

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7721020694

Код причины постановки на учет (КПП): 772101001

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

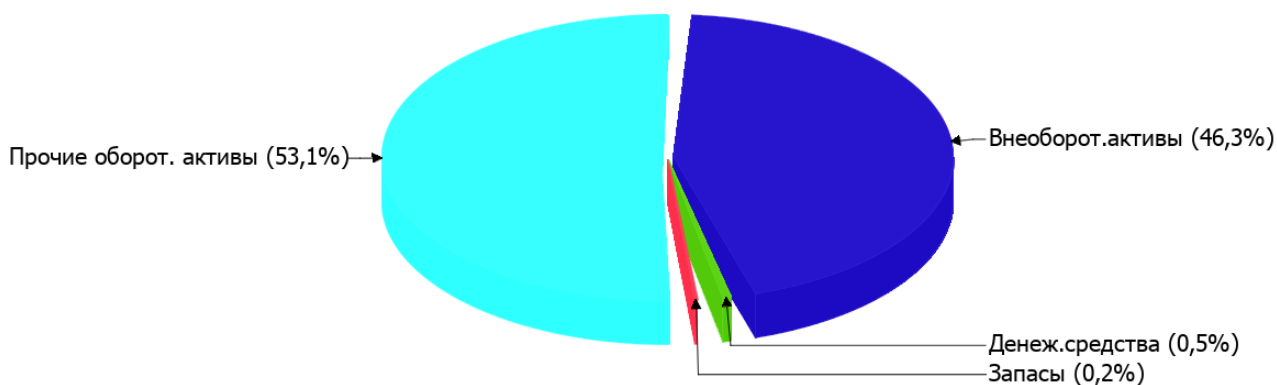
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- 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 | 330 577 | 345 576 | 46,8 | 46,3 | +14 999 | +4,5 |
| Оборотные | 375 868 | 401 372 | 53,2 | 53,7 | +25 504 | +6,8 |
| Пассив | | | | | | |
| Собственный капитал | 359 930 | 378 224 | 50,9 | 50,6 | +18 294 | +5,1 |
| Долгосрочные обязательства | 3 000 | 3 000 | 0,4 | 0,4 | – | – |
| Краткосрочные обязательства | 343 515 | 365 724 | 48,6 | 49 | +22 209 | +6,5 |
| Валюта баланса | 706 445 | 746 948 | 100 | 100 | +40 503 | +5,7 |

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2025 характеризуется примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (46,3% и 53,7% соответственно). Активы организации за весь период изменились незначительно (на 5,7%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 18 294 тыс. руб.

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):

- финансовые и другие оборотные активы – 24 094 тыс. руб. (57,4%)
- материальные внеоборотные активы – 14 999 тыс. руб. (35,8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 2 854 тыс. руб. (6,8%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – 20 709 тыс. руб. (51,1%)
- капитал и резервы – 18 294 тыс. руб. (45,2%)

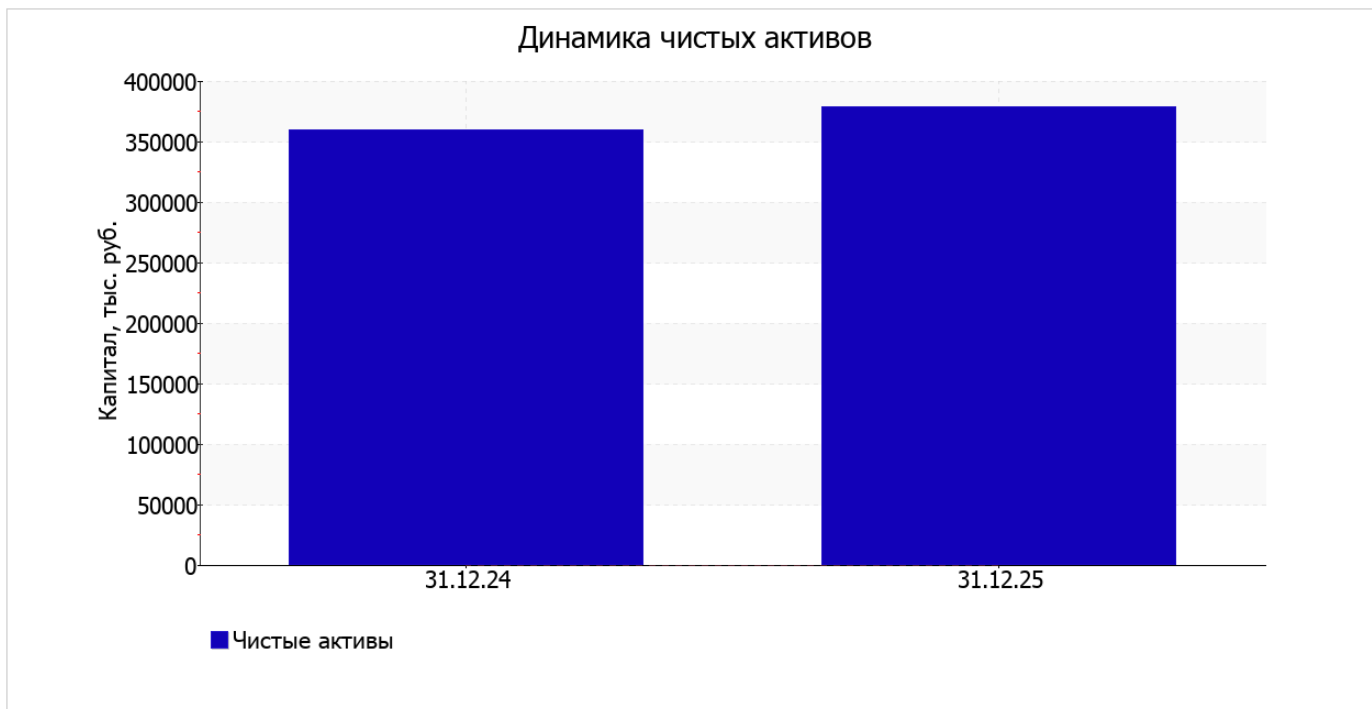
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе (-1 444 тыс. руб.).

за последний год собственный капитал организации увеличился с 359 930,0 тыс. руб. до 378 224,0 тыс. руб. (т. е. +18 294,0 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 | 359 930 | 378 224 | 50,9 | 50,6 | +18 294 | +5,1 |

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 5,1% 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

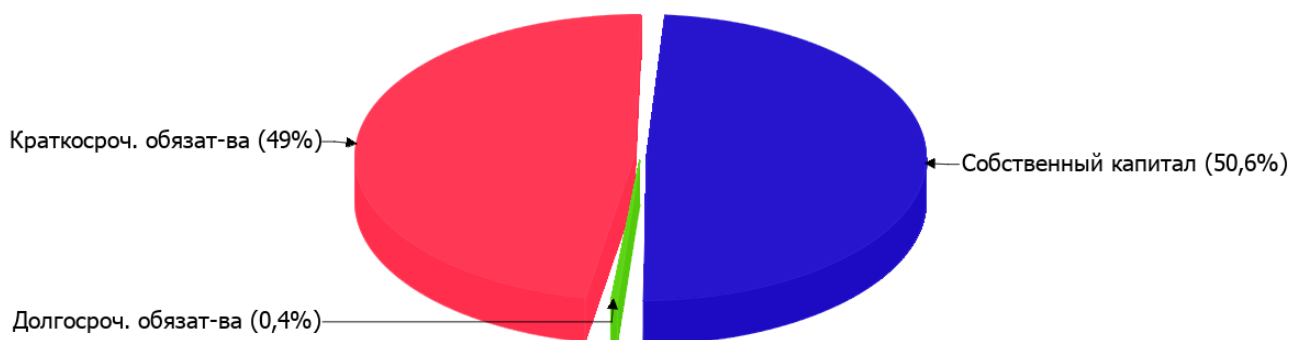
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель | Значение показателя | | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
| | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | |
| Коэффициент автономии | 0,51 | 0,51 | – | 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 | 0,08 | 0,08 | – | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1. |
| Коэффициент покрытия инвестиций | 0,51 | 0,51 | – | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов | 11,38 | 28,76 | +17,38 | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5. |
| Коэффициент краткосрочной задолженности | 0,99 | 0,99 | – | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности. |

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,51**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**51%**) в общем капитале организации. за год отмечено незначительное снижение коэффициента автономии.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2025 составил **0,08**. за год произошел несущественный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента не укладывается в норму.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций незначительно уменьшился до **0,51**. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. ниже нормы.

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов очень сильно вырос – с **11,38** до **28,76** (на **17,38**). на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует исключительно хорошее значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,2% и 0,8% соответственно). При этом за год доля долгосрочной задолженности фактически не изменилась.

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 | 1,09 | 1,1 | +0,01 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | <0,01 | 0,01 | +0,01 | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более. |

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**1,1**) не соответствует норме. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за последний год коэффициент вырос на **0,01**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение ниже нормы (**0,01**). С начала периода коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

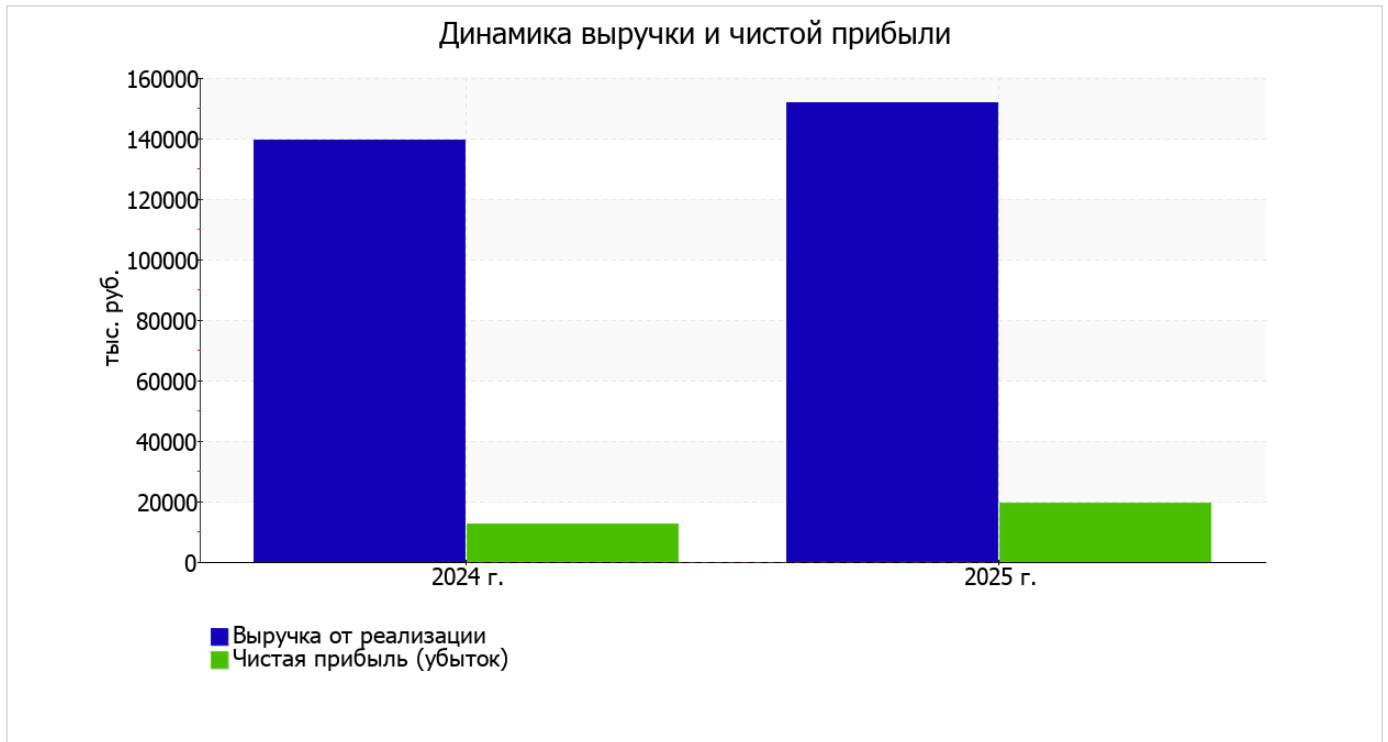
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 41 050 тыс. руб., что равняется 27% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 2 984 тыс. руб., или на 7,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 12 543 и 9 559 тыс. руб. соответственно).

| 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 | 139 298 | 151 841 | +12 543 | +9 | 145 570 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 101 232 | 110 791 | +9 559 | +9,4 | 106 012 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 38 066 | 41 050 | +2 984 | +7,8 | 39 558 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | -20 099 | -14 048 | +6 051 | ↑ | -17 074 |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 17 967 | 27 002 | +9 035 | +50,3 | 22 485 |
| 6. Проценты к уплате | - | - | - | - | - |
| 7. Налоги на прибыль (доходы) | 5 525 | 7 675 | +2 150 | +38,9 | 6 600 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 12 442 | 19 327 | +6 885 | +55,3 | 15 885 |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО" в течение всего анализируемого периода.



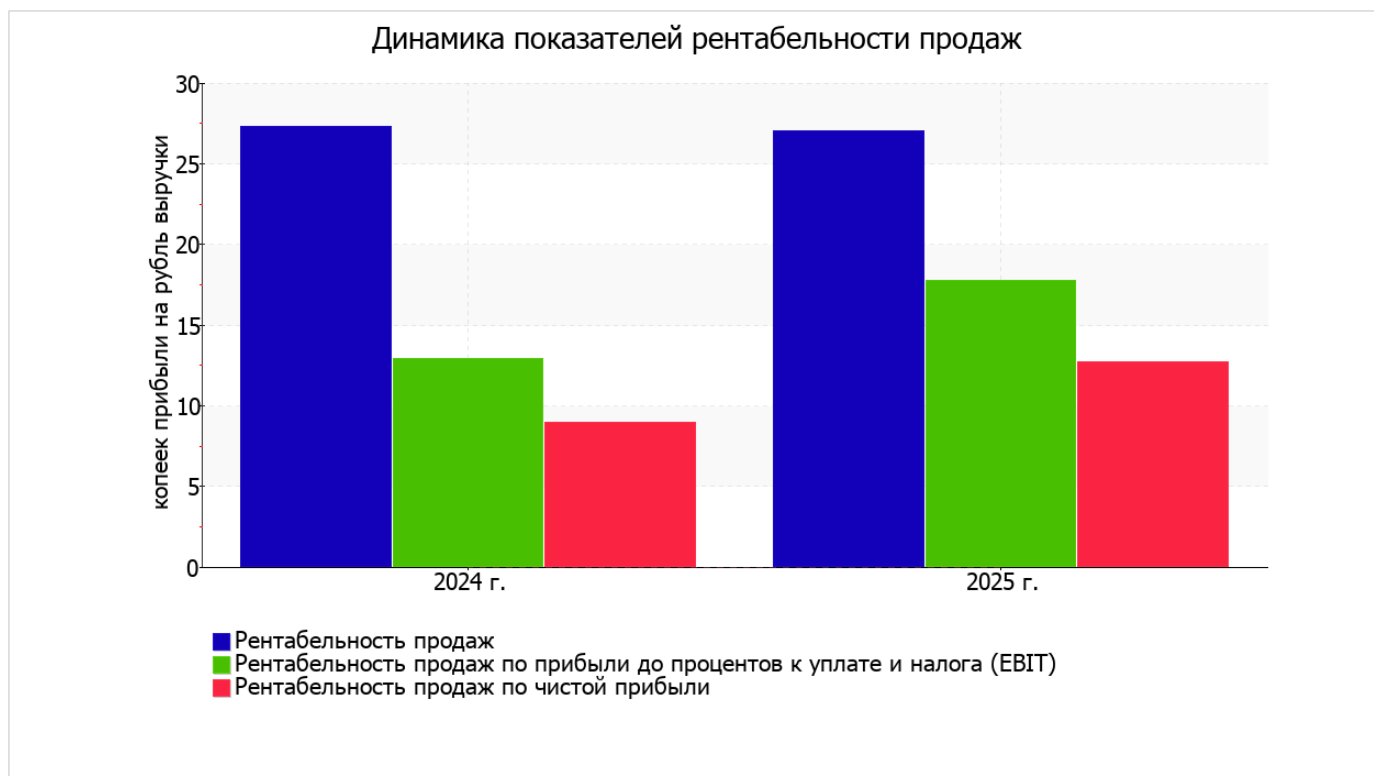
3.2. Анализ рентабельности

| 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. | 27,3 | 27 | -0,3 | -1,1 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 12,9 | 17,8 | +4,9 | +37,9 |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более. | 8,9 | 12,7 | +3,8 | +42,5 |

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 27% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-0,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2025 год составил 17,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 17,8 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) | 5,2 | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более. |
| Рентабельность активов (ROA) | 2,7 | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более. |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE) | 7,3 | 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 0,052 руб.

за последний год значение рентабельности активов (2,7%) соответствует норме.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных 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: не более 192 дн.) | 934 | 0,4 |
| 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) | 851 | 0,4 |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.) | 1 747 | 0,2 |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке) | 887 | 0,4 |

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

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1747 календарных дней (т.е. 5 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2025)) и результаты деятельности Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО" за год.

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

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **51%**);
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет неудовлетворительное значение (**0,08**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- недостаточная рентабельность активов (**2,7%** за 2025 год);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **51%** от общего капитала организации).

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **19 327** тыс. руб. (+6 885 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО" (**+4,9** коп. к **12,9** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Анализ выявил следующие положительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- изменение собственного капитала практически соответствует общему изменению активов Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО";
- за период 01.01–31.12.2025 получена прибыль от продаж (**41 050** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+2 984 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительное падение рентабельности продаж (-0,3 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 27,3%).

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – существенно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние Закрытое акционерное общество "КАРАЧАРОВО" не в полной мере соответствует общепринятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Однако у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.