

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6147023858

Код причины постановки на учет (КПП): 614701001

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 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ИНВЕСТ"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

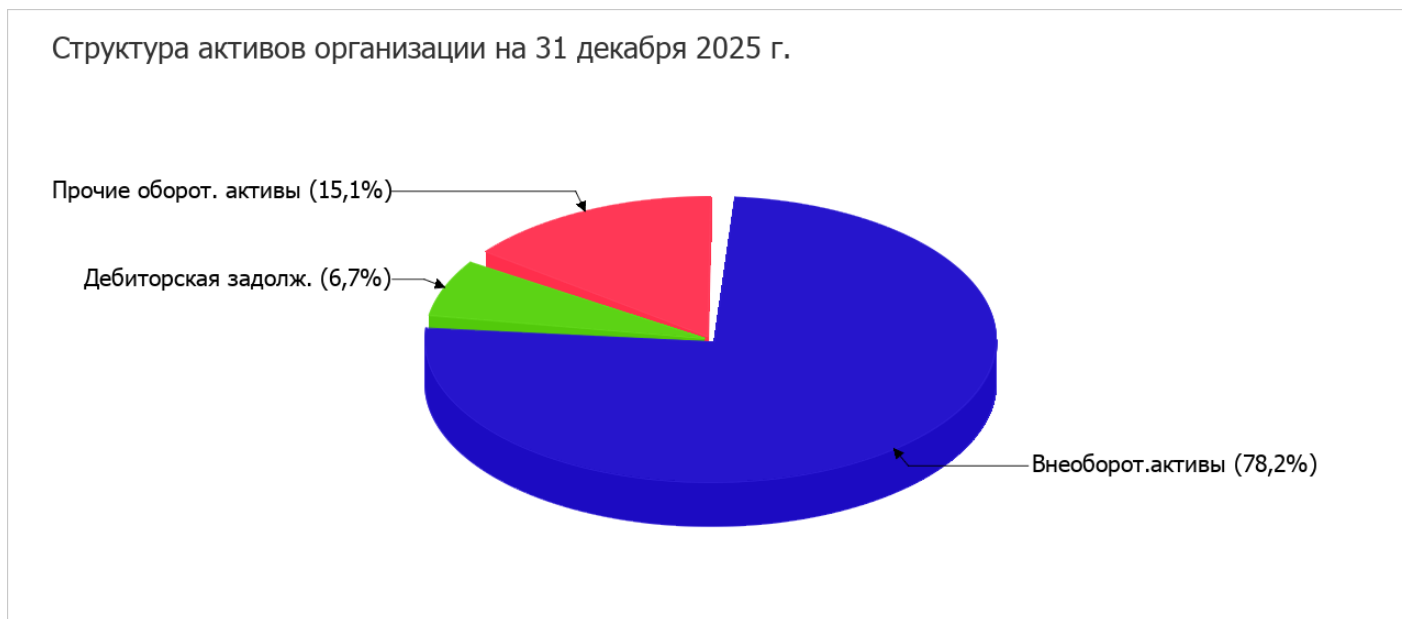
| Показатель  | Значение показателя |            |  |   | Изменение за анализируемый период |                                    |
|---|---------------------|------------|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|
|   | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                   |   | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± %<br>((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|   | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2024) | на конец<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2025) |                                   |                                    |
| <b>Актив</b>  |                     |            |  |   |                                   |                                    |
| 1. Внеоборотные активы                                | 48 671              | 48 671     | 80   | 78,2  | -                                 | -                                  |
| в том числе: основные средства                        | 48 671              | 48 671     | 80   | 78,2  | -                                 | -                                  |
| нематериальные активы                                 | -                   | -          | -  | -   | -                                 | -                                  |
| 2. Оборотные, всего                                   | 12 178              | 13 540     | 20   | 21,8  | +1 362                            | +11,2                              |
| в том числе: запасы                                   | -                   | -          | -  | -   | -                                 | -                                  |
| дебиторская задолженность                             | 4 681               | 4 155      | 7,7  | 6,7   | -526                              | -11,2                              |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 7 497               | 9 385      | 12,3   | 15,1  | +1 888                            | +25,2                              |
| <b>Пассив</b>   |                     |            |  |   |                                   |                                    |
| 1. Собственный капитал                                | 60 668              | 61 946     | 99,7   | 99,6  | +1 278                            | +2,1                               |
| 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.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± %<br>((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|  | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2024) | на конец<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2025) |                                   |                                    |
| 3. Краткосрочные обязательства*, всего | 181                 | 265        | 0,3  | 0,4   | +84                               | +46,4                              |
| в том числе: заемные средства          | -                   | -          | -  | -   | -                                 | -                                  |
| Валюта баланса                         | 60 849              | 62 211     | 100  | 100   | +1 362                            | +2,2                               |

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

Структура активов организации на 31.12.2025 характеризуется соотношением: 78,2% внеоборотных активов и 21,8% текущих. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 2,2%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 1 278 тыс. руб.

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



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 1 888 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 1 278 тыс. руб. (93,8%)
- кредиторская задолженность – 84 тыс. руб. (6,2%)

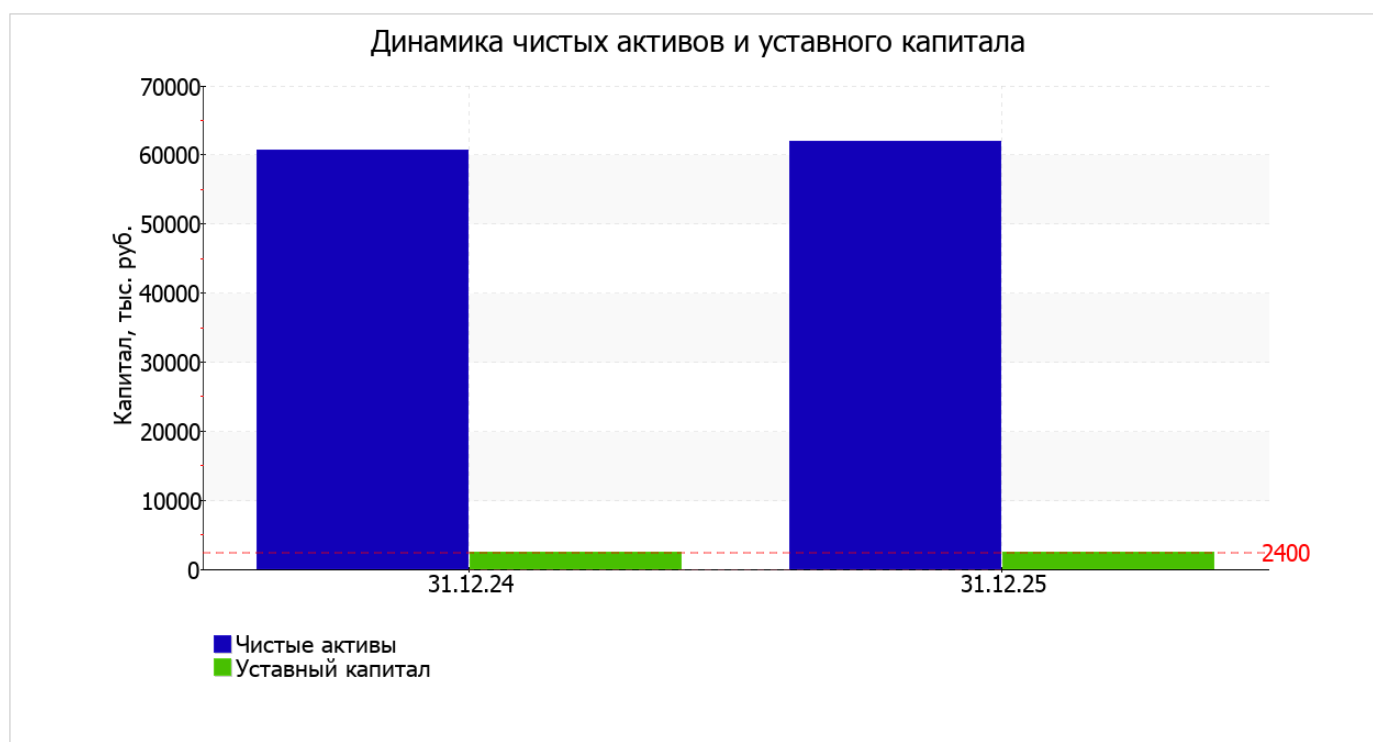
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе (-526 тыс. руб. ).

по состоянию на 31.12.2025 значение собственного капитала составило 61 946,0 тыс. руб.; это, немного (на 1 278,0 тыс. руб.) превышает значение собственного капитала на 31.12.2024.

## 2.2. Чистые активы организации

| Показатель  | Значение показателя |            |  |   | Изменение                |                             |
|---|---------------------|------------|--|---|--------------------------|-----------------------------|
|   | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                             |   | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± %<br>((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|   | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало анализируемого периода<br>(31.12.2024) | на конец анализируемого периода<br>(31.12.2025) |                          |                             |
| 1. Чистые активы  | 60 668              | 61 946     | 99,7   | 99,6  | +1 278                   | +2,1                        |
| 2. Уставный капитал   | 2 400               | 2 400      | 3,9  | 3,9   | –                        | –                           |
| 3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2) | 58 268              | 59 546     | 95,8   | 95,7  | +1 278                   | +2,2                        |

Чистые активы организации на 31 декабря 2025 г. намного (в **25,8** раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на **2,1%** за весь рассматриваемый 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 и уставного капитала организации.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

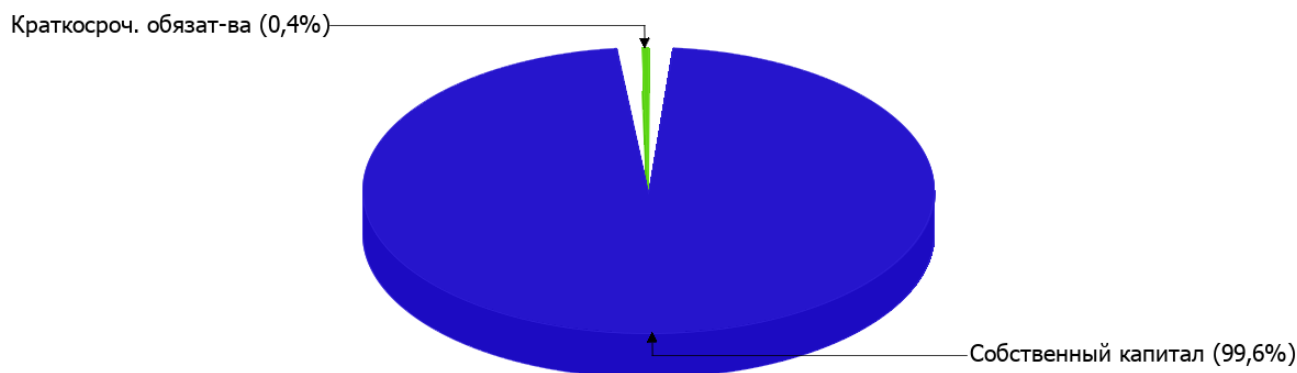
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель  | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение   |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
|   | 31.12.2024          | 31.12.2025 |                                  |  |
| Коэффициент автономии   | 1                   | 1          | –                                | 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 | 0,99                | 0,98       | -0,01                            | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.  |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 1                   | 1          | –                                | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент маневренности собственного капитала               | 0,2                 | 0,21       | +0,01                            | 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: 0,5 и более.   |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 1                   | 1          | –                                | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.   |

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) составил **1**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**100%**) в общем капитале; общество слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь анализируемый период коэффициент автономии уменьшился всего менее чем на **0,01**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Следует отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

## Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **0,98**. за год произошло несущественное уменьшение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (на **0,01**). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за год коэффициент покрытия инвестиций практически не изменился, снизившись всего менее чем на **0,01**, до **1**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 вполне соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ИНВЕСТ" 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         | 67,28               | 51,09      | -16,19                             | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.                            |
| 2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности | 67,28               | 51,09      | -16,19                             | Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.          |
| 3. Коэффициент абсолютной ликвидности              | 41,42               | 35,42      | -6                                 | Отношение высоколиквидных активов 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 **51,09**. При этом за последний год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-16,19**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – **51,09** при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**35,42**). При этом в течение анализируемого периода имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-6**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ИНВЕСТ" за год приведены ниже в таблице.

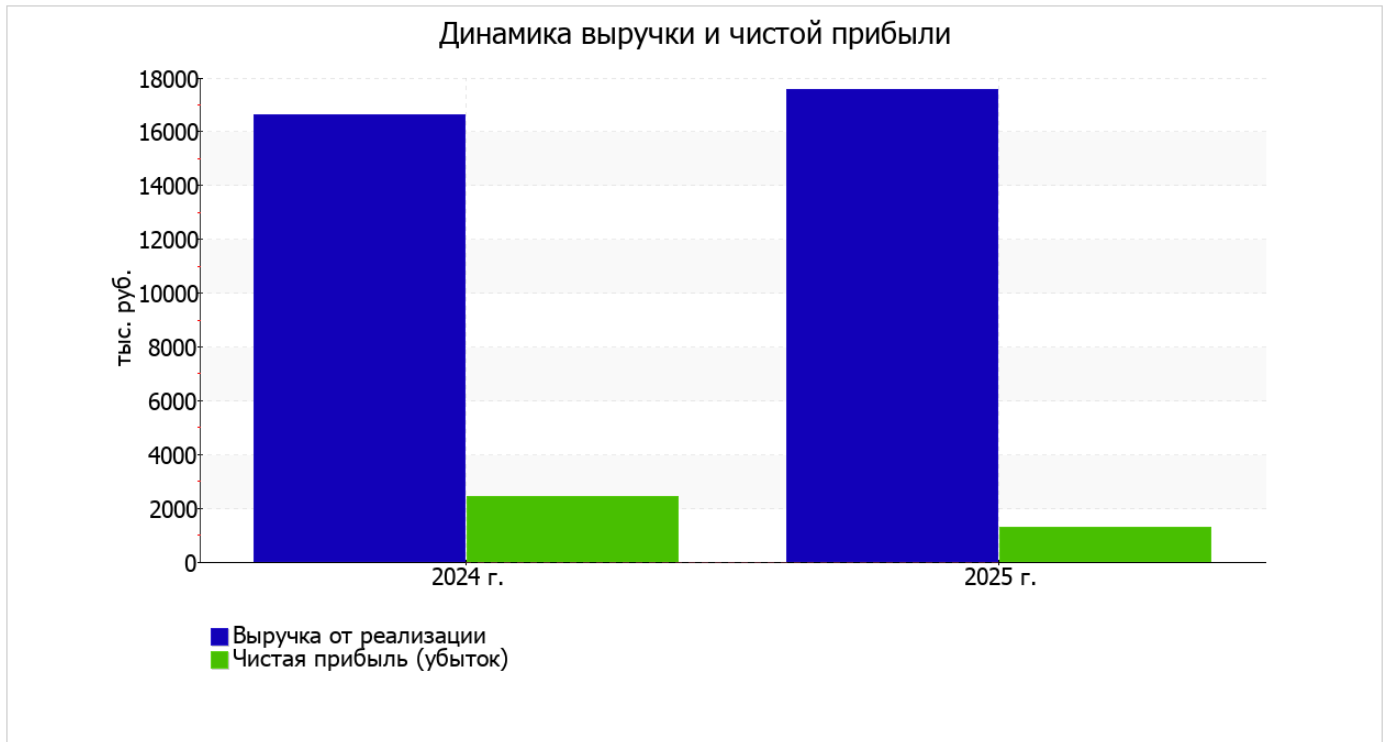
Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 2 397 тыс. руб., что составляет 13,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 1 225 тыс. руб., или на 33,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 935 и 2 160 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+16,6%) опережает изменение выручки (+5,6%)

убыток от прочих операций за год составил 1 119 тыс. руб., что на 81 тыс. руб. (6,8%) 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  | 16 641                         | 17 576  | +935                    | +5,6            | 17 109                              |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности  | 13 019                         | 15 179  | +2 160                  | +16,6           | 14 099                              |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)   | 3 622                          | 2 397   | -1 225                  | -33,8           | 3 010                               |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | -1 200                         | -1 119  | +81                     | ↑               | -1 160                              |
| 5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)   | 2 422                          | 1 278   | -1 144                  | -47,2           | 1 850                               |
| 6. Проценты к уплате  | -                              | -       | -                       | -               | -                                   |
| 7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее   | -                              | -       | -                       | -               | -                                   |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)  | 2 422                          | 1 278   | -1 144                  | -47,2           | 1 850                               |
| Справочно: Совокупный финансовый результат периода  | 2 422                          | 1 278   | -1 144                  | -47,2           | 1 850                               |
| Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370) | x                              | 1 278   | x                       | x               | x                                   |

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



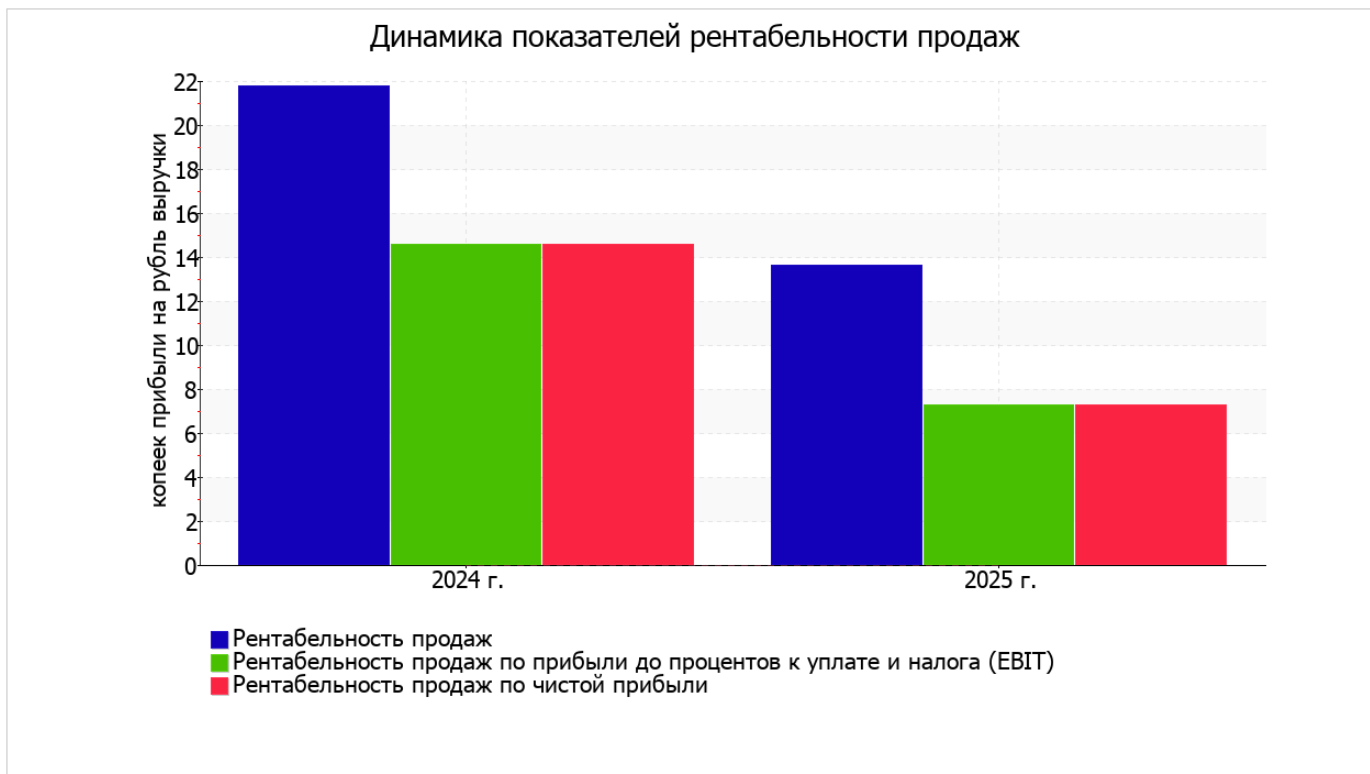
### 3.2. Анализ рентабельности

| 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. | 21,8  | 13,6    | -8,2                 | -37,3           |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                | 14,6  | 7,3     | -7,3                 | -50             |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.      | 14,6  | 7,3     | -7,3                 | -50             |

[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.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 13,6% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-8,2%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 7,3%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ИНВЕСТ" содержалось 7,3 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) | 2,1                    | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 2,1                    | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 2,1                    | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 0,021 руб.

рентабельность активов за период 01.01–31.12.2025 имеет неудовлетворительное значение (2,1%).

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

| Показатель оборачиваемости   | Значение<br>в днях | Коэфф.<br>2025 г. |
|--|--------------------|-------------------|
|  | 2025 г.            |                   |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 192 дн.)                | 267                | 1,4               |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)               | 0                  | –                 |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 107 дн.) | 92                 | 4                 |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)   | 5                  | 78,8              |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)                                    | 1 278              | 0,3               |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)   | 1 273              | 0,3               |

\* 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 1278 календарных дней (т.е. 4 года).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕГИОН ИНВЕСТ".

В ходе анализа были получены следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение, равное **0,98**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **100%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Анализ выявил следующие показатели, положительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**100%**);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- чистая прибыль за последний год составила **1 278** тыс. руб.

Показатели результатов деятельности организации, имеющие отрицательные значения:

- низкая рентабельность активов (**2,1%** за последний год);
- значительное падение прибыльности продаж (**-8,2** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года равной **21,8%**);
- значительное падение прибыли до уплаты и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**-7,3** коп. от аналогичного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (2 397 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 225 тыс. руб.).

Полученные значения показателей свидетельствуют 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.