

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7723927720

Код причины постановки на учет (КПП): 771001001

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 "ИНВЕСТСОЮЗ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

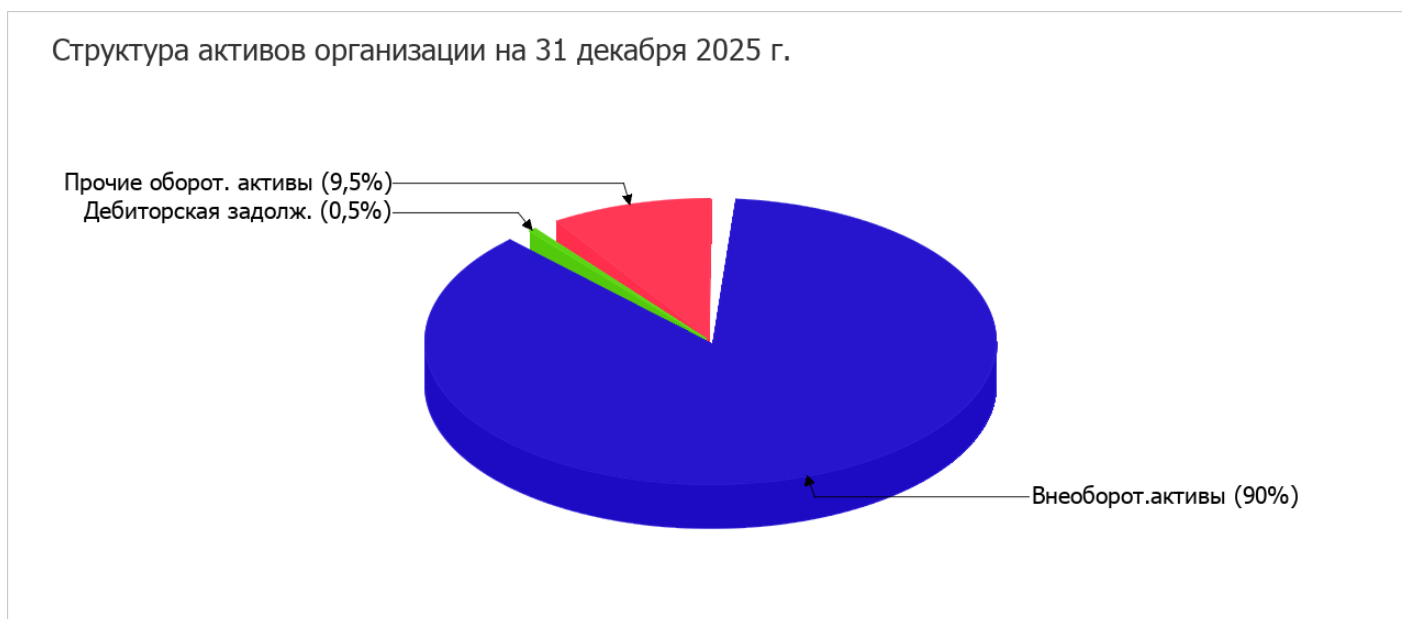
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	32 505	33 891	89,6	90	+1 386	+4,3
в том числе: основные средства	28 325	27 661	78	73,4	-664	-2,3
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	3 793	3 775	10,4	10	-18	-0,5
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	264	192	0,7	0,5	-72	-27,3
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 525	3 583	9,7	9,5	+58	+1,6
Пассив						
1. Собственный капитал	35 893	37 215	98,9	98,8	+1 322	+3,7
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. (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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	405	451	1,1	1,2	+46	+11,4
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	36 298	37 666	100	100	+1 368	+3,8

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

Активы на 31.12.2025 характеризуются таким соотношением: 90% внеоборотных активов и 10% текущих. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 3,8%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 1 322 тыс. руб.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан, главным образом, с ростом показателя по строке "долгосрочные финансовые вложения" на 2 050 тыс. руб. (или 97,2% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (+1 322 тыс. руб., или 96,6% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

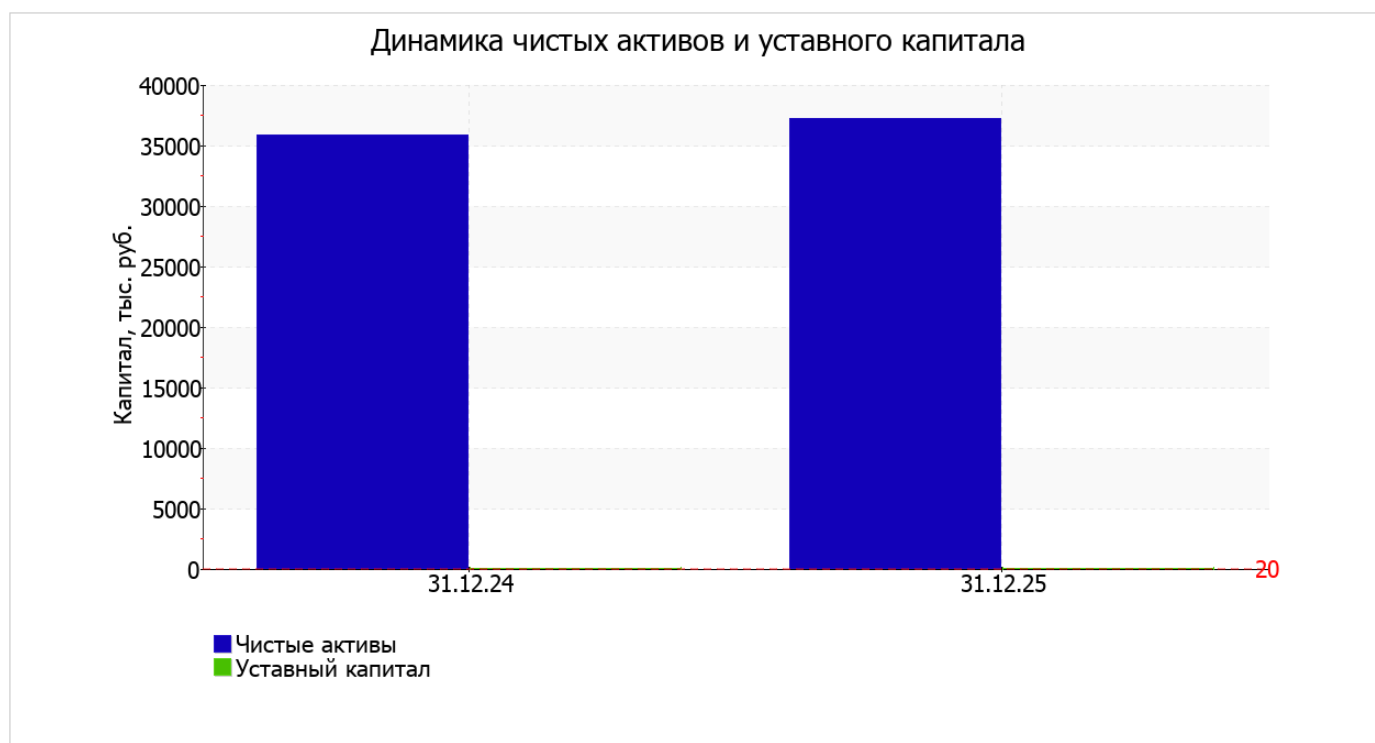
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе (-664 тыс. руб.).

собственный капитал организации на 31.12.2025 равнялся 37 215,0 тыс. руб., что немного (на 1 322,0 тыс. руб., или на 3,7%) больше, чем по состоянию на 31.12.2024.

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	35 893	37 215	98,9	98,8	+1 322	+3,7
2. Уставный капитал	20	20	0,1	0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	35 873	37 195	98,8	98,7	+1 322	+3,7

Чистые активы организации на 31.12.2025 намного (в 1 860,8 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение 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 3,7% 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

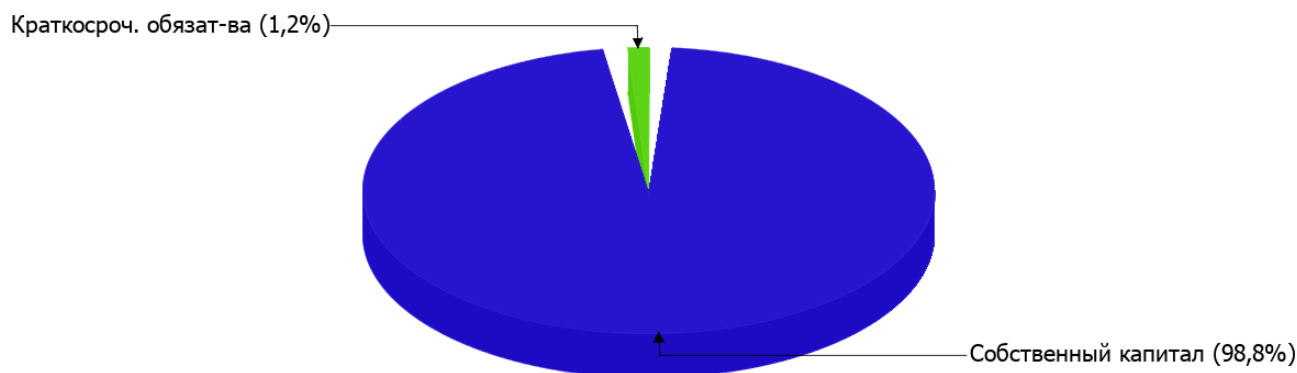
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,99	0,99	–	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	0,89	0,88	-0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,99	0,99	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,09	0,09	–	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 составил **0,99**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**99%**) в общем капитале; общество слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь рассматриваемый период коэффициент автономии снизился всего менее чем на **0,01**.

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,88**; это всего лишь на **0,01** ниже, чем на 31 декабря 2024 г. на 31.12.2025 значение коэффициента характеризуется как исключительно хорошее.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период несущественно уменьшился до **0,99**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **99%**).

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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	9,37	8,37	-1	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	9,36	8,37	-0,99	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	8,7	7,94	-0,76	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 **8,37**. Несмотря на это следует отметить, что за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности снизился на **-1**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **8,37**. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **7,94**. Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-0,76**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

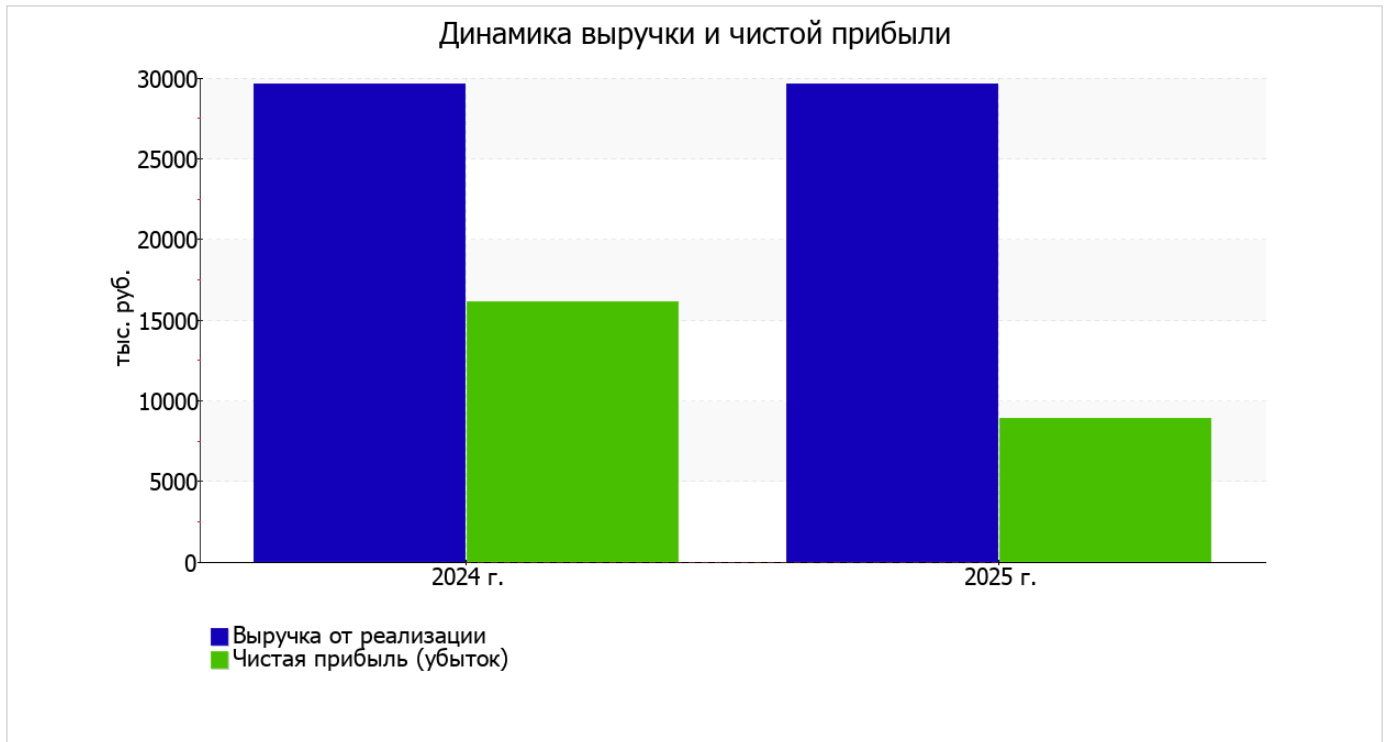
Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 9 880 тыс. руб., что равняется 33,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 7 401 тыс. руб., или на 42,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 3 и 7 404 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+59,9%) опережает изменение выручки (+<0,1%)

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 67 тыс. руб., что на 191 тыс. руб. (74%) 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	29 646	29 649	+3	+<0,1	29 648
2. Расходы по обычным видам деятельности	12 365	19 769	+7 404	+59,9	16 067
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	17 281	9 880	-7 401	-42,8	13 581
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-258	-67	+191	↑	-163
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	17 023	9 813	-7 210	-42,4	13 418
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-889	-891	-2	↓	-890
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	16 134	8 922	-7 212	-44,7	12 528
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	16 134	8 922	-7 212	-44,7	12 528
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	1 322	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



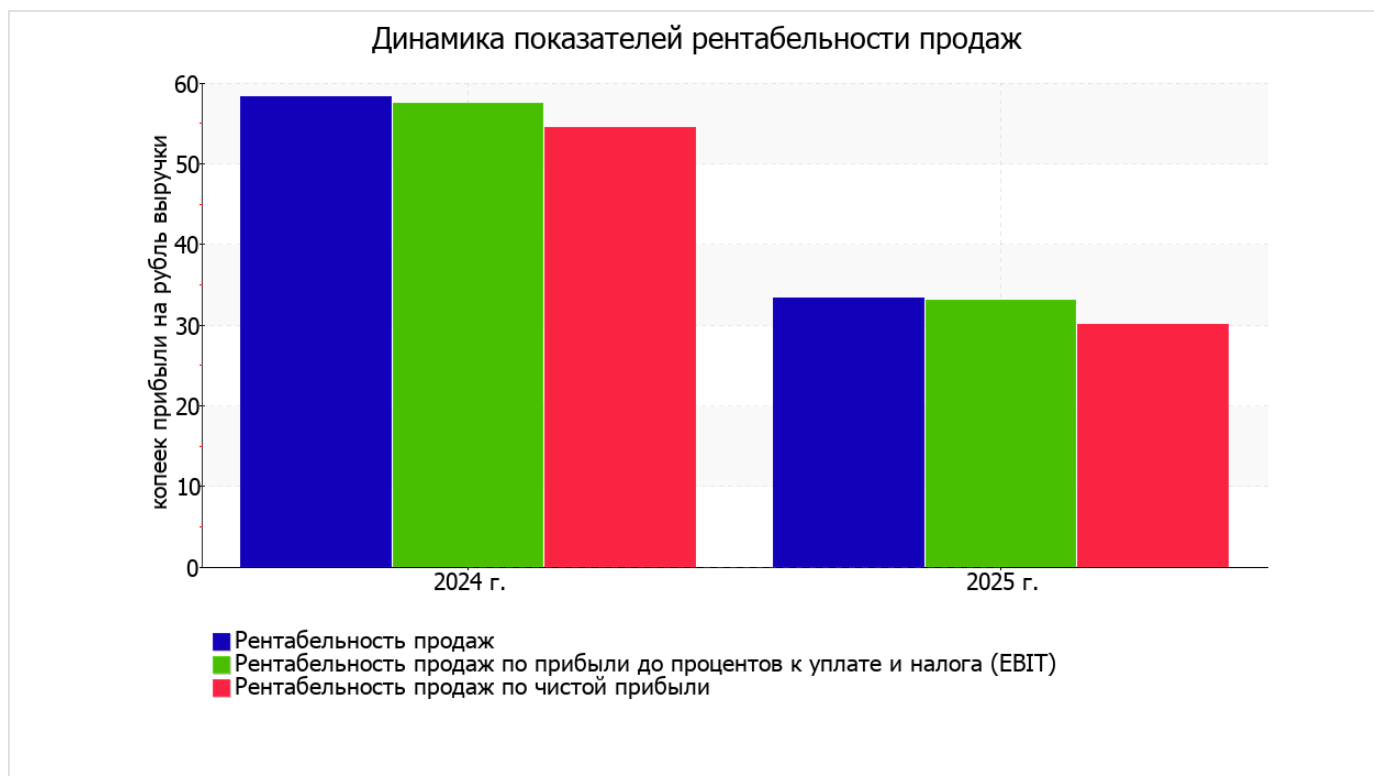
3.2. Анализ рентабельности

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.	58,3	33,3	-25	-42,8
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	57,4	33,1	-24,3	-42,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	54,4	30,1	-24,3	-44,7

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **33,3** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-25 коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕБИТ) к выручке организации, за последний год составила **33,1%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ" содержалось **33,1** 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)	24,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	24,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	26,8	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 "ИНВЕСТСОЮЗ" принес 0,244 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное 24,1%, можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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: не более 192 дн.)	47	7,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 107 дн.)	3	130
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	5	69,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	455	0,8
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	450	0,8

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 455 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,88) можно характеризовать как очень хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (24,1% за 2025 год);
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 99% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди положительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить такие:

- доля собственного капитала неоправданно высока (99%);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- чистая прибыль за последний год составила 8 922 тыс. руб.

Следующие 2 показателя результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- значительное падение прибыльности продаж (-25 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 58,3%);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-24,3 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 (9 880 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-7 401 тыс. руб.).

Анализ свидетельствует об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНВЕСТСОЮЗ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.