

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "ЗИП РИЭЛТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7718954824

Код причины постановки на учет (КПП): 773001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.31).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

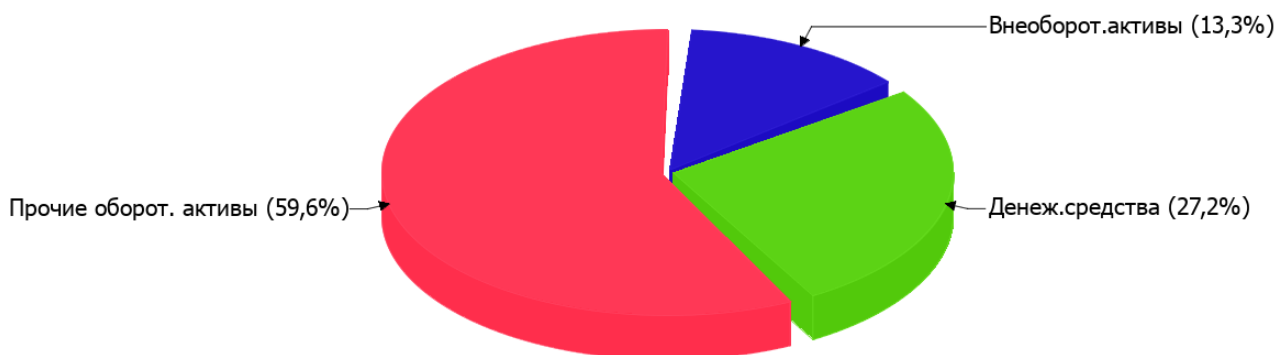
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	1 847	–	13,3	+1 847	–
Оборотные	9 091	12 069	100	86,7	+2 978	+32,8
Пассив						
Собственный капитал	3 496	3 626	38,5	26,1	+130	+3,7
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	5 595	10 291	61,5	74	+4 696	+83,9
Валюта баланса	9 091	13 916	100	100	+4 825	+53,1

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2025 характеризуются соотношением: 13,3% внеоборотных активов и 86,7% текущих. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 4 825 тыс. руб. (на 53,1%). Учитывая значительное увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 3,7%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

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

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):

- нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы – 1 847 тыс. руб. (38,3%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 762 тыс. руб. (36,5%)
- финансовые и другие оборотные активы – 1 216 тыс. руб. (25,2%)

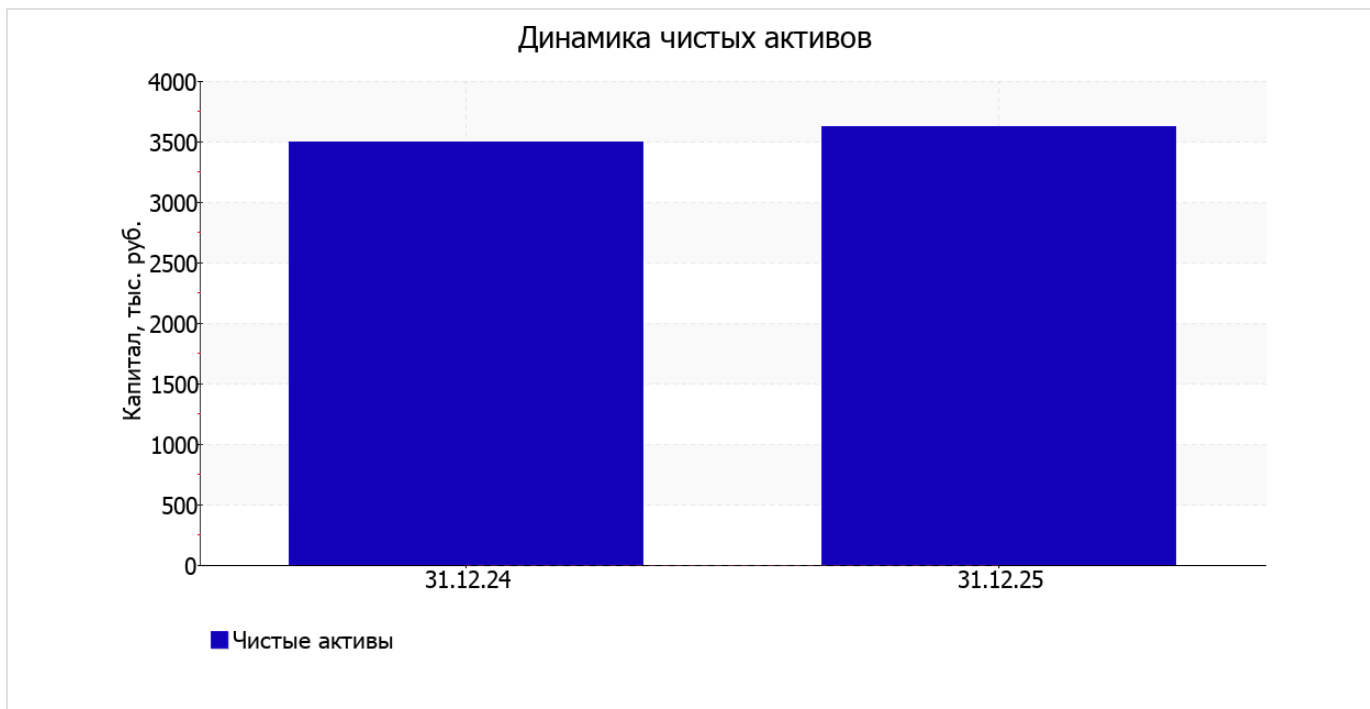
Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (+4 696 тыс. руб., или 97,3% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

на 31.12.2025 собственный капитал организации составил 3 626,0 тыс. руб. отмечен небольшой рост собственного капитала.

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	3 496	3 625	38,5	26	+129	+3,7

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, следует отметить увеличение чистых активов на 3,7% за год. 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

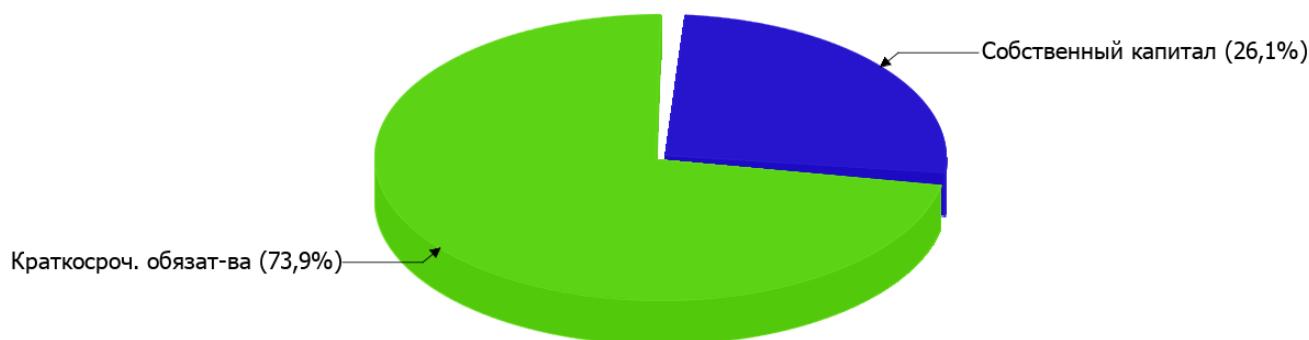
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,38	0,26	-0,12	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	0,38	0,15	-0,23	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,38	0,26	-0,12	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
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 31.12.2025 составил **0,26**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**26%**) в общем капитале организации. за весь рассматриваемый период коэффициент автономии существенно снизился (на **0,12**).

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.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2025 г. равнялся **0,15**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период снизился на **0,23**. на 31 декабря 2025 г. коэффициент вполне укладывается в норму.

за весь анализируемый период имело место существенное снижение коэффициента покрытия инвестиций с **0,38** до **0,26** (**-0,12**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины.

Коэффициент краткосрочной задолженности ООО "ЗИП РИЭЛТИ" 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	1,62	1,17	-0,45	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,36	0,37	+0,01	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 (**1,17**) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за последний год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,45**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,37**. [За весь период] коэффициент вырос на **0,01**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

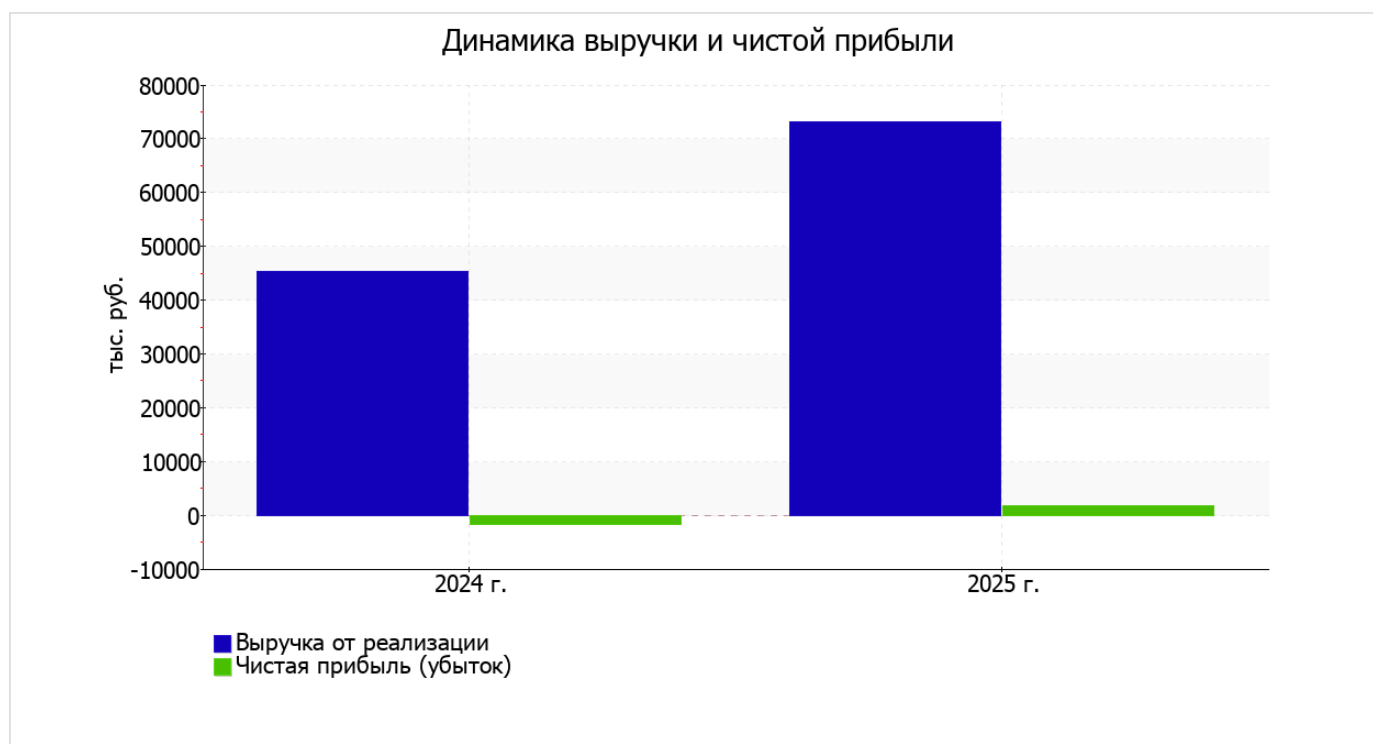
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО "ЗИП РИЭЛТИ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **2 111** тыс. руб., что составило 2,9% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде был получен убыток в размере **1 893** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **27 963** и **23 959** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+61,8%**) опережает изменение расходов (**+50,8%**)

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	45 262	73 225	+27 963	+61,8	59 244
2. Расходы по обычным видам деятельности	47 155	71 114	+23 959	+50,8	59 135
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-1 893	2 111	+4 004	↑	109
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	675	288	-387	-57,3	482
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 218	2 399	+3 617	↑	591
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	492	734	+242	+49,2	613
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-1 710	1 665	+3 375	↑	-23

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



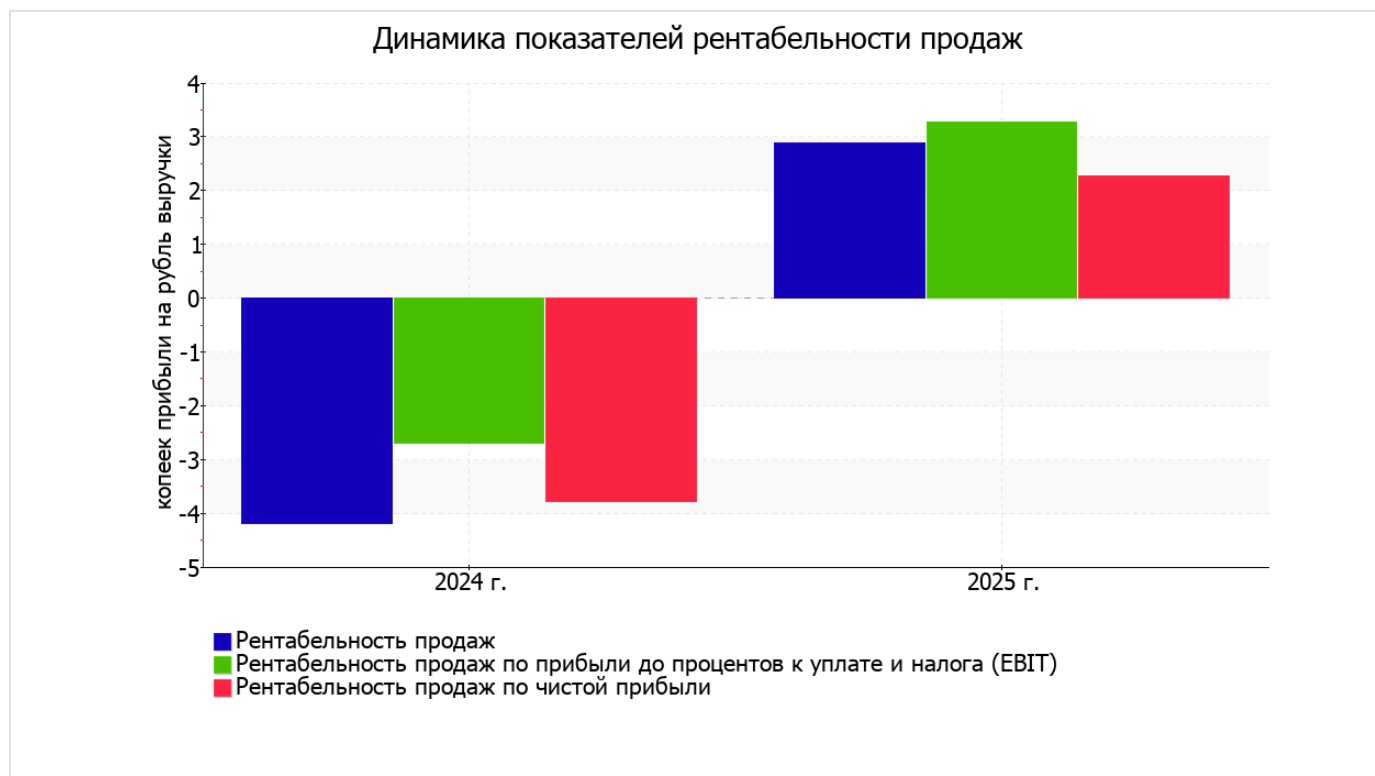
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 12%.	-4,2	2,9	+7,1	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-2,7	3,3	+6	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	-3,8	2,3	+6,1	↑

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ООО "ЗИП РИЭЛТИ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 2,9% от полученной выручки. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+7,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил 3,3%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 3,3 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)	46,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	14,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	67,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 0,468 руб.

за 2025 год рентабельность активов демонстрирует исключительно хорошее значение – 14,5%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	53	6,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	37	9,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	57	6,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	18	20,6

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 57 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2025) и результатов деятельности ООО "ЗИП РИЭЛТИ" за весь рассматриваемый период.

С очень хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- отличная рентабельность активов (14,5% за период с 01.01.2025 по 31.12.2025);
- рост рентабельности продаж (+7,1 процентных пункта от рентабельности -4,2% за аналогичный период прошлого года);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (2 111 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+4 004 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила 1 665 тыс. руб. (+3 375 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+6 коп. к -2,7 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения организации имеют неудовлетворительные значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (26%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами вполне укладывается в норму (0,15).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 26% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии ООО "ЗИП РИЭЛТИ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.