

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "ВОСТСИБИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3808105761

Код причины постановки на учет (КПП): 381001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является сдача внаем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

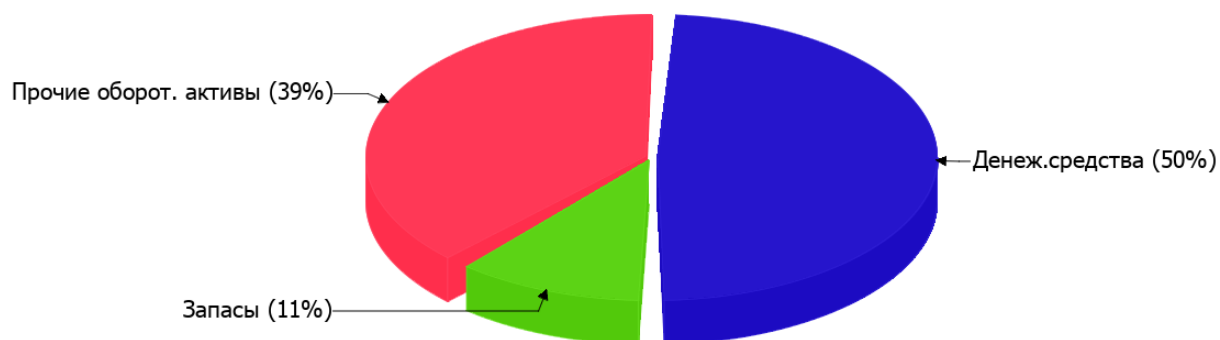
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	11 445	30 492	100	100	+19 047	+166,4
Пассив						
Собственный капитал	6 994	7 770	61,1	25,5	+776	+11,1
Долгосрочные обязательства	2 345	19 955	20,5	65,4	+17 610	+8,5 раза
Краткосрочные обязательства	2 106	2 767	18,4	9,1	+661	+31,4
Валюта баланса	11 445	30 492	100	100	+19 047	+166,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период значительно увеличились (на 166,4%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 11,1%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост величины активов организации связан, в первую очередь, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 13 949 тыс. руб. (73,2%)
- финансовые и другие оборотные активы – 4 752 тыс. руб. (24,9%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "другие долгосрочные обязательства" (+18 914 тыс. руб., или 92,8% вклада в прирост пассивов организации за последний год).

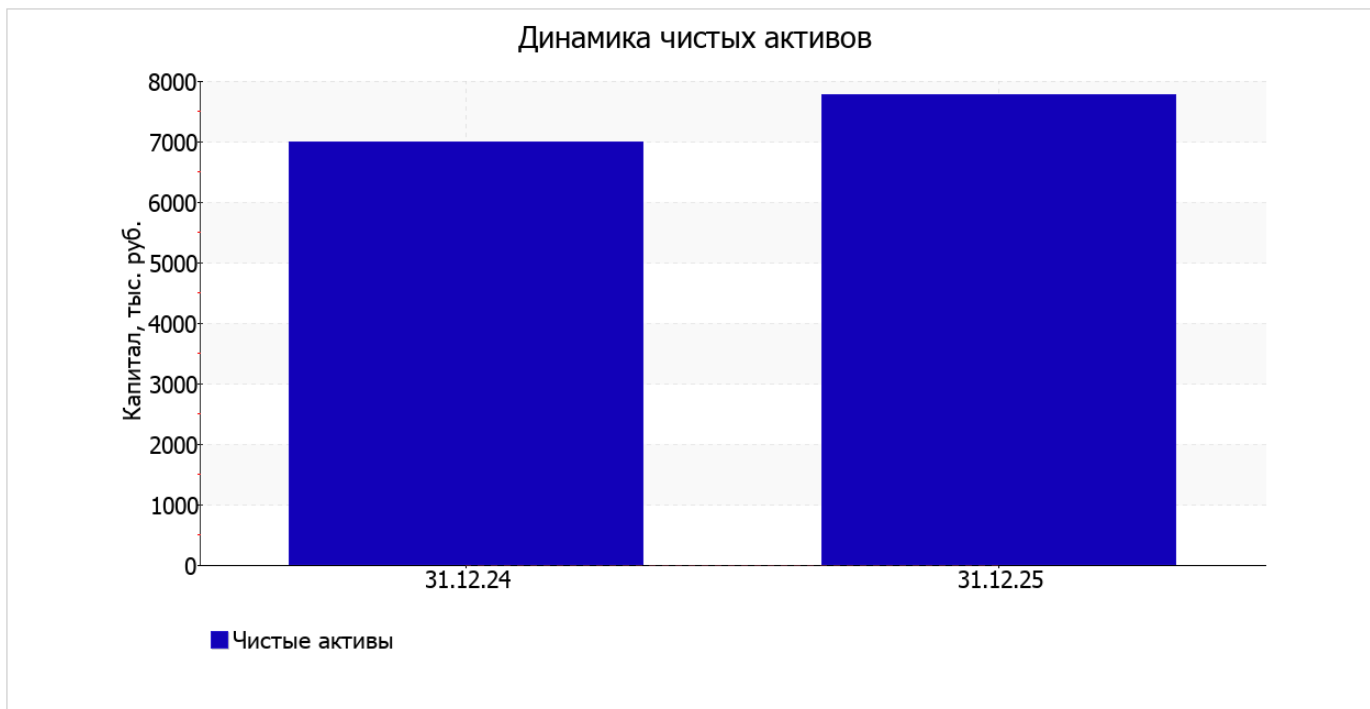
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-1 304 тыс. руб.).

за весь анализируемый период собственный капитал организации ощутимо вырос до 7 770,0 тыс. руб. (+776 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	6 994	7 770	61,1	25,5	+776	+11,1

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 11,1% за весь анализируемый 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.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

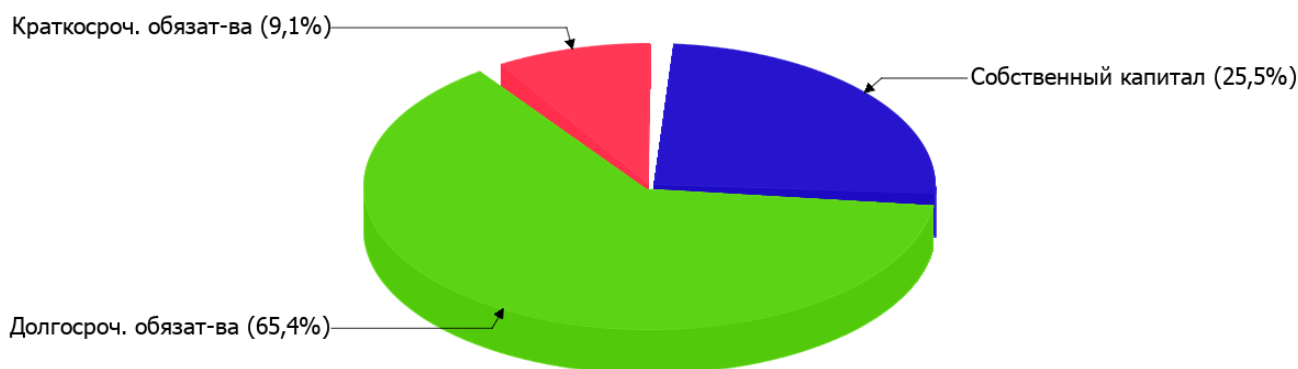
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,61	0,25	-0,36	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	0,61	0,25	-0,36	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,82	0,91	+0,09	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	2,33	2,32	-0,01	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,47	0,12	-0,35	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) составил **0,25**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**25%**) в общем капитале организации. в течение анализируемого периода отмечено сильное снижение коэффициента автономии – на **0,36**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами уменьшился на **0,36**, с **0,61** до **0,25**. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента можно характеризовать как очень хорошее.

за последний год произошло ощутимое повышение коэффициента покрытия инвестиций на **0,09** – до **0,91**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **91%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2025 г. составил **2,32**, что всего лишь на **0,01** ниже, чем на 31 декабря 2024 г. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (87,8% и 12,2% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на **35,1%**.

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	5,43	11,02	+5,59	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,62	5,51	+4,89	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 **11,02**. При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на **5,59**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**5,51**). При этом за год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **4,89**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

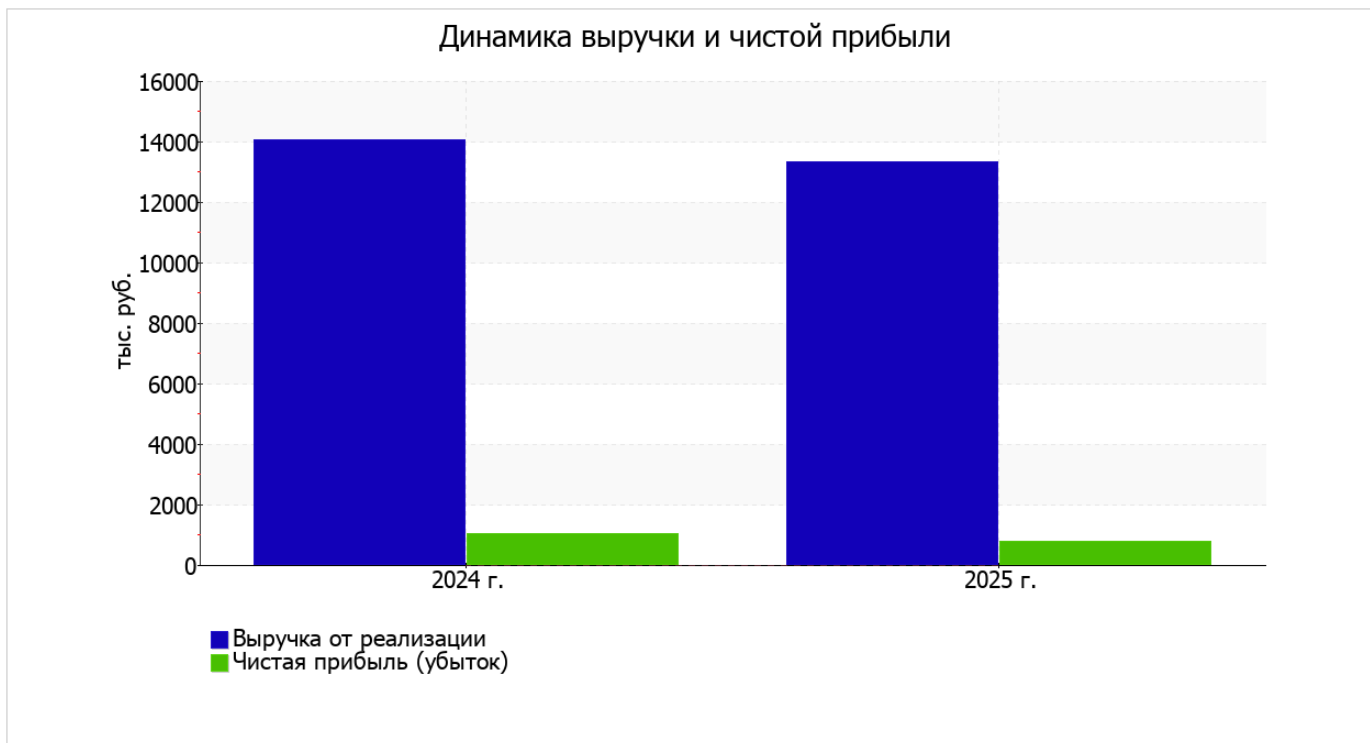
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ООО "ВОСТСИБИНВЕСТ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере 13 тыс. руб., что составляет 0,1% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде была получена прибыль в сумме 1 438 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на 736 тыс. руб. при одновременном росте на 715 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	14 059	13 323	-736	-5,2	13 691
2. Расходы по обычным видам деятельности	12 621	13 336	+715	+5,7	12 979
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 438	-13	-1 451	↓	713
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-237	943	+1 180	↑	353
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 201	930	-271	-22,6	1 066
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	180	154	-26	-14,4	167
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	1 021	776	-245	-24	899

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

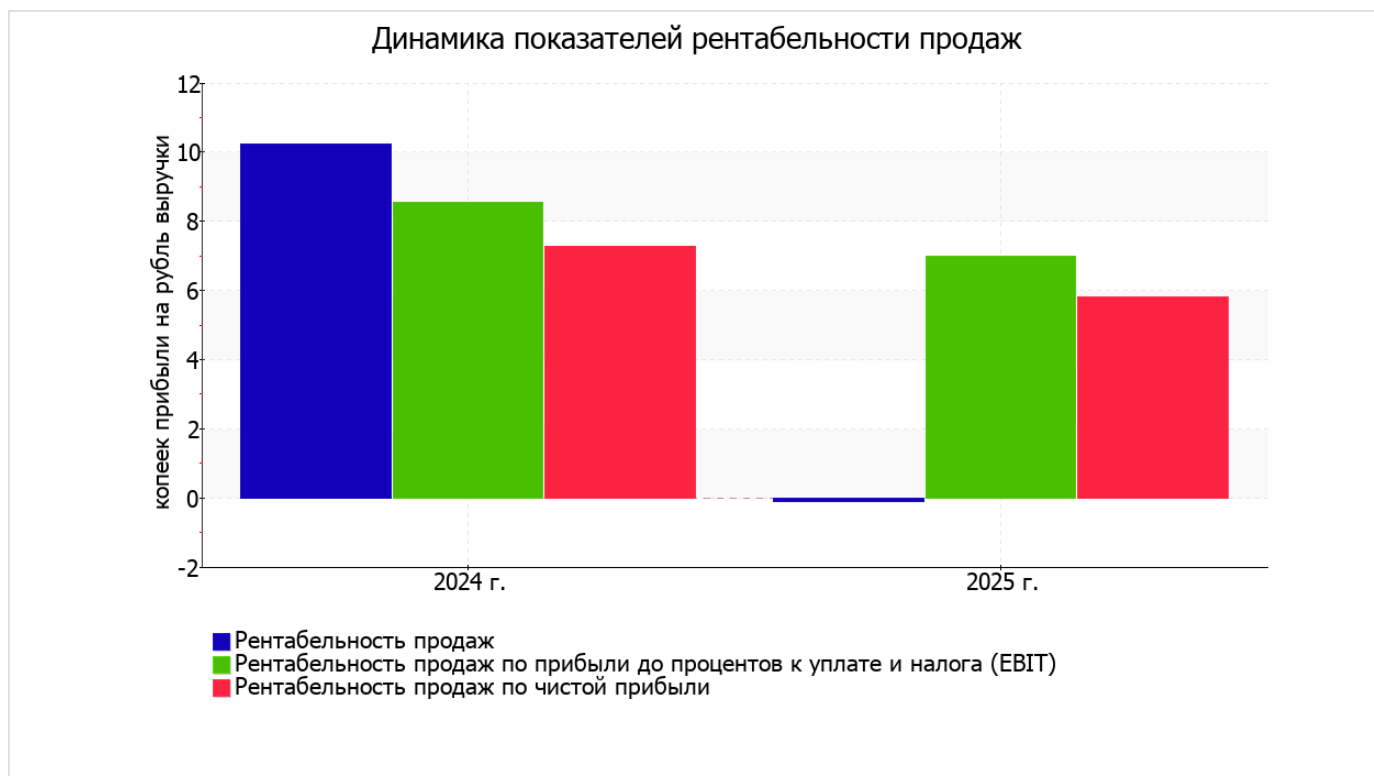


3.2. Анализ рентабельности

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.	10,2	-0,1	-10,3	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	8,5	7	-1,5	-18,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	7,3	5,8	-1,5	-19,8

Рентабельность продаж за 2025 год составила **-0,1%**. При этом имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-10,3%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил **7%**. То есть в каждом рубле выручки ООО "ВОСТСИБИНВЕСТ" содержалось **7 коп.** прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	10,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	3,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ООО "ВОСТСИБИНВЕСТ" обеспечил чистую прибыль в размере 0,105 руб.

за 2025 год значение рентабельности активов, равное 3,7%, не удовлетворяет нормативному значению.

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	574	0,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	<1	740,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	574	0,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	202	1,8

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 574 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ООО "ВОСТСИБИНВЕСТ" за весь анализируемый период

Приведенные ниже 6 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – **0,25**;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **91%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (**0,25**);
- низкая рентабельность активов (**3,7%** за период с 01.01.2025 по 31.12.2025);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**-1,5** коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Анализ выявил следующие критические показатели результатов деятельности организации:

- отрицательная динамика рентабельности продаж (**-10,3** процентных пункта от рентабельности **10,2%** за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- за период 01.01–31.12.2025 получен убыток от продаж (**-13** тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 451 тыс. руб.).

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила **776** тыс. руб.

Как видно из приведенного анализа, основная масса финансовых показателей укладывается в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ООО "ВОСТСИБИНВЕСТ" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.