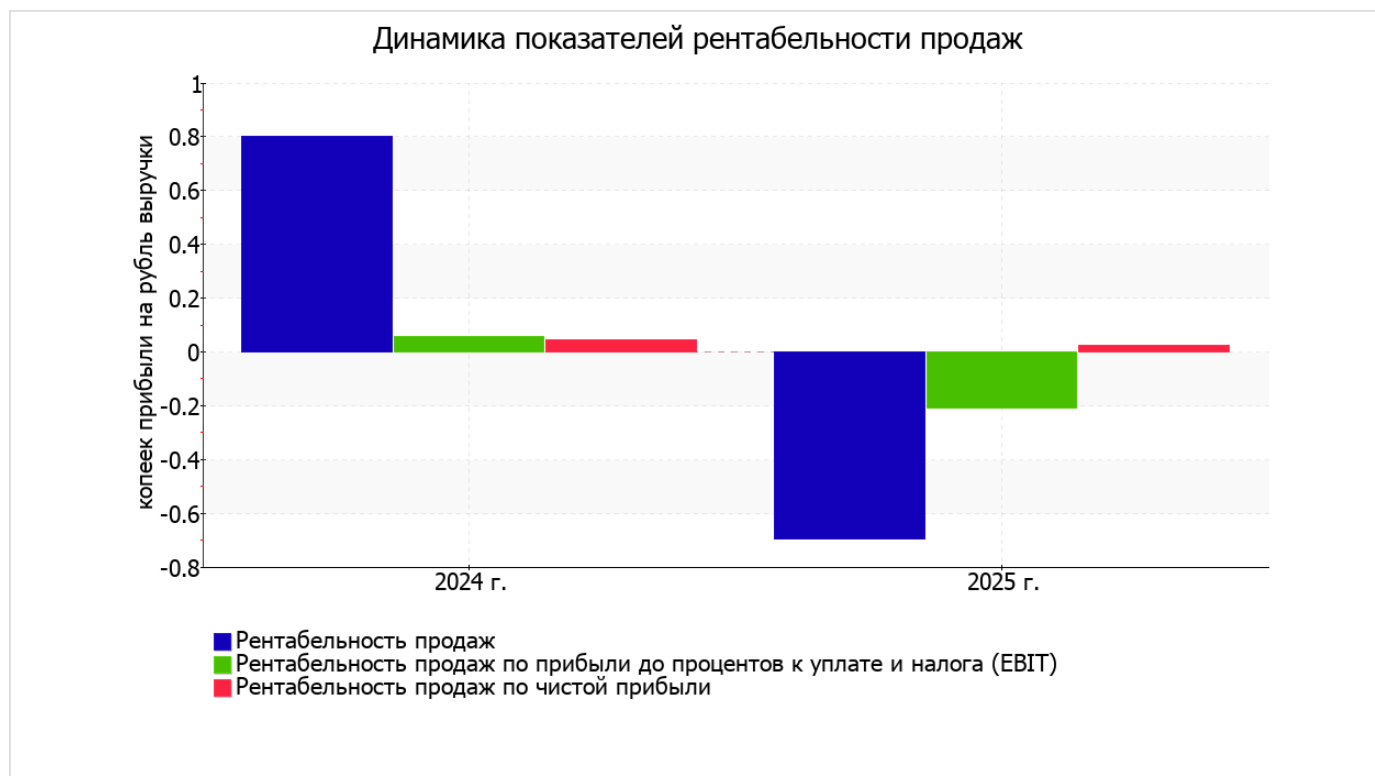


3.2. Анализ рентабельности

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.	0,8	-0,7	-1,5	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,1	-0,2	-0,3	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	<0,1	<0,1	–	-41,3

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-0,7** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024) (**-1,5** коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила **-0,2**%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **-0,2** коп. убытка 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)	0,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	<0,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-0,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес 0,001 руб. чистой прибыли.

за последний год рентабельность активов имеет значение, не соответствующее нормативному (менее 0,1%).

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: не более 192 дн.)	249	1,5
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)	125	2,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	347	1,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	66	5,5

* 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 347 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙПИ ИНВЕСТМЕНТ" в течение анализируемого периода.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие отрицательные значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (16%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- низкая рентабельность активов (<0,1% за 2025 год);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 62% от общего капитала организации).

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙПИ ИНВЕСТМЕНТ" характеризуют такие показатели:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами является крайне неудовлетворительным (-0,63);
- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормального значения;
- отрицательная динамика рентабельности продаж (-1,5 процентных пункта от рентабельности 0,8% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получен убыток от продаж (-265 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-463 тыс. руб.);
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙПИ ИНВЕСТМЕНТ" (-0,3 коп. от аналогичного показателя за аналогичный период прошлого года).

Анализ выявил следующие положительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила 10 тыс. руб.

Показателем, имеющим исключительно хорошее значение, является следующий – чистые активы превышают уставный капитал, при этом за последний год наблюдалось увеличение чистых активов.

Анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙПИ ИНВЕСТМЕНТ" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.