

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фермерский рынок"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7130503921

Код причины постановки на учет (КПП): 713001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

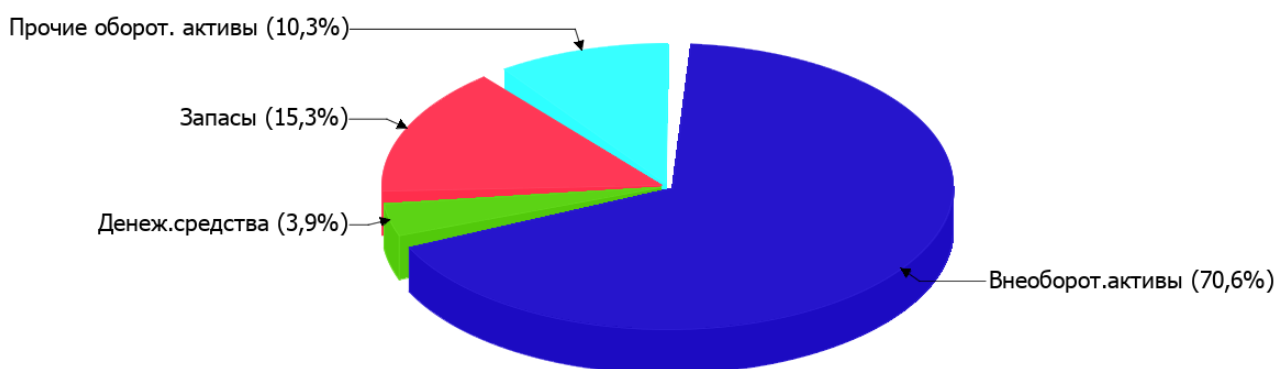
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	50 838	76 137	49,3	70,6	+25 299	+49,8
Оборотные	52 206	31 728	50,7	29,4	-20 478	-39,2
Пассив						
Собственный капитал	97 949	102 525	95,1	95	+4 576	+4,7
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	5 094	5 340	4,9	5	+246	+4,8
Валюта баланса	103 044	107 865	100	100	+4 821	+4,7

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что по состоянию на 31.12.2025 в активах организации доля текущих активов составляет одну треть, а внеоборотных средств, соответственно, две третьих. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 4,7%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 4 576 тыс. руб.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост величины активов организации связан с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- материальные внеоборотные активы – 33 239 тыс. руб. (74,8%)
- запасы – 7 457 тыс. руб. (16,8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 3 747 тыс. руб. (8,4%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – 4 576 тыс. руб. (94,9%)
- краткосрочная кредиторская задолженность – 246 тыс. руб. (5,1%)

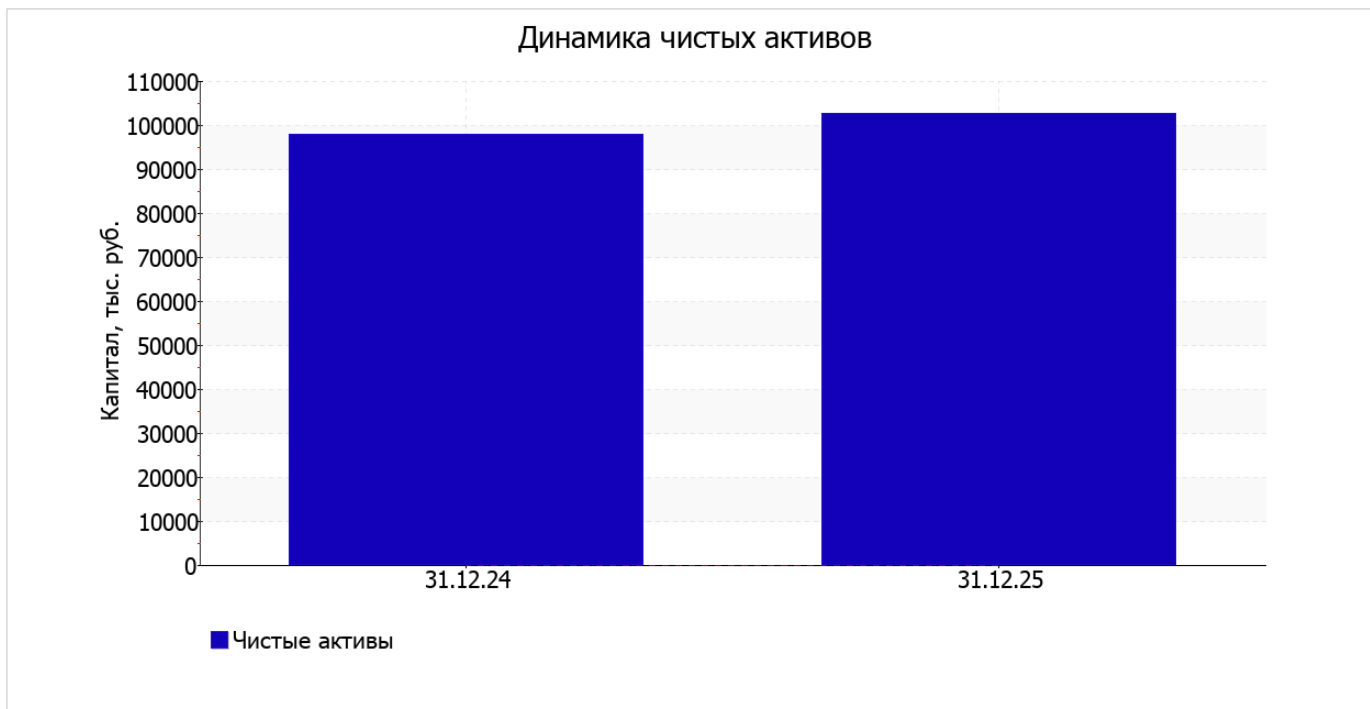
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (-31 682 тыс. руб.).

значение собственного капитала на последний день анализируемого периода (31.12.2025) составило 102 525,0 тыс. руб. за весь рассматриваемый период собственный капитал организации слабо вырос (на 4 576,0 тыс. руб., или на 4,7%).

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	97 950	102 525	95,1	95	+4 575	+4,7

Имеющаяся величина чистых активов 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 4,7% за весь анализируемый 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.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

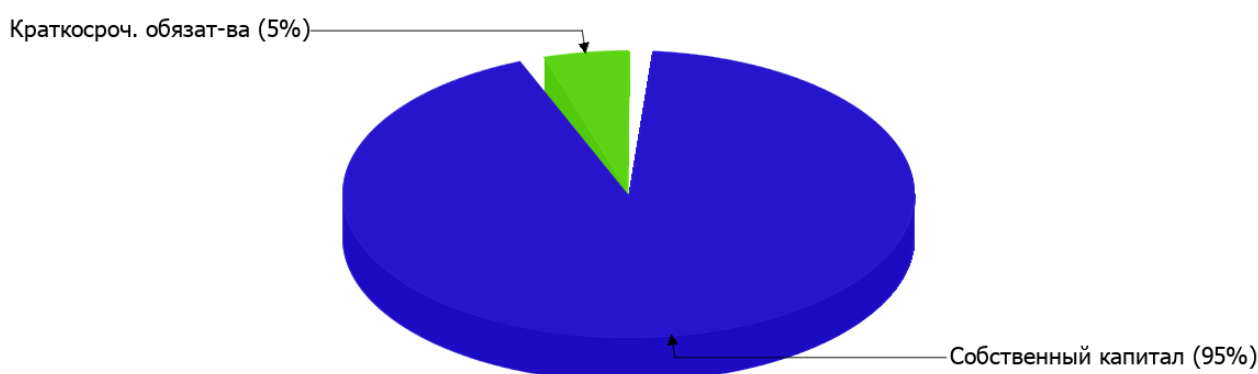
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,95	0,95	–	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	0,9	0,83	-0,07	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,95	0,95	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	5,23	1,6	-3,63	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 31.12.2025 составил **0,95**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фермерский рынок" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **95%** в общем капитале организации). коэффициент автономии в течение анализируемого периода уменьшился всего менее чем на **0,01**.

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за последний год снизился с **0,9** до **0,83** (т. е. на **0,07**). на последний день анализируемого периода коэффициент демонстрирует исключительно хорошее значение.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций несколько уменьшился до **0,95**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме.

за весь рассматриваемый период имело место очень сильное падение коэффициента обеспеченности материальных запасов – на **3,63** (до **1,6**). на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует очень хорошее значение.

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	10,25	5,94	-4,31	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,09	0,78	+0,69	Отношение денежных средств и их эквивалентов 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 **5,94**. Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-4,31**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,78**). [За весь период] коэффициент вырос на **0,69**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

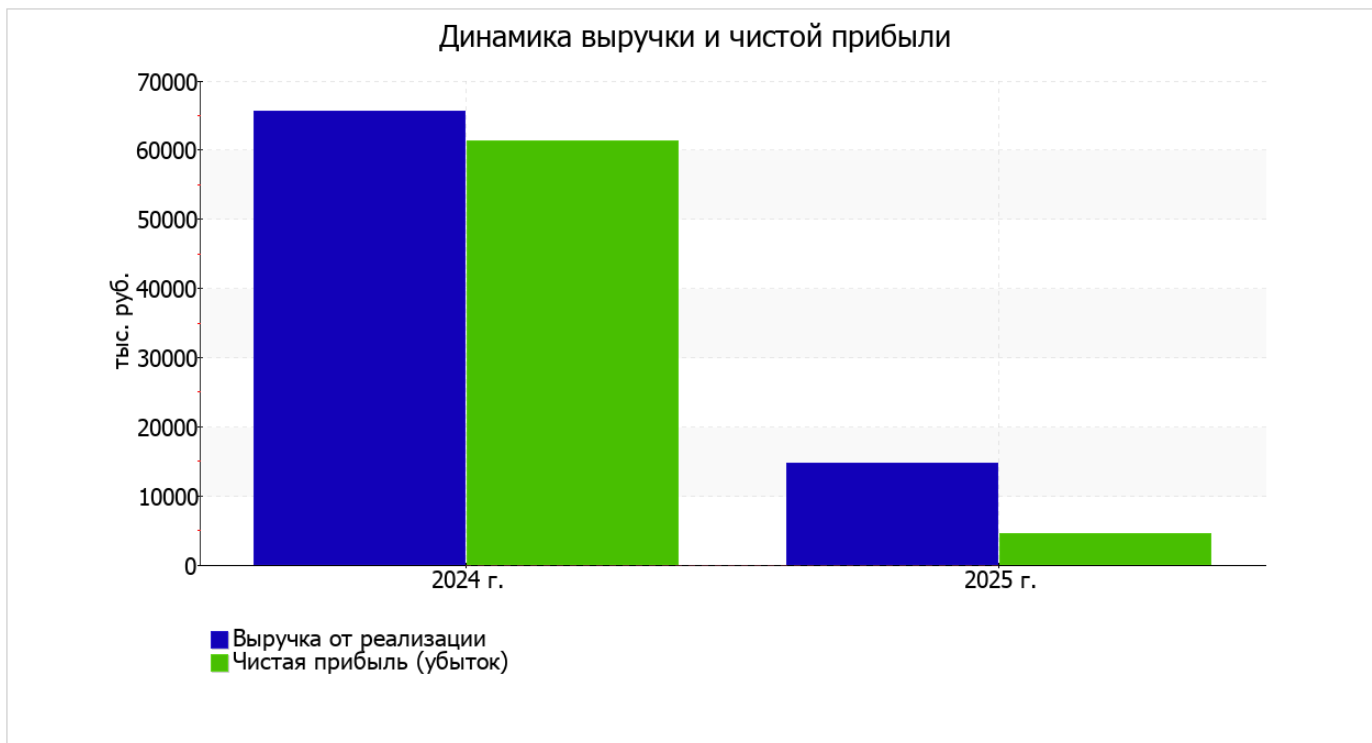
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фермерский рынок" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 5 312 тыс. руб., что равняется 35,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 57 963 тыс. руб., или на 91,6%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось снижение выручки от продаж на 50 871 тыс. руб. при одновременном росте на 7 092 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	65 658	14 787	-50 871	-77,5	40 223
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 383	9 475	+7 092	+4 раза	5 929
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	63 275	5 312	-57 963	-91,6	34 294
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	525	-266	-791	↓	130
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	63 800	5 046	-58 754	-92,1	34 423
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	2 492	471	-2 021	-81,1	1 482
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	61 308	4 575	-56 733	-92,5	32 942

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



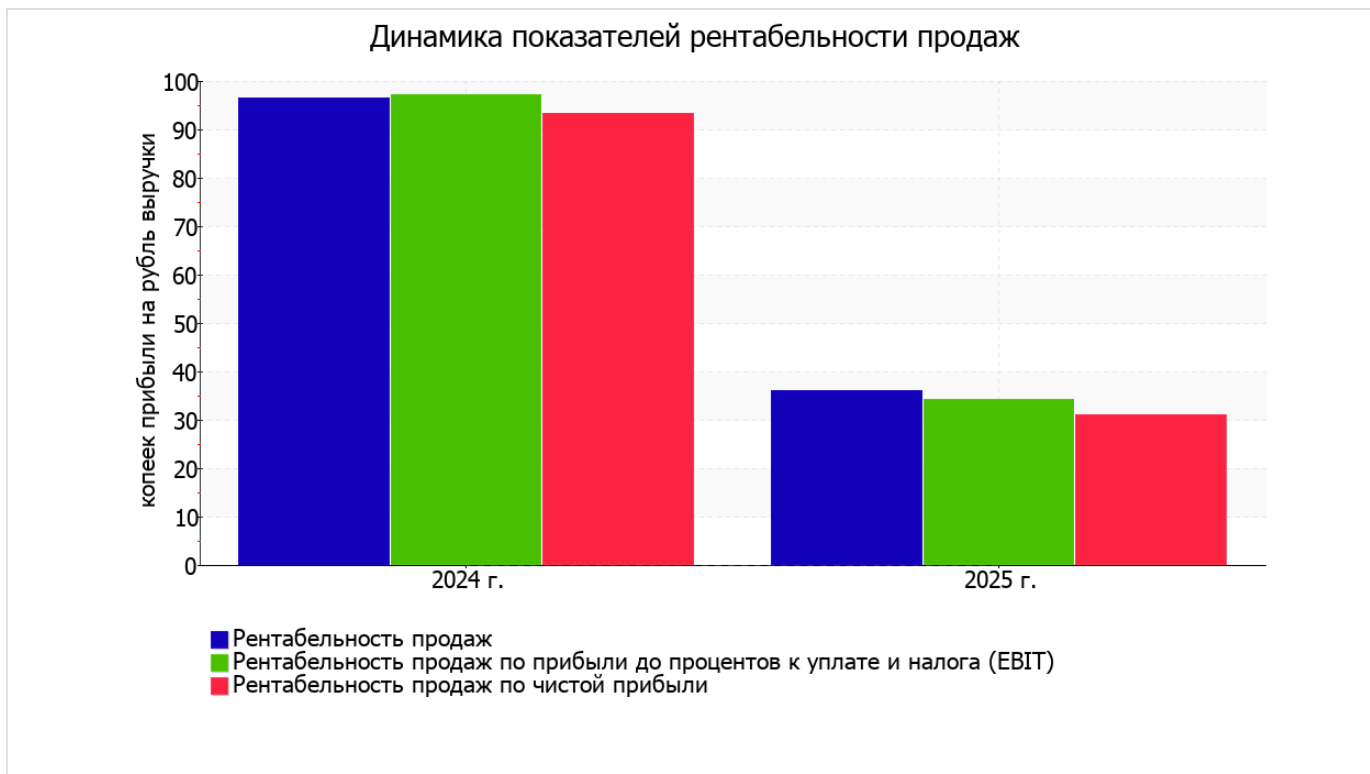
3.2. Анализ рентабельности

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.	96,4	35,9	-60,5	-62,7
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	97,2	34,1	-63,1	-64,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	93,4	30,9	-62,5	-66,9

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фермерский рынок".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 35,9% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-60,5%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 34,1%. Это значит, что в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фермерский рынок" содержалось 34,1 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)	4,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	4,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	5	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 "Управляющая компания "Фермерский рынок" обеспечил чистую прибыль в размере 0,046 руб.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов (4,3%) соответствует норме.

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: 192 и менее дн.)	1 036	0,4
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)	129	2,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	2 603	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	2 474	0,1

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2603 календарных дня (т.е. 7 лет).

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 "Управляющая компания "Фермерский рынок" за весь анализируемый период.

С исключительно хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,83) можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 95% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди показателей, положительно характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,95);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- чистая прибыль за 2025 год составила 4 575 тыс. руб.

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- низкая рентабельность активов (4,3% за 2025 год);
- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-60,5 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 96,4%);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-63,1 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (5 312 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-57 963 тыс. руб.).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фермерский рынок", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.