

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9714043662

Код причины постановки на учет (КПП): 771401001

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

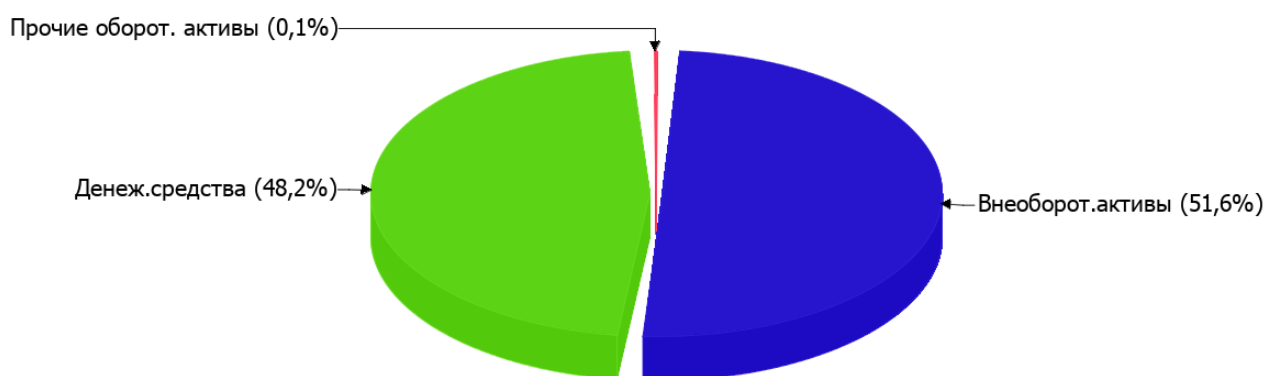
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	95 000	42 438	92,7	51,6	-52 562	-55,3
Оборотные	7 487	39 744	7,3	48,4	+32 257	+5,3 раза
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	-11 562	-2 549	-11,3	-3,1	+9 013	↑
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	114 050	84 731	111,3	103,1	-29 319	-25,7
Валюта баланса	102 488	82 182	100	100	-20 306	-19,8

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

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (51,6% и 48,4% соответственно). Активы организации за год уменьшились на 20 306 тыс. руб. (на 19,8%). Хотя имело место уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 78%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

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

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы" на **95 000** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочные заемные средства" (**-34 568** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

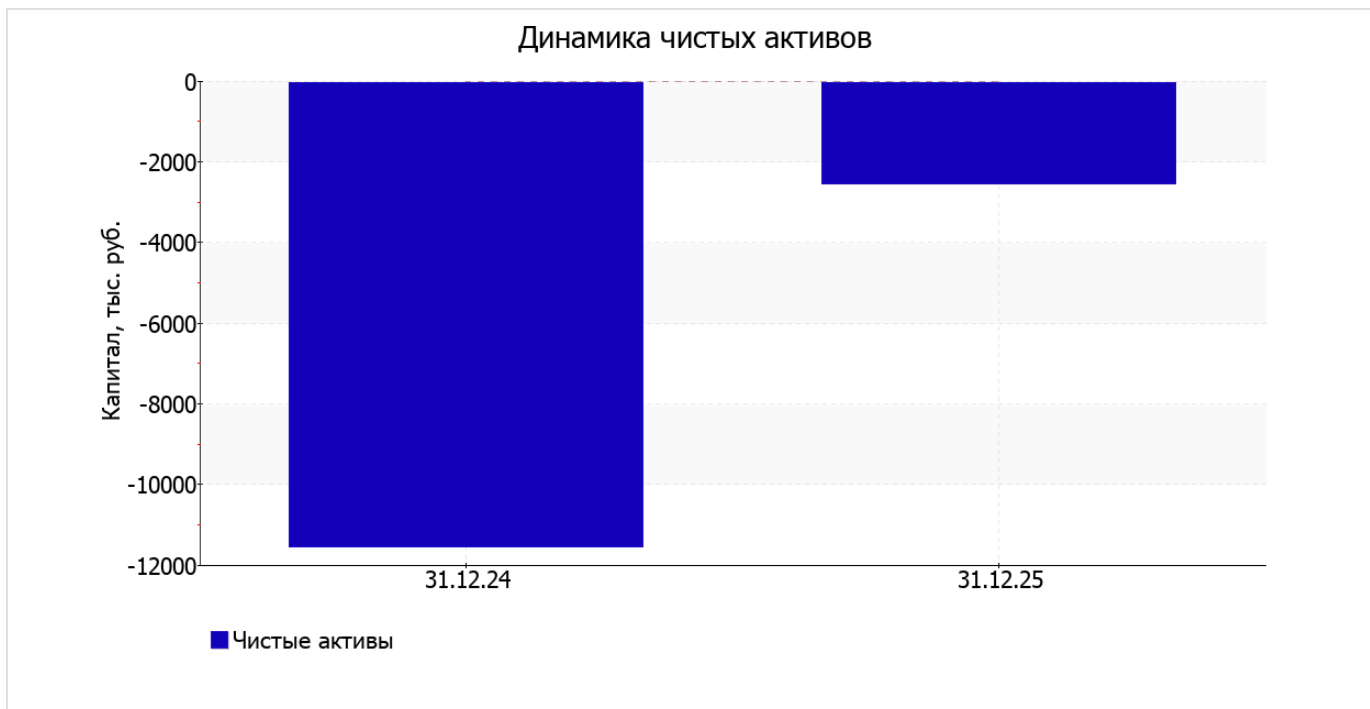
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (**+42 438** тыс. руб. и **+9 013** тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода (31.12.2025) собственный капитал организации составил **-2 549,0** тыс. руб. собственный капитал организации за весь анализируемый период повысился на **9 013,0** тыс. руб.

## 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	-11 562	-2 549	-11,3	-3,1	+9 013	↑

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитал до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). Однако, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов за год. На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



## 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	-0,11	-0,03	+0,08	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	-14,23	-1,13	+13,1	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,11	-0,03	+0,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 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 **-0,03**. Полученное значение говорит об отсутствии у организации собственного капитала. коэффициент автономии очень сильно вырос за весь анализируемый период (на **0,08**).

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2025 г. составил **-1,13**, хотя на 31.12.2024 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами был намного меньше – **-14,23** (т.е. увеличение составило **13,1**). коэффициент на последний день анализируемого периода имеет крайне неудовлетворительное значение.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций очень сильно увеличился на **0,08** и составил **-0,03**. Значение коэффициента на 31.12.2025 значительно ниже допустимой величины.

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	<b>0,07</b>	<b>0,47</b>	<b>+0,4</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0,07</b>	<b>0,47</b>	<b>+0,4</b>	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 **0,47**. При этом следует отметить, что за весь анализируемый период коэффициент вырос на **0,4**.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**0,47**). При этом за последний год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,4**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

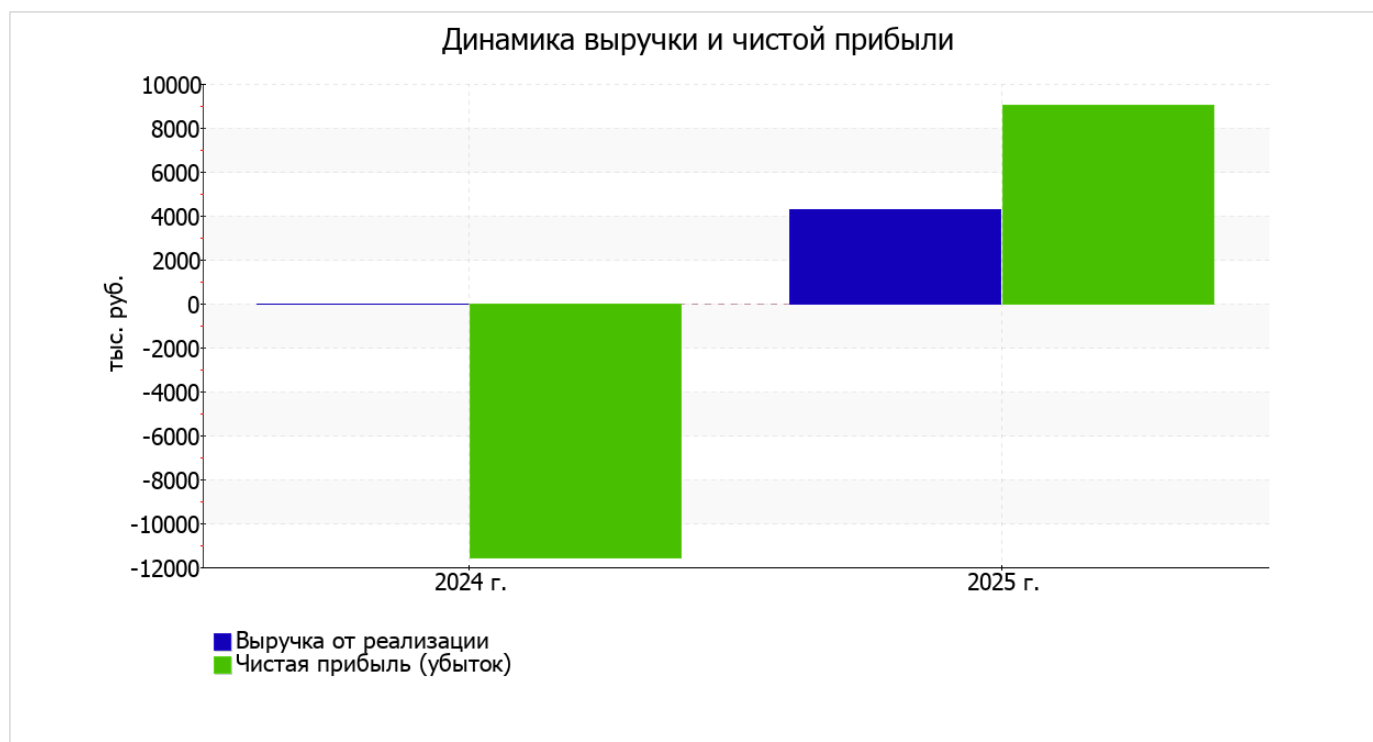
По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере **34 692** тыс. руб., что равняется 812,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **23 126** тыс. руб., или на **199,9%**.

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	–	<b>4 268</b>	<b>+4 268</b>	–	<b>2 134</b>
2. Расходы по обычным видам деятельности	<b>11 566</b>	<b>38 960</b>	<b>+27 394</b>	<b>+3,4</b> раза	<b>25 263</b>
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	<b>-11 566</b>	<b>-34 692</b>	<b>-23 126</b>	↓	<b>-23 129</b>
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	–	<b>50 766</b>	<b>+50 766</b>	–	<b>25 383</b>

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)	
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-11 566	16 074	+27 640	↑	2 254

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)	
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	6	7 061	+7 055	+1 176,8 раза	3 534
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-11 572	9 013	+20 585	↑	-1 280

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

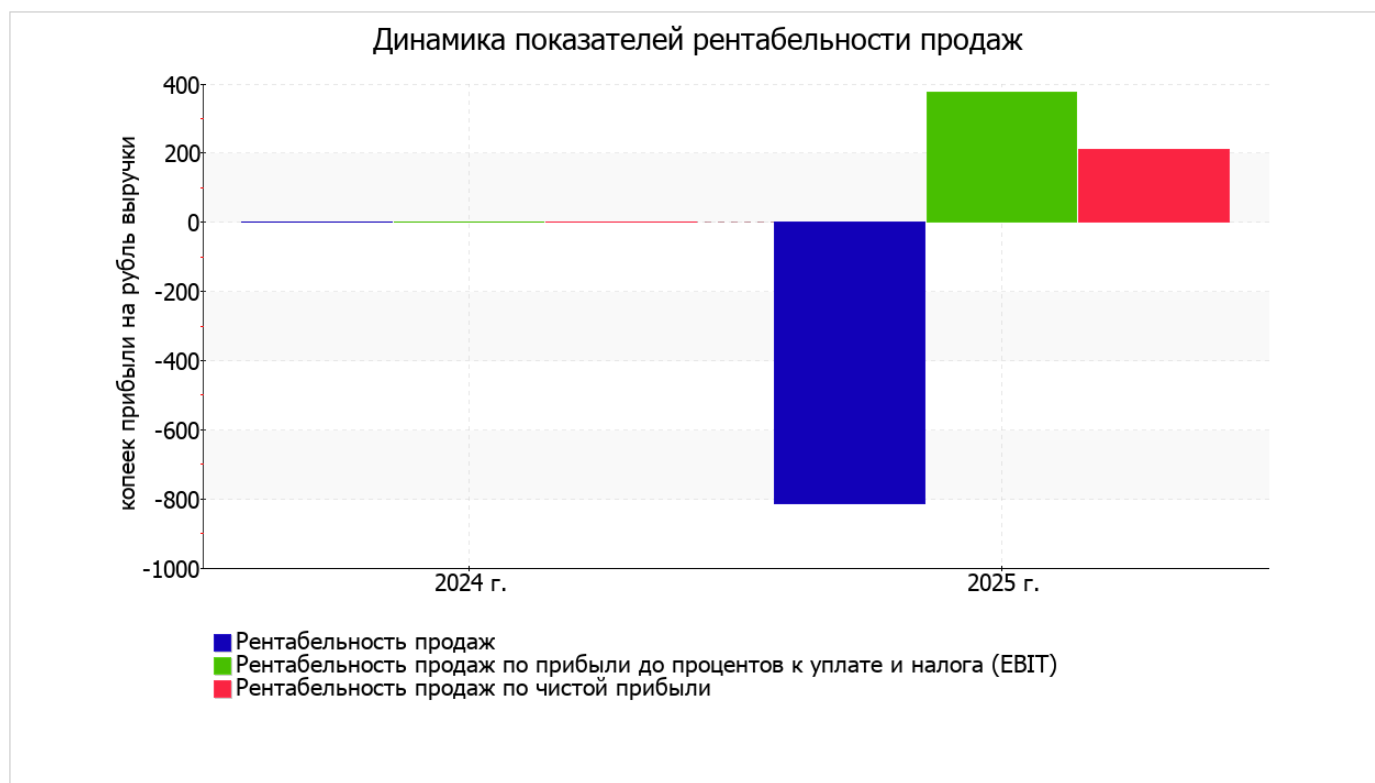


### 3.2. Анализ рентабельности

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.	–	-812,8	-812,8	–
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	376,6	+376,6	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	–	211,2	+211,2	–

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-812,8%** от полученной выручки.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил **376,6%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ" содержалось **376,6** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	9,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-2 549** тыс. руб. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) и **-11 562** тыс. руб. на 31 декабря 2024), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2025 год отсутствует.

за 2025 год рентабельность активов имеет нормальное значение, равное **9,8%**.

### 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 среднечасовой выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	2 020	0,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднечасовой себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднечасовой выручке)	225	1,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднечасовой выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	7 897	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднечасовой выручке)	–	–

\* 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 7897 календарных дней (т.е. 22 года).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ" за весь рассматриваемый период

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие критические значения:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – **-0,03** (собственный капитал отсутствует);
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение, равно **-1,13**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-3%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- за последний год получен убыток от продаж (**-34 692** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-23 126** тыс. руб.).

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

- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- увеличение собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ" при том что, активы организации уменьшились на **20 306** тыс. руб. (на **19,8%**);
- чистая прибыль за последний год составила **9 013** тыс. руб. (+20 585 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения организации имеют отрицательные значения:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период чистые активы увеличились;
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Положительно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – чистая прибыль составляет существенный процент от совокупной стоимости активов организации (9,8% за 2025 год).

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "М ИНВЕСТИЦИИ" не в полной мере соответствует принятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Но у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.