

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "РОЗ-ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7714618980

Код причины постановки на учет (КПП): 771401001

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 ООО "РОЗ-ИНВЕСТ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

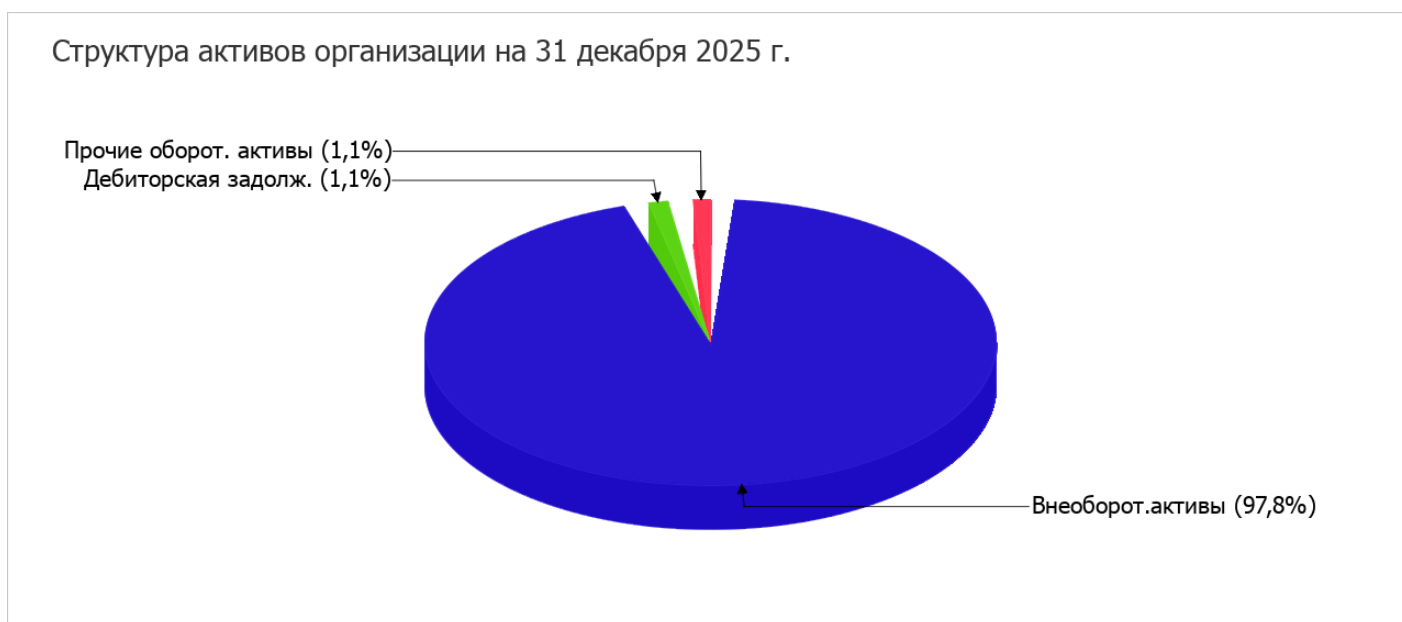
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	167 166	163 026	98,4	97,8	-4 140	-2,5
в том числе: основные средства	167 166	163 026	98,4	97,8	-4 140	-2,5
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	2 754	3 658	1,6	2,2	+904	+32,8
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	2 752	1 871	1,6	1,1	-881	-32
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2	1 787	<0,1	1,1	+1 785	+893,5 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	96 870	113 896	57	68,3	+17 026	+17,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	65 221	45 548	38,4	27,3	-19 673	-30,2
в том числе: заемные средства	65 221	45 548	38,4	27,3	-19 673	-30,2
3. Краткосрочные обязательства*, всего	7 829	7 240	4,6	4,3	-589	-7,5

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)		
в том числе: заемные средства	737	39	0,4	<0,1	-698	-94,7
Валюта баланса	169 920	166 684	100	100	-3 236	-1,9

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется значительной долей (97,8%) внеоборотных средств и незначительным процентом текущих активов. Активы организации за весь период практически остались на том же уровне. Величина активов организации практически не изменилась, но собственный капитал увеличился на 17,6%, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

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



Снижение величины активов организации связано со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- основные средства – 4 140 тыс. руб. (82,5%)
- дебиторская задолженность – 881 тыс. руб. (17,5%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "долгосрочные заемные средства" (-19 673 тыс. руб., или 96,6% вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый период).

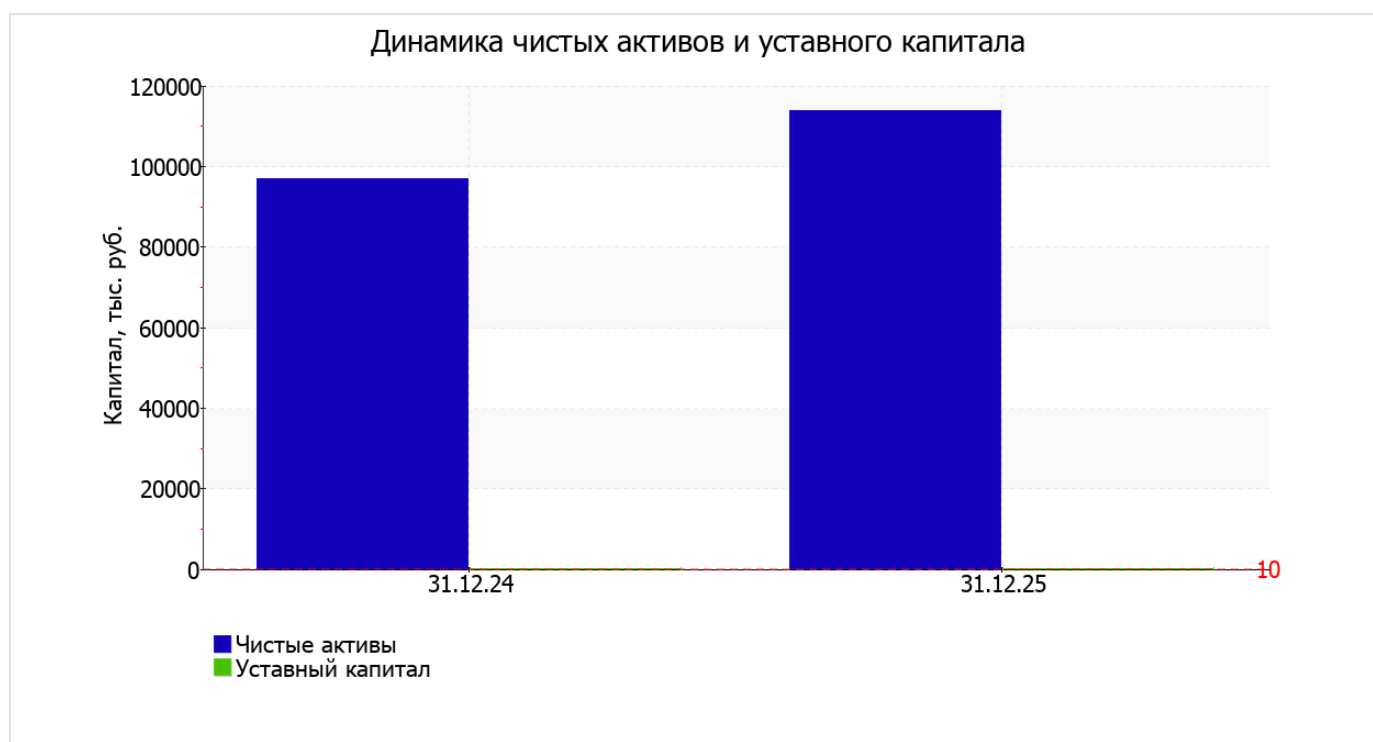
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+1 785 тыс. руб. и +17 026 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2025 равнялся 113 896,0 тыс. руб. собственный капитал организации за весь анализируемый период ощутимо вырос (на 17 026,0 тыс. руб.).

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	96 870	113 896	57	68,3	+17 026	+17,6
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	96 860	113 886	57	68,3	+17 026	+17,6

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2025 намного (в **11 389,6** раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на **17,6%** 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 и уставного капитала организации.



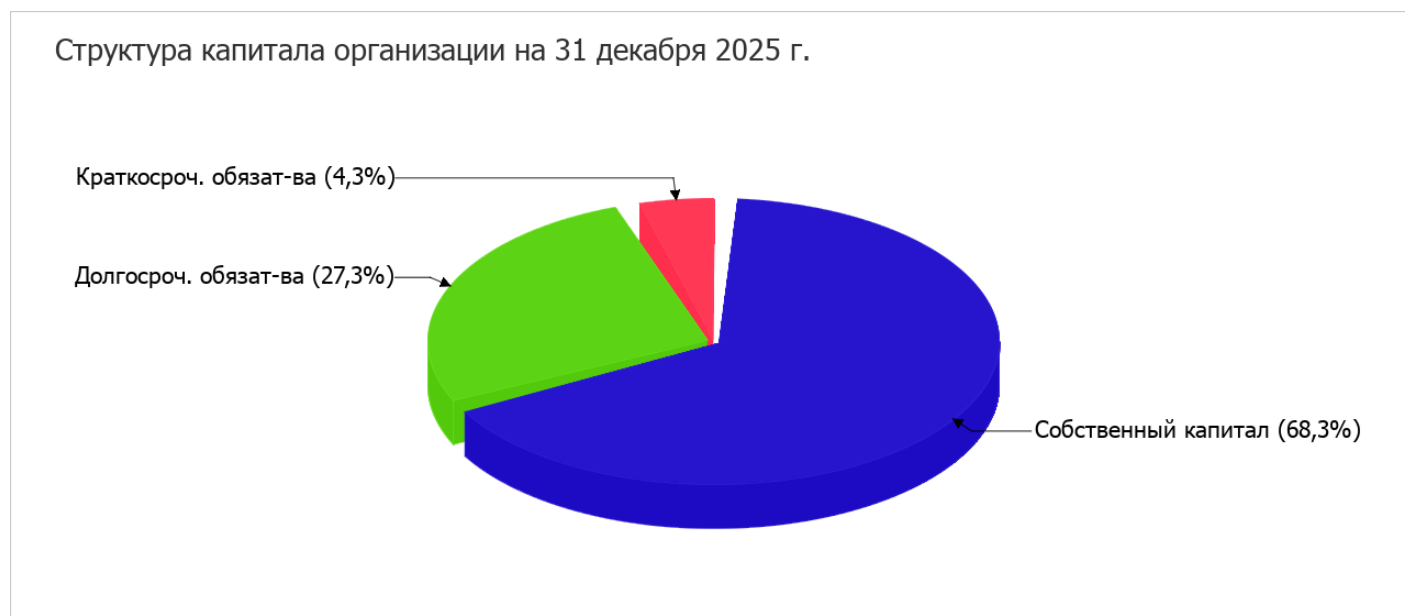
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,57	0,68	+0,11	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-25,53	-13,43	+12,1	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,95	0,96	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,73	-0,43	+0,3	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	0,11	0,14	+0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,68**. Полученное значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (**68%** в общем капитале организации). за весь рассматриваемый период коэффициент автономии явно вырос (на **0,11**).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



С **-25,53** до **-13,43** вырос коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода. по состоянию на 31.12.2025 коэффициент имеет критическое значение.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций незначительно вырос, составив **0,96**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **96%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (86,3% и 13,7% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности выросла на **3%**.

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	0,35	0,51	+0,16	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,35	0,51	+0,16	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,25	+0,25	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**0,51** против нормативного значения 1,8). При этом следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,16**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **0,51**. Это говорит о недостатке у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**0,25**). При этом за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,25**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО "РОЗ-ИНВЕСТ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **26 952** тыс. руб., что равняется **63,1%** от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **1 437** тыс. руб., или на **5,6%**.

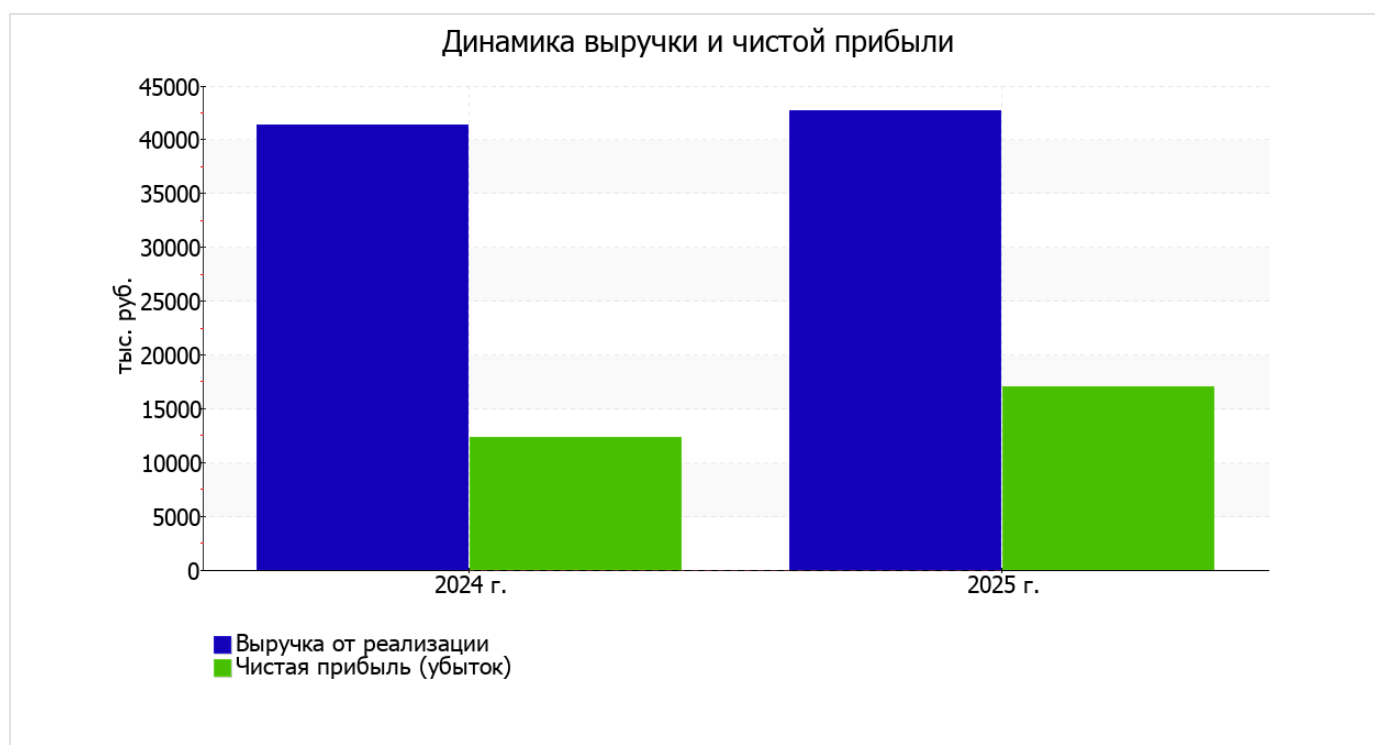
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на **1 379** тыс. руб. при одновременном снижении на **58** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация, в отличие от прошлого года, учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

убыток от прочих операций за последний год составил 3 550 тыс. руб., что на 5 663 тыс. руб. (61,5%) 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	41 338	42 717	+1 379	+3,3	42 028
2. Расходы по обычным видам деятельности	15 823	15 765	-58	-0,4	15 794
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	25 515	26 952	+1 437	+5,6	26 234
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-64	-44	+20	↑	-54
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	25 451	26 908	+1 457	+5,7	26 180
6. Проценты к уплате	9 149	3 506	-5 643	-61,7	6 328
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-4 011	-6 377	-2 366	↓	-5 194
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	12 291	17 025	+4 734	+38,5	14 658
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	12 291	17 025	+4 734	+38,5	14 658
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	17 026	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



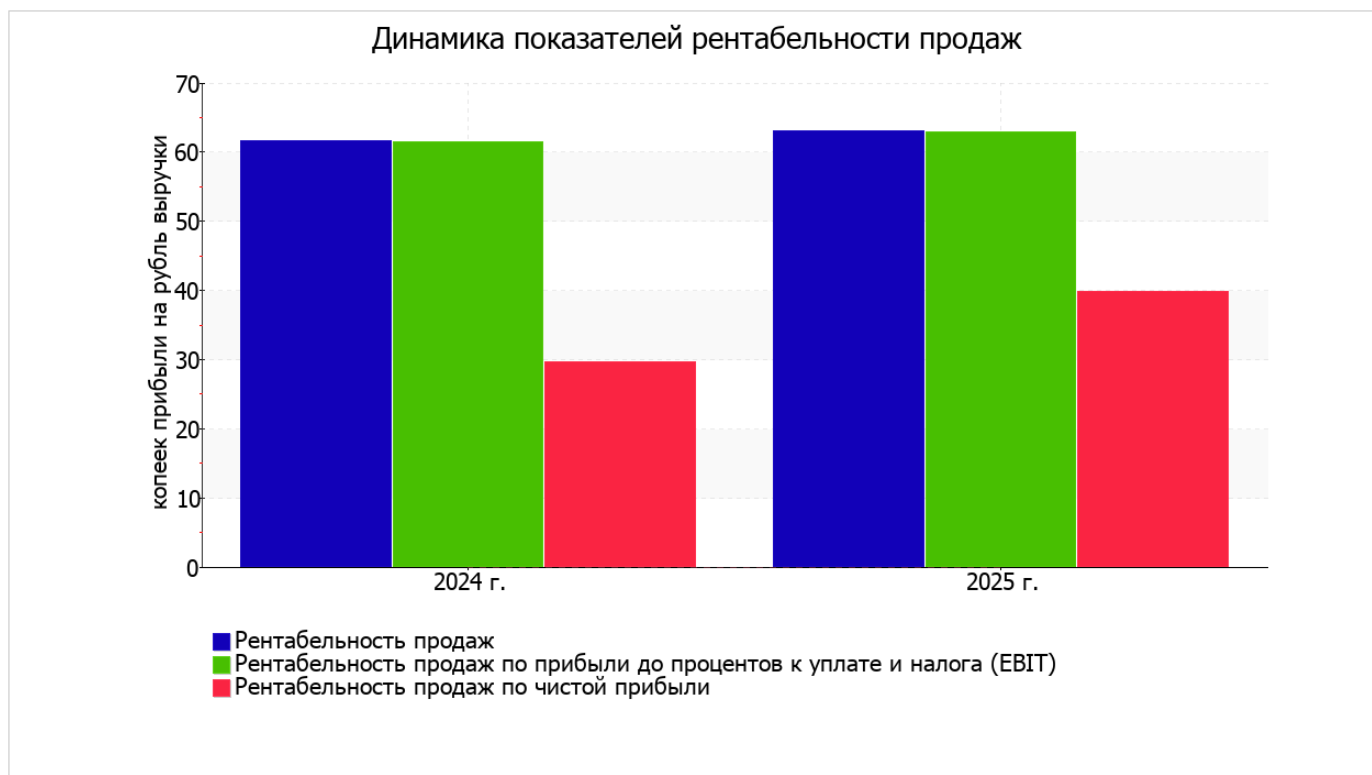
3.2. Анализ рентабельности

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.	61,7	63,1	+1,4	+2,2
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	61,6	63	+1,4	+2,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	29,7	39,9	+10,2	+34

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет **63,1%** от полученной выручки. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+1,4%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил **63%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ООО "РОЗ-ИНВЕСТ" содержалось **63** 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)	16,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	10,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	16,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,162 руб. чистой прибыли.

за последний год рентабельность активов вполне укладывается в норму (10,1%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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: 192 и менее дн.)	27	13,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	20	18,5
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	61	6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	1 438	0,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	900	0,4

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1438 календарных дней (т.е. 4 года).

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ООО "РОЗ-ИНВЕСТ" за весь анализируемый период.

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- коэффициент автономии имеет оптимальное значение (0,68);
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы ООО "РОЗ-ИНВЕСТ" практически не изменились;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 96% от общего капитала организации);
- чистая прибыль за последний год составила 17 025 тыс. руб. (+4 734 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

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

- коэффициент абсолютной ликвидности соответствует нормальному значению;
- хорошая рентабельность активов (10,1% за последний год);
- рост рентабельности продаж (+1,4 процентных пункта от рентабельности 61,7% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- за последний год получена прибыль от продаж (26 952 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 437 тыс. руб.);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (+1,4 коп. к 61,6 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение (-13,43);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормального значения;
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

В ходе анализа были получены следующие неудовлетворительные показатели финансового положения организации:

- ниже нормального значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ООО "РОЗ-ИНВЕСТ" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.