

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГНЕСИНКА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5408288730

Код причины постановки на учет (КПП): 540801001

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

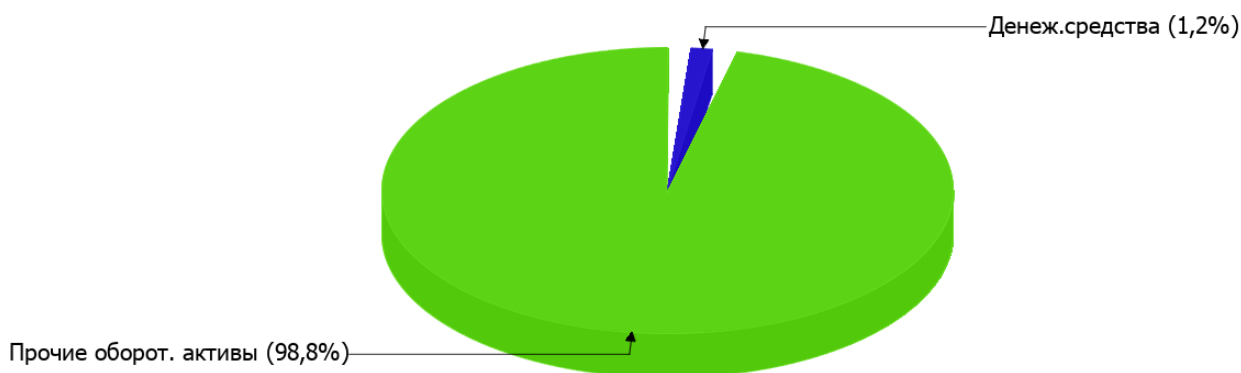
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	11 810	12 781	100	100	+971	+8,2
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	2 647	3 151	22,4	24,7	+504	+19
Долгосрочные обязательства	5 664	5 148	48	40,3	-516	-9,1
Краткосрочные обязательства	3 499	4 482	29,6	35,1	+983	+28,1
Валюта баланса	11 810	12 781	100	100	+971	+8,2

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31 декабря 2025 г. характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 971 тыс. руб. (на 8,2%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 19%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## 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 – 913 тыс. руб. (93,9%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 59 тыс. руб. (6,1%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – 983 тыс. руб. (66,1%)
- капитал и резервы – 504 тыс. руб. (33,9%)

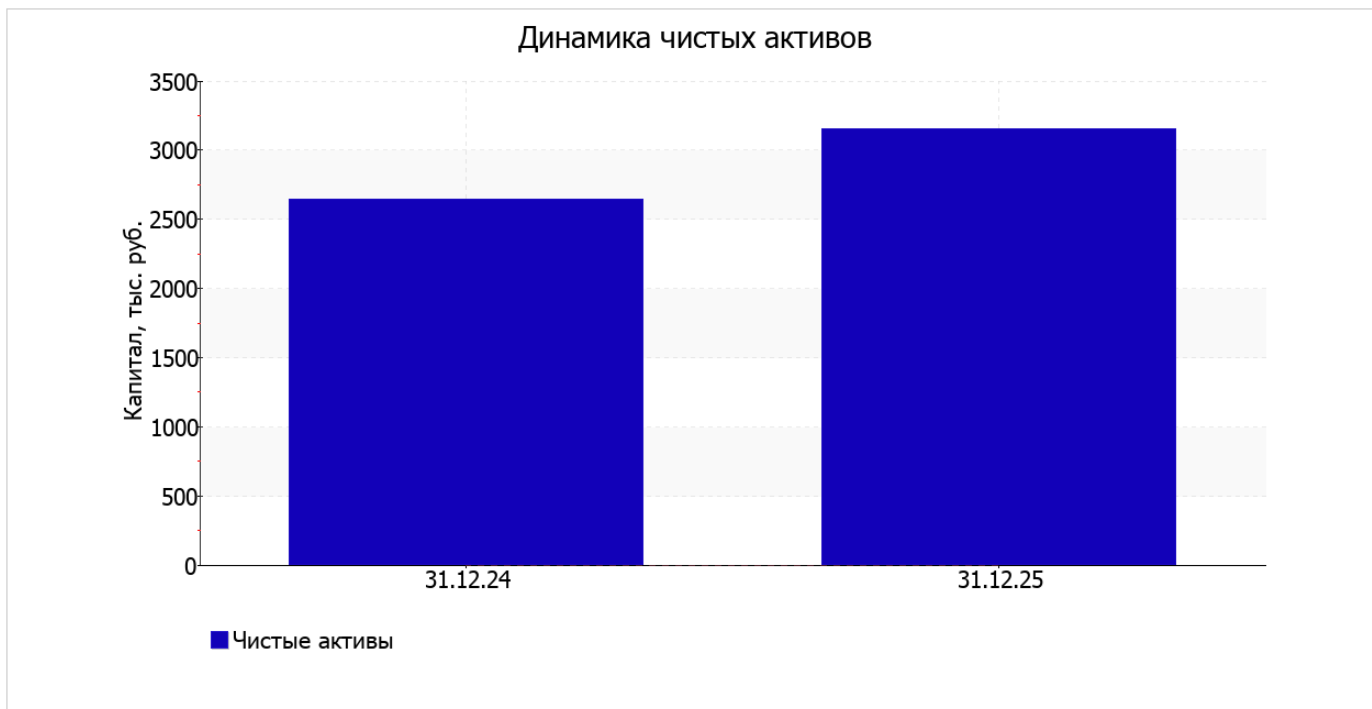
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-1 тыс. руб. и -516 тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала на последний день анализируемого периода составило 3 151,0 тыс. руб. за весь анализируемый период собственный капитал организации явно вырос (на 504 тыс. руб., или на 19%).

## 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	2 647	3 151	22,4	24,7	+504	+19

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 19% 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.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

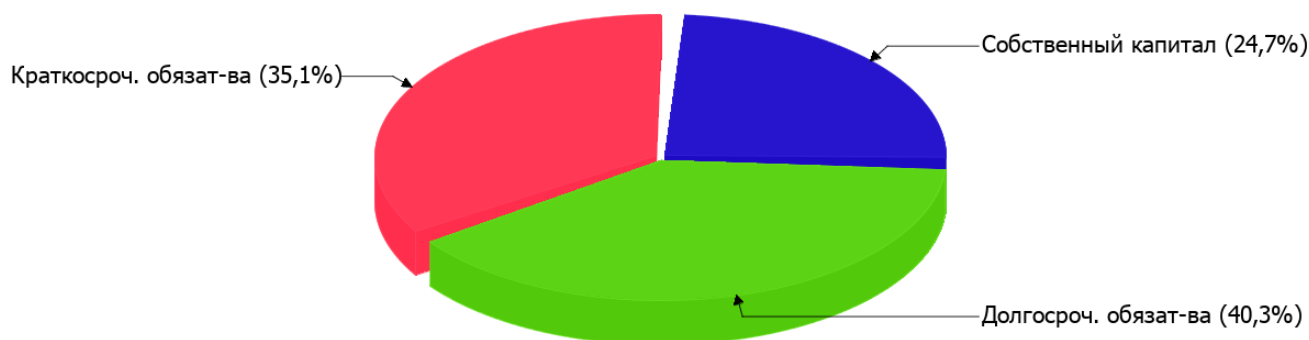
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,22	0,25	+0,03	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	0,22	0,25	+0,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,7	0,65	-0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	2 647,00	–	-2 647,00	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,38	0,47	+0,09	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,25**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**25%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. в течение анализируемого периода отмечен ощутимый рост коэффициента автономии, составивший **0,03**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

## Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2025 равнялся **0,25**. за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами увеличился на **0,03**. коэффициент по состоянию на 31.12.2025 демонстрирует исключительно хорошее значение.

за год произошло явное падение коэффициента покрытия инвестиций до **0,65 (-0,05)**. Значение коэффициента на 31.12.2025 ниже допустимой величины.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на практически равное соотношение краткосрочной и долгосрочной задолженности (46,5% и 53,5% соответственно). При этом за год доля краткосрочной задолженности выросла на 8,4%.

## 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>3,38</b>	<b>2,85</b>	<b>-0,53</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	–	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 (**2,85**) соответствует норме. В тоже время в течение анализируемого периода коэффициент снизился на **-0,53**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**0,03**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

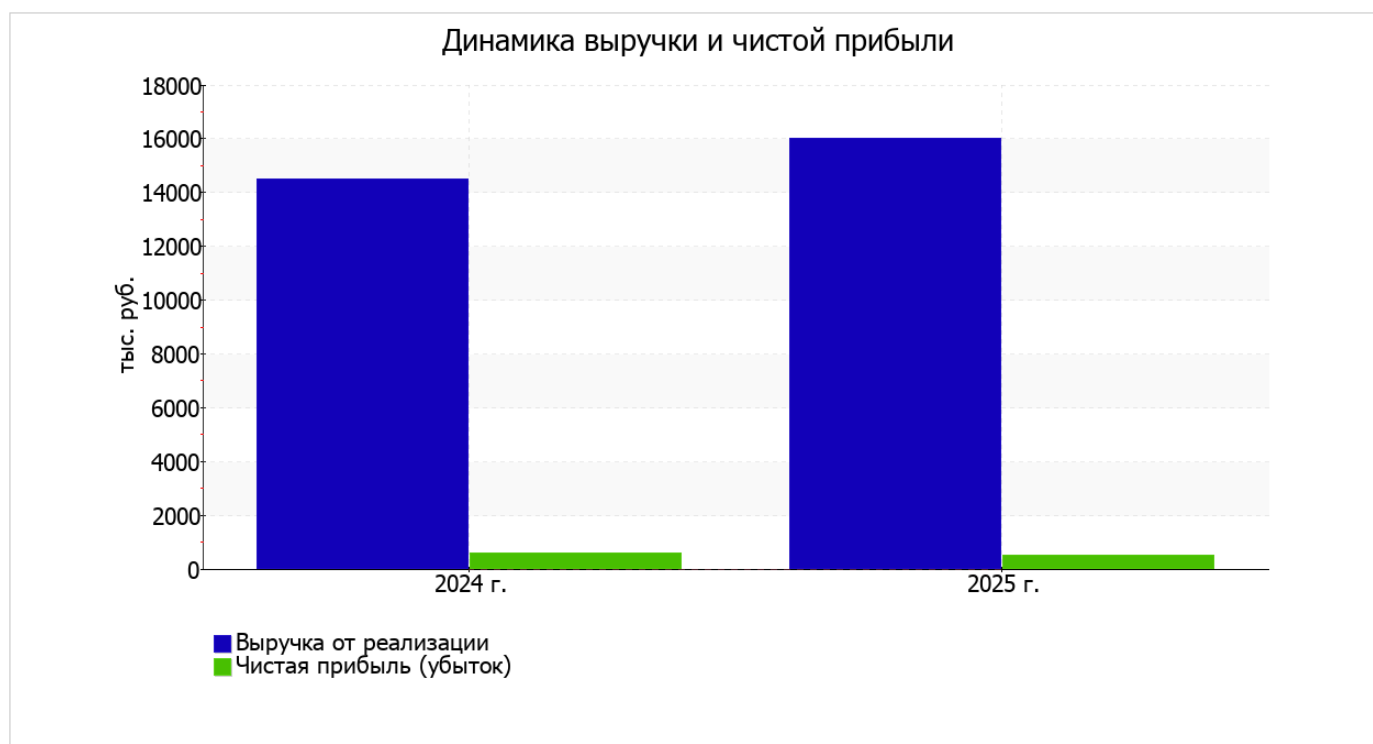
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГНЕСИНКА" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 2 016 тыс. руб., что составило 12,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 172 тыс. руб., или на 9,3%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 1 490 и 1 318 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	14 513	16 003	+1 490	+10,3	15 258
2. Расходы по обычным видам деятельности	12 669	13 987	+1 318	+10,4	13 328
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 844	2 016	+172	+9,3	1 930
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-137	-46	+91	↑	-92
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 707	1 970	+263	+15,4	1 839
6. Проценты к уплате	987	1 276	+289	+29,3	1 132
7. Налоги на прибыль (доходы)	128	164	+36	+28,1	146
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	592	530	-62	-10,5	561

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



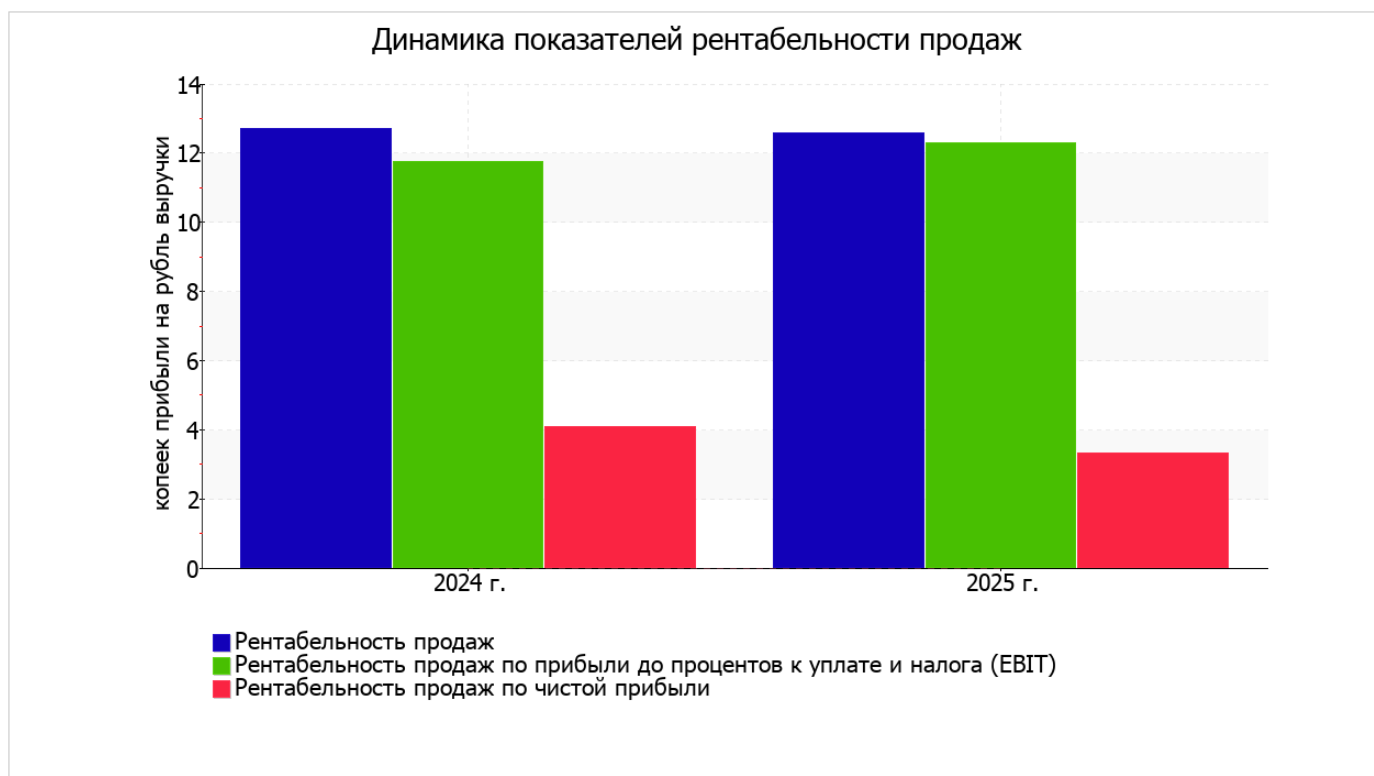
### 3.2. Анализ рентабельности

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.	12,7	12,6	-0,1	-0,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	11,8	12,3	+0,5	+4,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	4,1	3,3	-0,8	-18,8

[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.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 12,6 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) (-0,1 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2025 составил 12,3%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 12,3 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)	18,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	4,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	23,7	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 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГНЕСИНКА" обеспечил чистую прибыль в размере 0,183 руб.

за 2025 год значение рентабельности активов (4,3%) соответствует норме.

### 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	280	1,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	91	4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	280	1,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	66	5,5

\* 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 280 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГНЕСИНКА" за год

Анализ выявил следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,25**, можно характеризовать как исключительно хорошее;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Следующие 3 показателя результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получена прибыль от продаж (**2 016** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+172 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составила **530** тыс. руб.;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+0,5** коп. к **11,8** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

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

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (**0,25**);
- недостаточная рентабельность активов (**4,3%** за 2025 год);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **65%** от общего капитала организации).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительное падение рентабельности продаж (**-0,1** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной **12,7%**).

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

Как видно из приведенного анализа, основная масса финансовых показателей укладывается в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГНЕСИНКА" имеются все возможности для эффективной деятельности.