

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7730661045

Код причины постановки на учет (КПП): 773001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является покупка и продажа земельных участков (ОКВЭД 68.10.23).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

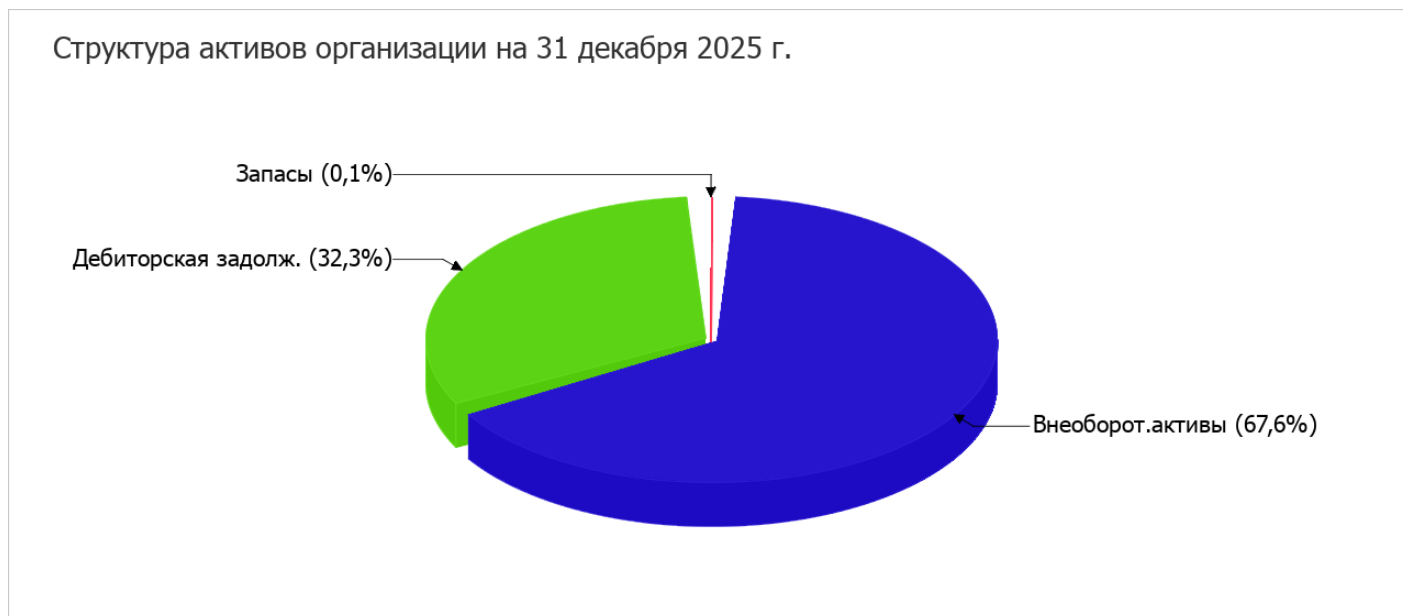
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	30 245	29 843	69,2	67,6	-402	-1,3
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	30 245	29 843	69,2	67,6	-402	-1,3
2. Оборотные, всего	13 469	14 272	30,8	32,4	+803	+6
в том числе: запасы	27	24	0,1	0,1	-3	-11,1
дебиторская задолженность	13 442	14 248	30,7	32,3	+806	+6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	–	–	–	–	–	–
Пассив						
1. Собственный капитал	-1 919	-2 780	-4,4	-6,3	-861	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	284	1 467	0,6	3,3	+1 183	+5,2 раза
в том числе: заемные средства	675	1 467	1,5	3,3	+792	+117,3
3. Краткосрочные обязательства*, всего	45 349	45 428	103,7	103	+79	+0,2

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)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	43 714	44 115	100	100	+401	+0,9

* 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 декабря 2025 г. в активах организации доля текущих активов составляет одну треть, а внеоборотных средств – две третьих. Активы организации за весь период практически не изменились. Несмотря на фактическую неизменность величины активов, собственный капитал уменьшился на **44,9%**, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

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



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на **806** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – **792** тыс. руб. (**62,8%**)
- отложенные налоговые обязательства – **391** тыс. руб. (**31%**)
- кредиторская задолженность – **79** тыс. руб. (**6,3%**)

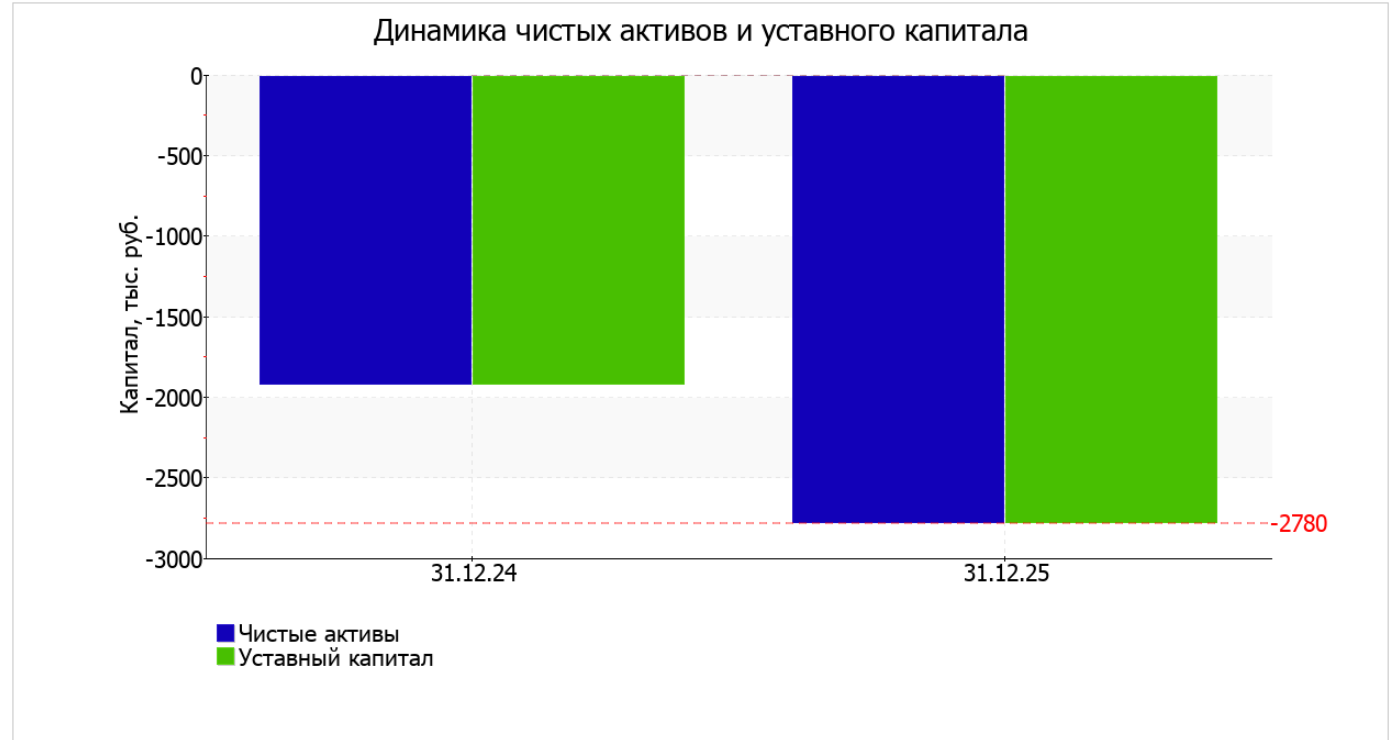
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "нематериальные активы" в активе и "уставный капитал" в пассиве (**-402** тыс. руб. и **-861** тыс. руб. соответственно).

за последний год собственный капитал организации уменьшился на **861** тыс. руб. и составил **-2 780,0** 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	-1 919	-2 780	-4,4	-6,3	-861	↓
2. Уставный капитал	-1 919	-2 780	-4,4	-6,3	-861	↓
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	0	0	–	–	–	–

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов характеризует финансовое положение организации как удовлетворительное. Однако, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов в течение анализируемого периода. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



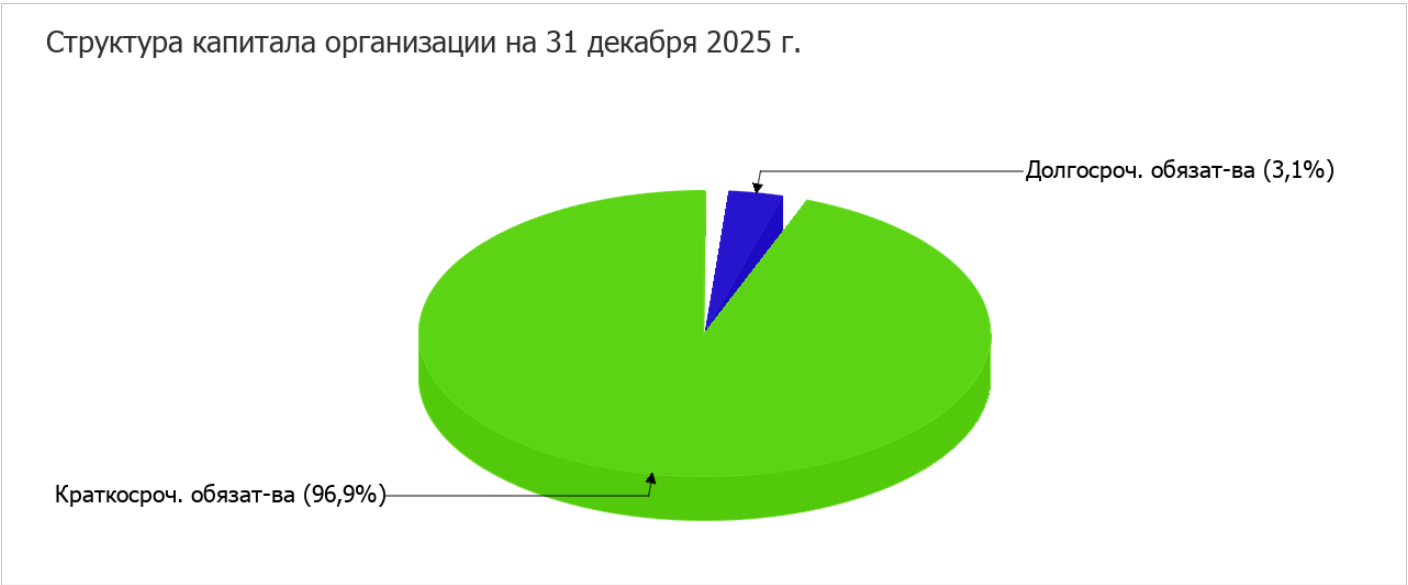
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	-0,04	-0,06	-0,02	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	-2,39	-2,29	+0,1	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,04	-0,03	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-1 191,26	-1 359,29	-168,03	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,99	0,97	-0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил **-0,06**. Полученное значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала . за последний год наблюдалось сильное уменьшение коэффициента автономии – на **0,02**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что собственный капитал на диаграмме не отражен, поскольку полностью отсутствует.



на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **-2,29**. наблюдался слабый рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций вырос с **-0,04** до **-0,03** (т.е. на **0,01**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-3%**).

на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **-1 359,29**. за последний год коэффициент обеспеченности материальных запасов заметно уменьшился (**-168,03**). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно считать критическим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (96,9% и 3,1% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности выросла на 2,5%.

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	0,3	0,31	+0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,3	0,31	+0,01	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0	0	—	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **0,31**. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за год коэффициент вырос на **0,01**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже не соответствует норме – **0,31** при норме 1. Это говорит о недостатке у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0**. При этом с начала период коэффициент остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

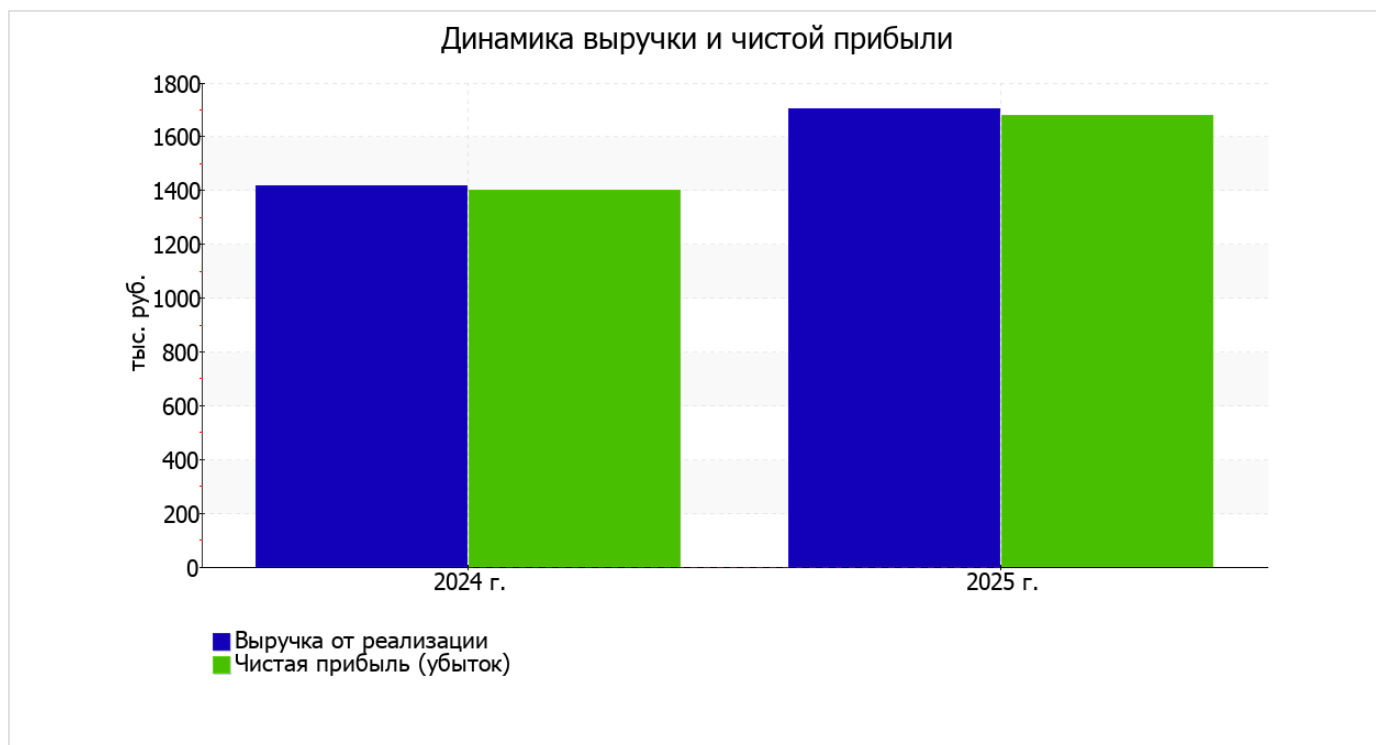
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **1 702** тыс. руб., что составляет 100% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **285** тыс. руб., или на **20,1%**.

убыток от прочих операций за весь анализируемый период составил **21** тыс. руб., что на 6 тыс. руб. (40%) больше, 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	1 417	1 702	+285	+20,1	1 560
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 417	1 702	+285	+20,1	1 560
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-15	-21	-6	↓	-18
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 402	1 681	+279	+19,9	1 542
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	–	–	–	–	–
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	1 402	1 681	+279	+19,9	1 542
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	1 402	1 681	+279	+19,9	1 542
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



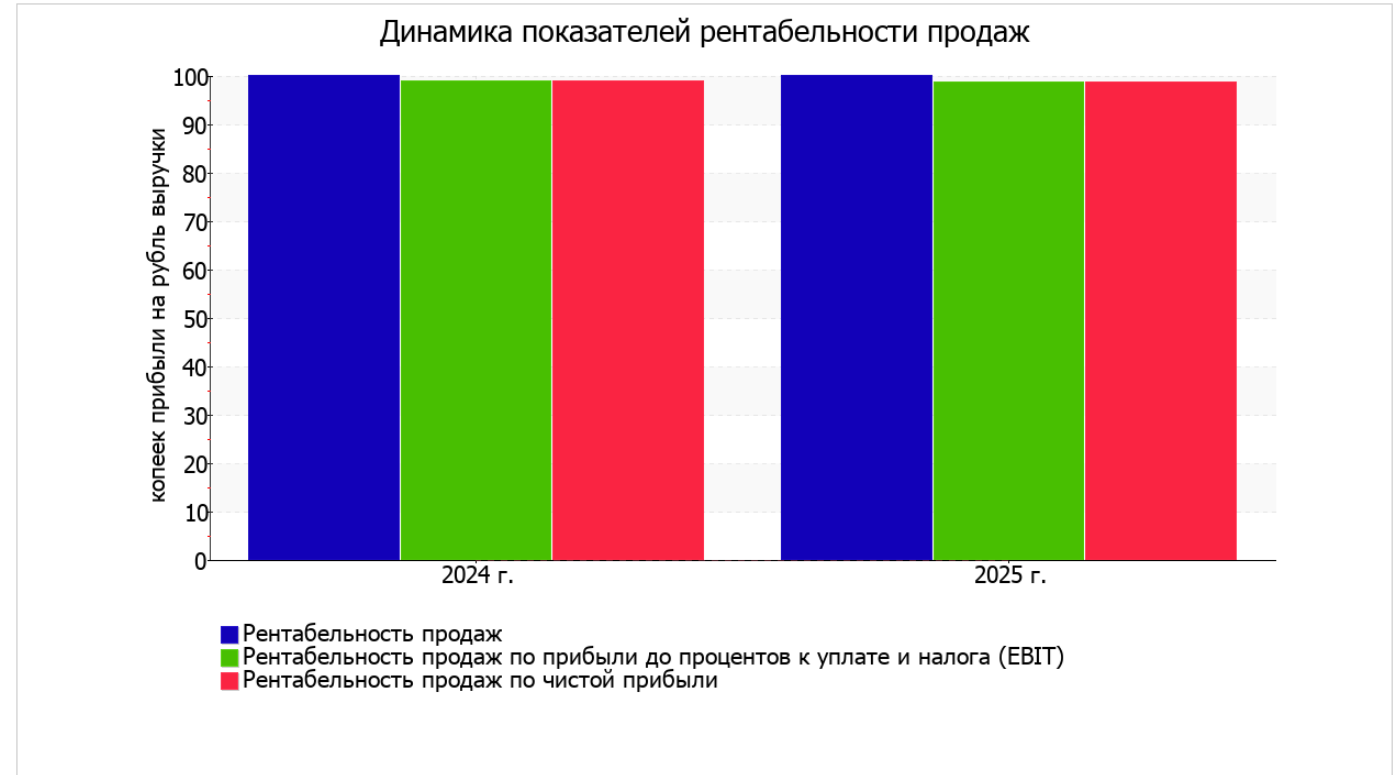
3.2. Анализ рентабельности

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.	100	100	–	–
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	98,9	98,8	-0,1	-0,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	98,9	98,8	-0,1	-0,2

Все три показателя рентабельности за последний 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.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 100% от полученной выручки.

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составила 98,8%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ" содержалось 98,8 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	3,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -2 780 тыс. руб. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) и -1 919 тыс. руб. на 31 декабря 2024), значение показателя рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 отсутствует.

за последний год значение рентабельности активов, равное 3,8%, можно охарактеризовать как не соответствующее норме.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных 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.)	2 975	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 107 дн.)	2 969	0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	9 734	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	9 418	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 9418 календарных дней (т.е. 26 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ" за последний год.

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);
- на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-2,29**, не соответствует нормативному, находясь в области критических значений;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- значительно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-3%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- недостаточная рентабельность активов (**3,8%** за 2025 год);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ" при том что, активы организации практически не изменились;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- за последний год получена прибыль от продаж (**1 702** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+285 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2025 год составила **1 681** тыс. руб. (+279 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- чистые активы равны уставному капиталу;
- незначительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**-0,1** коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОИНВЕСТ" не в полной мере соответствует принятым нормам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Но у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.