

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Амур"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671032058

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

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

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

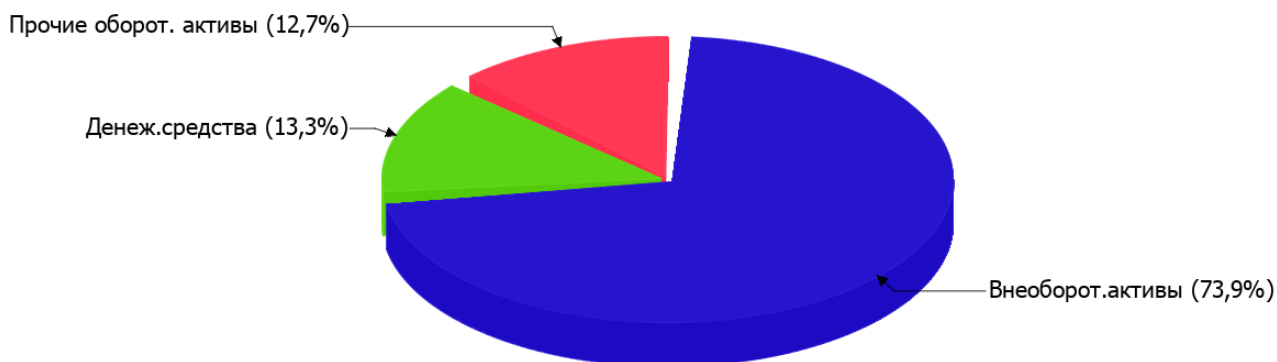
| Показатель                  | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2024) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2025) |                                   |                                 |
| Актив                       |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | 30 847              | 482 591    | 5,2                                                 | 73,9                                               | +451 744                          | +15,6 раза                      |
| Оборотные                   | 557 074             | 170 305    | 94,8                                                | 26,1                                               | -386 769                          | -69,4                           |
| Пассив                      |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | 581 260             | 651 090    | 98,9                                                | 99,7                                               | +69 830                           | +12                             |
| Долгосрочные обязательства  | –                   | –          | –                                                   | –                                                  | –                                 | –                               |
| Краткосрочные обязательства | 6 661               | 1 806      | 1,1                                                 | 0,3                                                | -4 855                            | -72,9                           |
| Валюта баланса              | 587 921             | 652 896    | 100                                                 | 100                                                | +64 975                           | +11,1                           |

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на последний день анализируемого периода в активах организации доля текущих активов составляет одну четвертую, а внеоборотных средств, соответственно, три четвертых. Активы организации за весь период увеличились на 64 975 тыс. руб. (на 11,1%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 69 830 тыс. руб.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

- нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы – **451 678** тыс. руб. (**84%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **85 937** тыс. руб. (**16%**)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+69 830** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

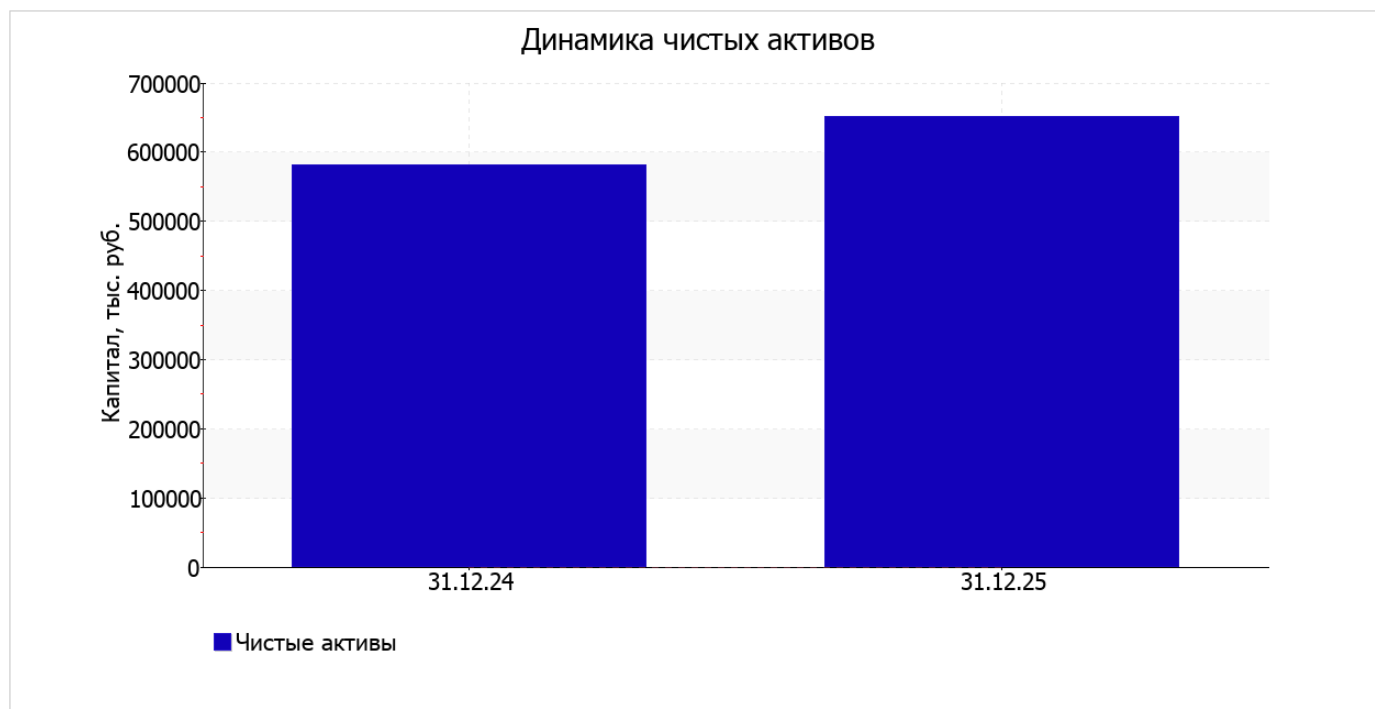
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (**-458 028** тыс. руб. и **-4 855** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31 декабря 2025 г. составил **651 090,0** тыс. руб. собственный капитал организации за год возрос на **69 830,0** тыс. руб., или на **12%**.

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2024) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2025) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | 581 260             | 651 090    | 98,9                                                | 99,7                                               | +69 830                  | +12                      |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на **12%** в течение анализируемого периода. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



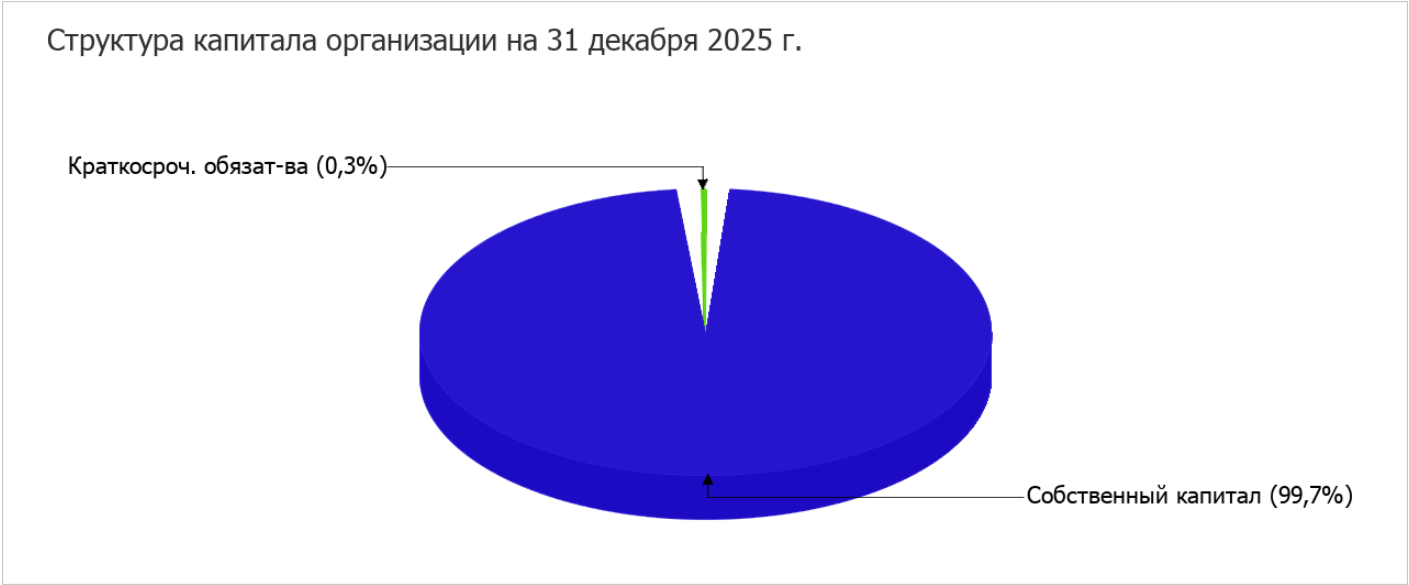
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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                                         | 0,99                | 1          | +0,01                            | 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                | 0,99       | –                                | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.                                            |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0,99                | 1          | +0,01                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8. |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | 37,5                | –          | -37,5                            | 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 по состоянию на 31.12.2025 составил **1**. Полученное значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**100%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь анализируемый период имел место несущественный рост коэффициента автономии (на **0,01**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.



за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами увеличился всего менее чем на **0,01**, до **0,99**. коэффициент на 31 декабря 2025 г. демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

за последний год произошел несущественный рост коэффициента покрытия инвестиций – до **1**. Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **100%**).

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 | 83,63               | 94,3       | +10,67                             | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.                                        |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 0,18                | 48,24      | +48,06                             | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2. |

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**94,3**) соответствует норме. При этом за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **10,67**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **48,24**. [За весь период] коэффициент вырос на **48,06**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

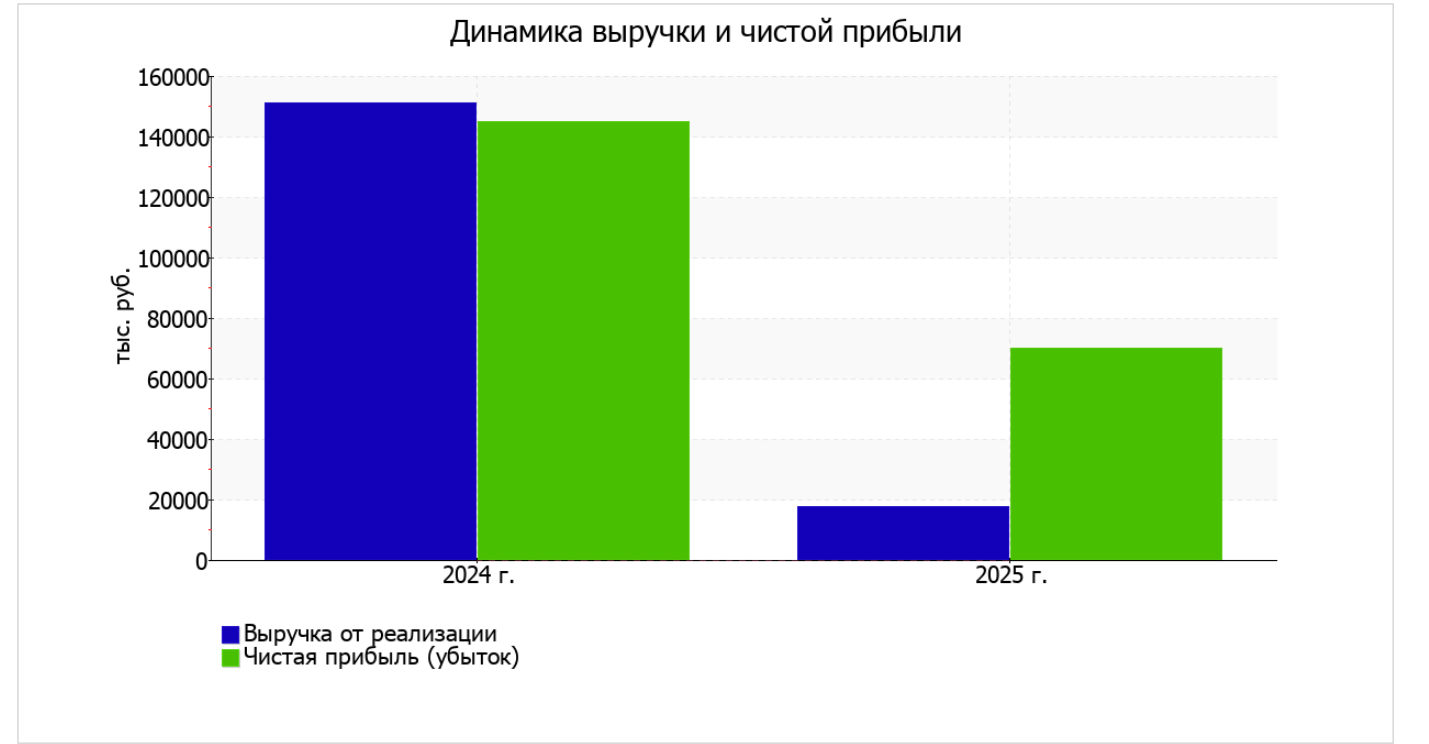
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Амур" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере 433 тыс. руб., что составляет 2,5% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде имела место прибыль в размере 87 999 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 133 633 и 45 201 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-88,4%) опережает изменение расходов (-71,6%)

| 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                                            | 151 098                        | 17 465  | -133 633                | -88,4           | 84 282                              |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | 63 099                         | 17 898  | -45 201                 | -71,6           | 40 499                              |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | 87 999                         | -433    | -88 432                 | ↓               | 43 783                              |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | 65 983                         | 72 134  | +6 151                  | +9,3            | 69 059                              |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 153 982                        | 71 701  | -82 281                 | -53,4           | 112 842                             |
| 6. Проценты к уплате                                  | –                              | –       | –                       | –               | –                                   |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | 9 252                          | 1 871   | -7 381                  | -79,8           | 5 562                               |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | 144 730                        | 69 830  | -74 900                 | -51,8           | 107 280                             |

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

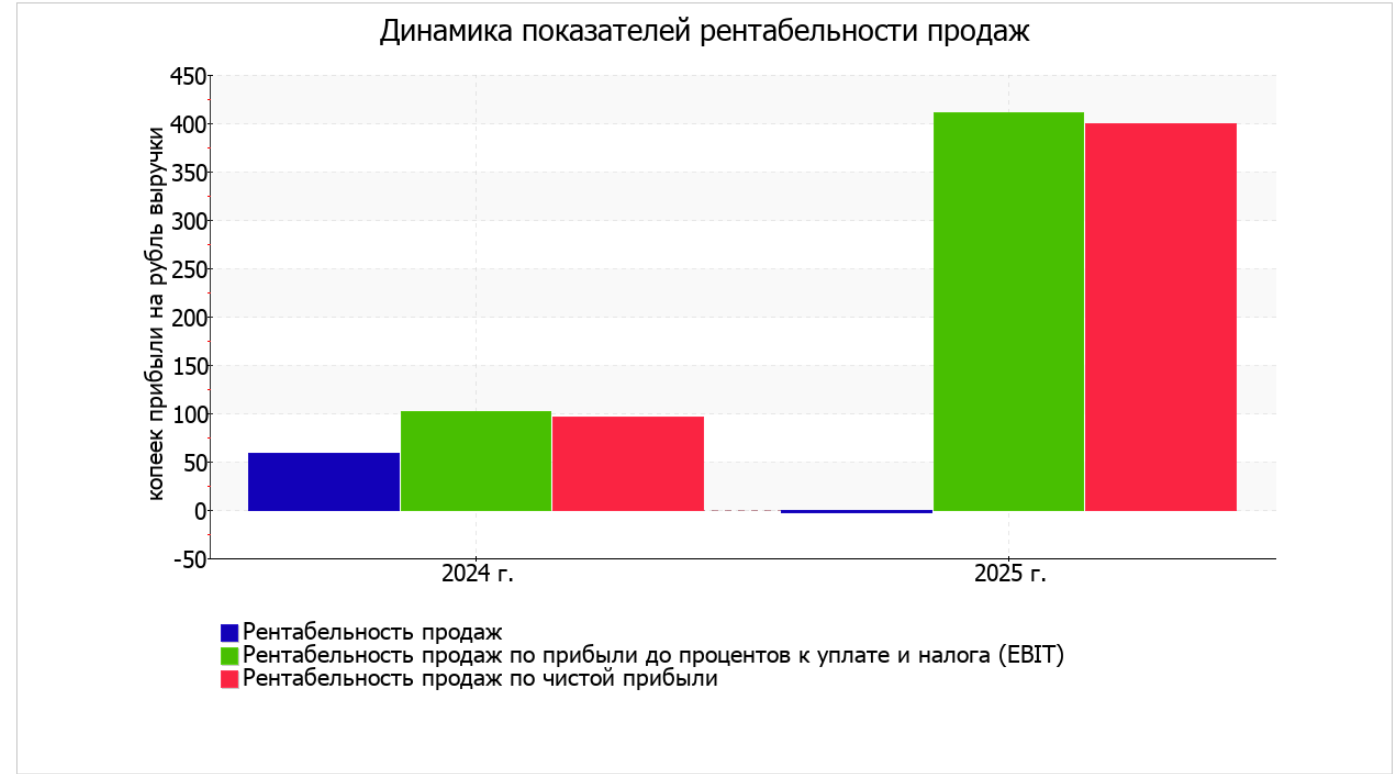


3.2. Анализ рентабельности

| 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. | 58,2                                              | -2,5    | -60,7                | ↓               |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                | 101,9                                             | 410,5   | +308,6               | +4 раза         |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.     | 95,8                                              | 399,8   | +304                 | +4,2 раза       |

Рентабельность продаж за 2025 год составила **-2,5%**. К тому же имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**-60,7%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил **410,5%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **410,5** 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) | 11,3                   | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 11,3                   | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 11,6                   | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.            |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Амур" обеспечил чистую прибыль в размере 0,113 руб.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 рентабельность активов вполне укладывается в норму (11,3%).

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 192 дн.)  | 7 601           | <0,1           |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.) | –               | –              |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)                                           | 88              | 4,1            |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)                      | 12 966          | <0,1           |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)                                                     | 12 877          | <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 12966 календарных дней (т.е. 36 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2025) и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Амур" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – **0,99**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **100%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки Общество с ограниченной ответственностью "Амур" (**+308,6** коп. к **101,9** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**100%**);
- хорошая рентабельность активов (**11,3%** за последний год);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- чистая прибыль за 2025 год составила **69 830** тыс. руб.

С критической стороны результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- падение рентабельности продаж (**-60,7** процентных пункта от рентабельности **58,2%** за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- за 2025 год получен убыток от продаж (**-433** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-88 432 тыс. руб.).

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