

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7721565151

Код причины постановки на учет (КПП): 505001001

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 "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

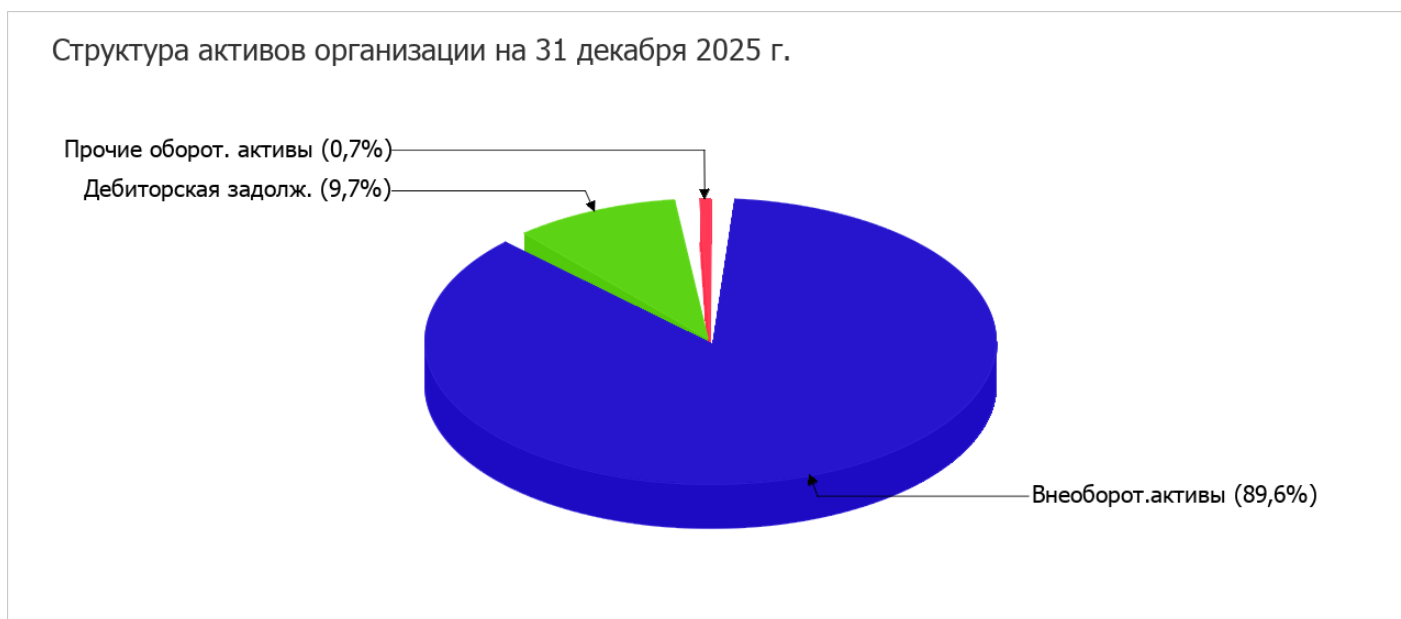
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	185 283	177 673	89,6	89,6	-7 610	-4,1
в том числе: основные средства	183 483	174 273	88,7	87,9	-9 210	-5
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	21 520	20 535	10,4	10,4	-985	-4,6
в том числе: запасы	90	–	<0,1	–	-90	-100
дебиторская задолженность	20 067	19 210	9,7	9,7	-857	-4,3
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 322	1 284	0,6	0,6	-38	-2,9
Пассив						
1. Собственный капитал	137 546	135 496	66,5	68,4	-2 050	-1,5
2. Долгосрочные обязательства, всего	54 082	50 357	26,2	25,4	-3 725	-6,9
в том числе: заемные средства	54 082	50 357	26,2	25,4	-3 725	-6,9

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	15 175	12 355	7,3	6,2	-2 820	-18,6
в том числе: заемные средства	2 375	3 238	1,1	1,6	+863	+36,3
Валюта баланса	206 803	198 208	100	100	-8 595	-4,2

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

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются соотношением: 89,6% внеоборотных активов и 10,4% текущих. Активы организации за весь рассматриваемый период изменились незначительно (на 4,2%). Учитывая уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на 1,5%. отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



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

- основные средства – 9 210 тыс. руб. (90,3%)
- дебиторская задолженность – 857 тыс. руб. (8,4%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 3 725 тыс. руб. (39,4%)
- кредиторская задолженность – 3 683 тыс. руб. (38,9%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 2 050 тыс. руб. (21,7%)

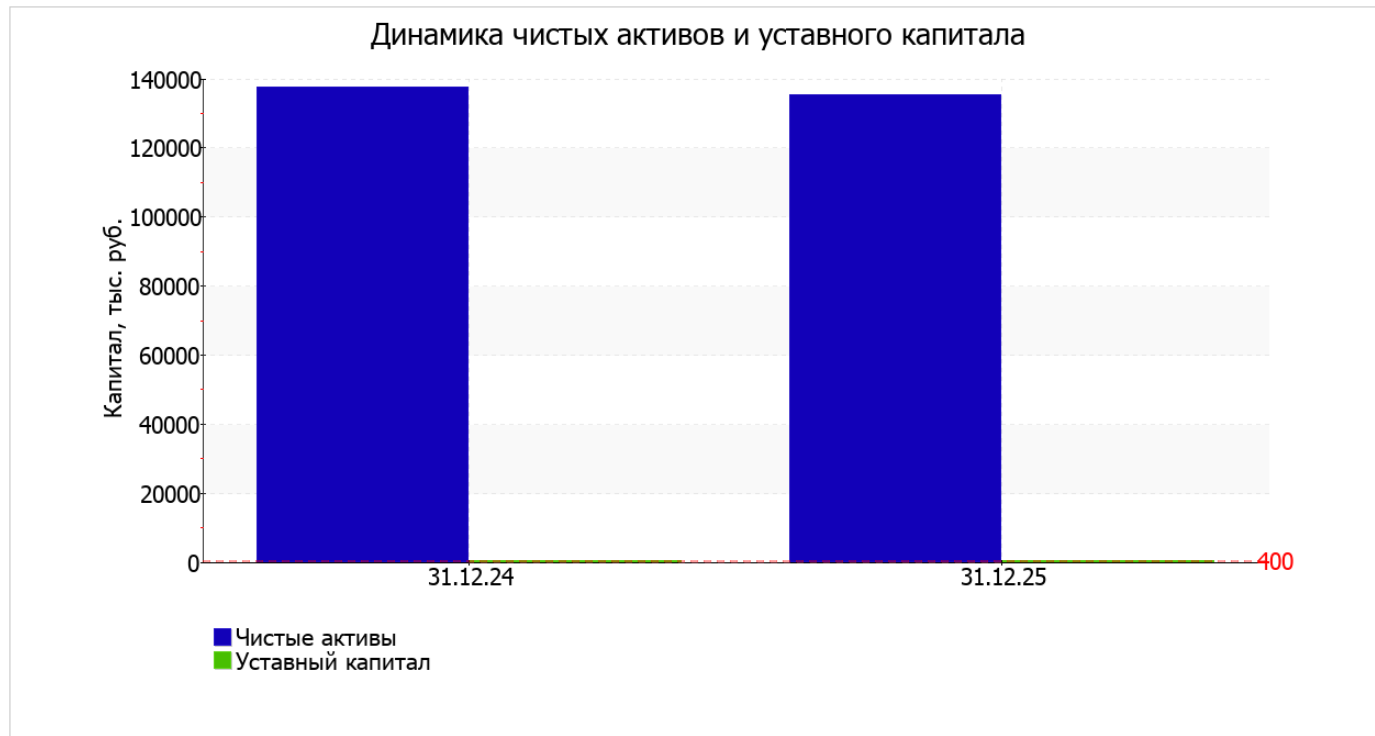
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "долгосрочные финансовые вложения" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (+1 600 тыс. руб. и +863 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода (31.12.2025) собственный капитал организации составил 135 496,0 тыс. руб., что незначительно (-2 050,0 тыс. руб.) отличается от собственного капитала на первый день анализируемого периода.

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	137 546	135 496	66,5	68,4	-2 050	-1,5
2. Уставный капитал	400	400	0,2	0,2	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	137 146	135 096	66,3	68,2	-2 050	-1,5

Чистые активы организации на 31.12.2025 намного (в 338,7 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако необходимо отметить снижение чистых активов на 1,5% за весь рассматриваемый период. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



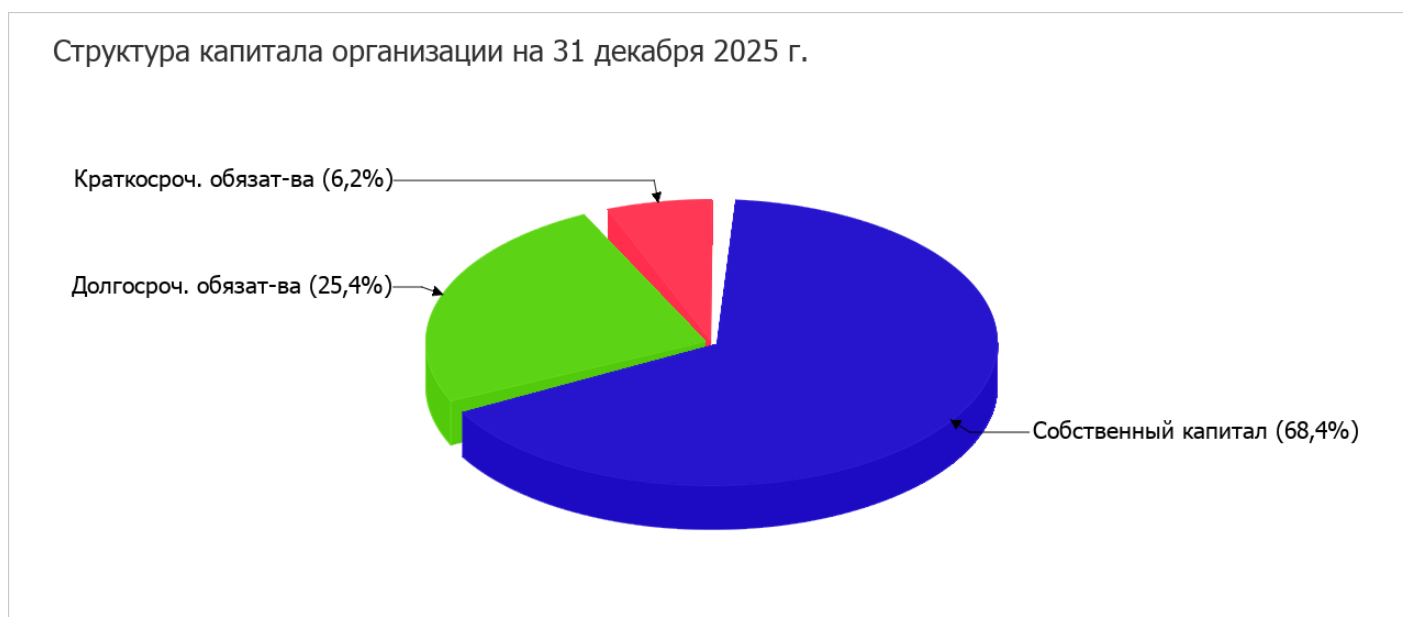
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,67	0,68	+0,01	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	-2,22	-2,05	+0,17	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,94	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,35	-0,31	+0,04	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,15.
Коэффициент обеспеченности запасов	-530,41	–	+530,41	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,22	0,2	-0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил **0,68**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение указывает на оптимальное соотношение собственного и заемного капитала (собственный капитал составляет **68%** в общем капитале организации). коэффициент автономии за весь рассматриваемый период слабо вырос (на **0,01**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **-2,05**. в течение анализируемого периода имело место заметное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, составившее **0,17**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период практически не изменился, составив **0,94 (+0,01)**. Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (80,3% и 19,7% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 2,2%.

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	1,42	1,66	+0,24	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,41	1,66	+0,25	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,09	0,1	+0,01	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 (**1,66** против нормативного значения 1,8). При этом следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,24**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **1,66**. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" 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 **0,1**. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,01**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" за последний год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **2 120** тыс. руб., что составило 4,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **3 376** тыс. руб., или на **61,4%**.

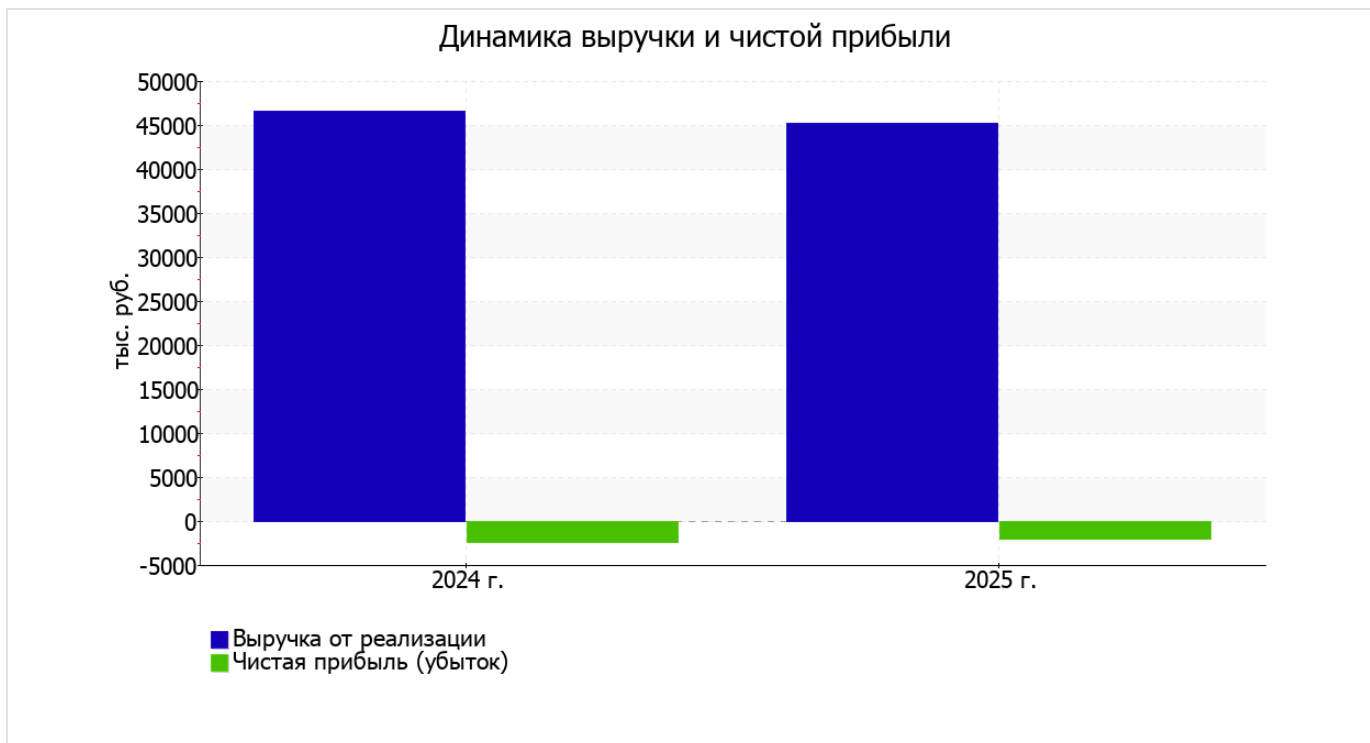
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на **1 351** тыс. руб. при одновременном увеличении на **2 025** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

убыток от прочих операций за последний год составил 4 170 тыс. руб., что на 3 790 тыс. руб. (47,6%) 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	46 558	45 207	-1 351	-2,9	45 883
2. Расходы по обычным видам деятельности	41 062	43 087	+2 025	+4,9	42 075
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	5 496	2 120	-3 376	-61,4	3 808
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	1 728	3 527	+1 799	+104,1	2 628
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	7 224	5 647	-1 577	-21,8	6 436
6. Проценты к уплате	9 688	7 697	-1 991	-20,6	8 693
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-2 464	-2 050	+414	↑	-2 257
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-2 464	-2 050	+414	↑	-2 257
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-2 050	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" в течение всего анализируемого периода.



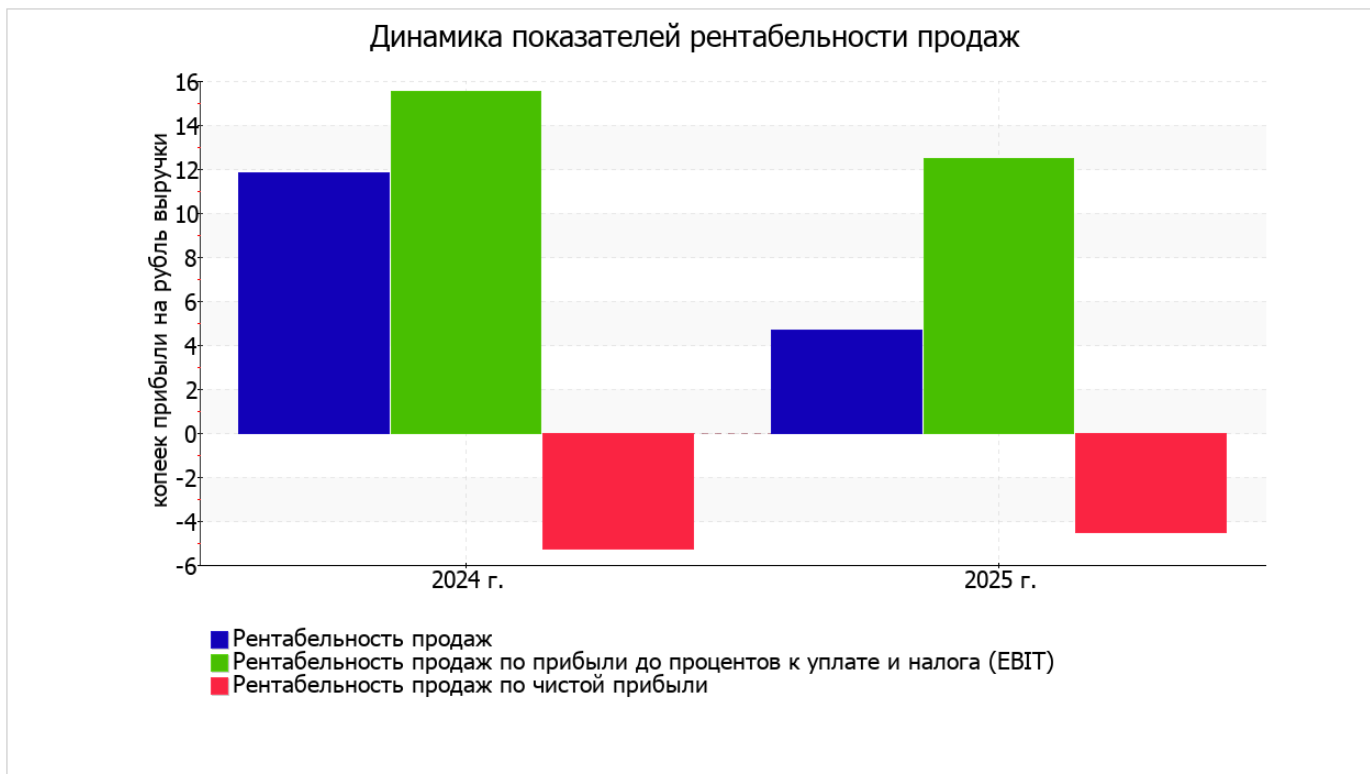
3.2. Анализ рентабельности

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.	11,8	4,7	-7,1	-60,3
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	15,5	12,5	-3	-19,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-5,3	-4,5	+0,8	↑

[За последний период] организация получила прибыль от продаж и прибыль до вычета процентных расходов и расходов по налогу на прибыль (ЕВІТ), что и обусловило положительно значение первых двух показателей рентабельности, приведенных в таблице. Но дополнительные расходы в виде процентов и налога на прибыль привели к отрицательному значению рентабельности, рассчитанной по чистой прибыли.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 4,7% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-7,1%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила 12,5%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" содержалось 12,5 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)	-1,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	-1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	3	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 "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" принес убыток в размере **0,015** руб.

рентабельность активов за 2025 год имеет критическое значение (-1%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	170	2,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	<1	957,5
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	159	2,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	88	4,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	1 635	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 102	0,3

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1635 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 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" за весь анализируемый период.

В ходе анализа были получены следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-7,1 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года равной 11,8%);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -2 050 тыс. руб. (+414 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-3 коп. от аналогичного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- оптимальная доля собственного капитала (68%);
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 94% от общего капитала организации).

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения организации имеют хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих нормальные или близкие к нормальным значения, можно выделить такие:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за период 01.01–31.12.2025 получена прибыль от продаж (2 120 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-3 376 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-2,05**, является критическим.

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКО НЕДВИЖИМОСТЬ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.