

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7729687585

Код причины постановки на учет (КПП): 235201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

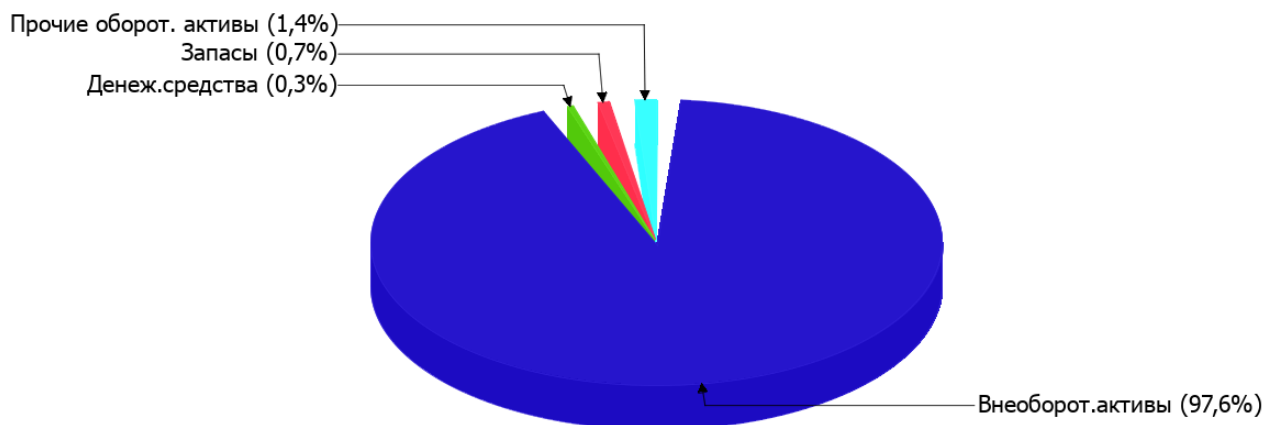
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	9 204	57 720	68,6	97,6	+48 516	+6,3 раза
Оборотные	4 213	1 423	31,4	2,4	-2 790	-66,2
Пассив						
Собственный капитал	3 229	57 262	24,1	96,8	+54 033	+17,7 раза
Долгосрочные обязательства	6 890	1 059	51,4	1,8	-5 831	-84,6
Краткосрочные обязательства	3 298	823	24,6	1,4	-2 475	-75
Валюта баланса	13 417	59 144	100	100	+45 727	+4,4 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31.12.2025 характеризуется большой долей (97,6%) внеоборотных средств и незначительным процентом текущих активов. Активы организации за последний год существенно увеличились (в 4,4 раза). Учитывая значительный рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 17,7 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "материальные внеоборотные активы" на **47 527** тыс. руб. (или **97,8%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+54 033** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за последний год).

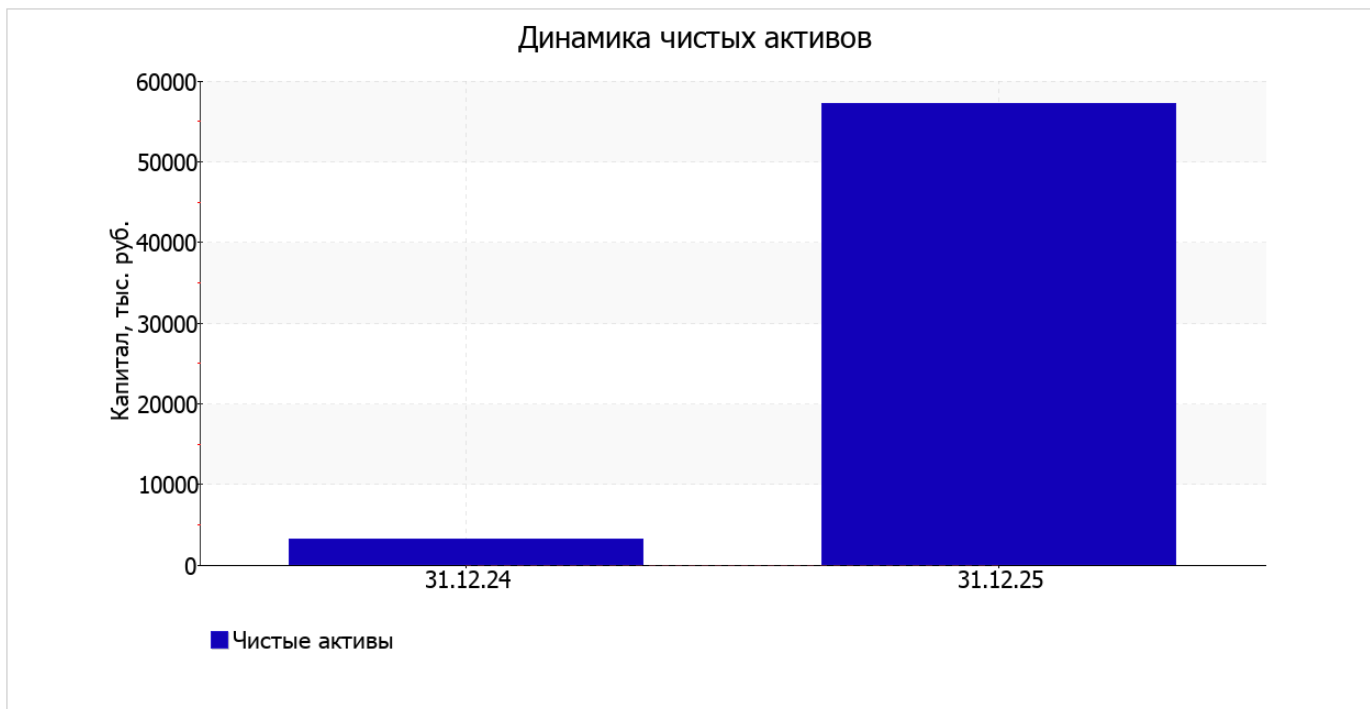
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**-2 877** тыс. руб. и **-5 831** тыс. руб. соответственно).

за весь анализируемый период собственный капитал организации стремительно увеличился в **17,7** раза и составил **57 262,0** 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	3 229	57 262	24,1	96,8	+54 033	+17,7 раза

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 в **17,7** раза 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. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

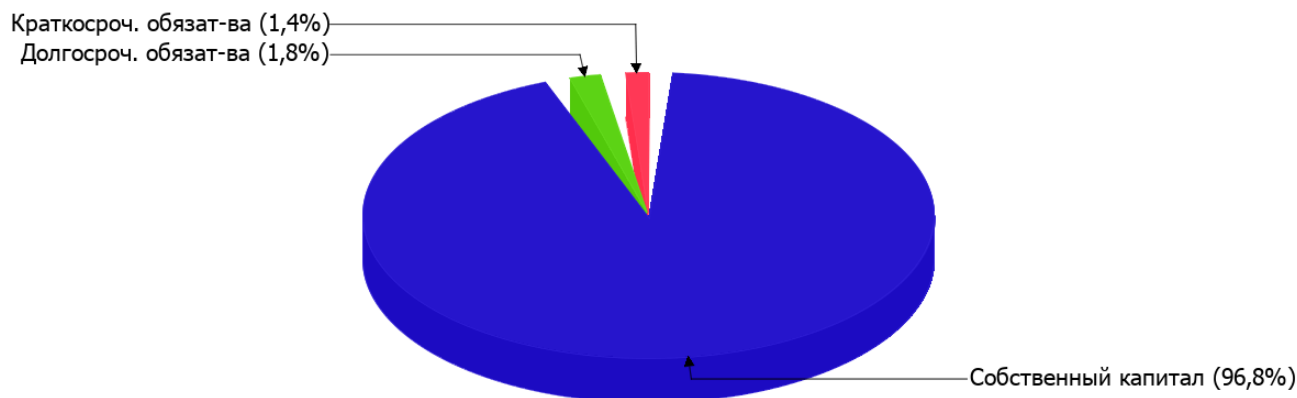
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,24	0,97	+0,73	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-1,42	-0,32	+1,1	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,75	0,99	+0,24	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,75 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-15,32	-1,11	+14,21	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,32	0,44	+0,12	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,97**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **97%** в общем капитале организации), в течение анализируемого периода отмечен стремительный рост коэффициента автономии – на **0,73**.

Наглядно 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 **-0,32**, при этом на 31.12.2024 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами был намного меньше – **-1,42** (т.е. произошел рост на **1,1**). на 31 декабря 2025 г. коэффициент имеет крайне неудовлетворительное значение.

за последний год отмечен сильный рост коэффициента покрытия инвестиций с **0,75** до **0,99** (т.е. на **0,24**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. вполне соответствует норме.

за весь анализируемый период наблюдалось весьма значительное – с **-15,32** до **-1,11** (**+14,21**) – повышение коэффициента обеспеченности материальных запасов. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что по состоянию на 31.12.2025 доля краткосрочной задолженности в общих долгах Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ" составляет 43,7%. При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 11,4%.

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	1,28	1,73	+0,45	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,25	+0,21	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,73** против нормативного значения 1,8). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за год коэффициент вырос на **0,45**.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**0,25**). При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,21**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

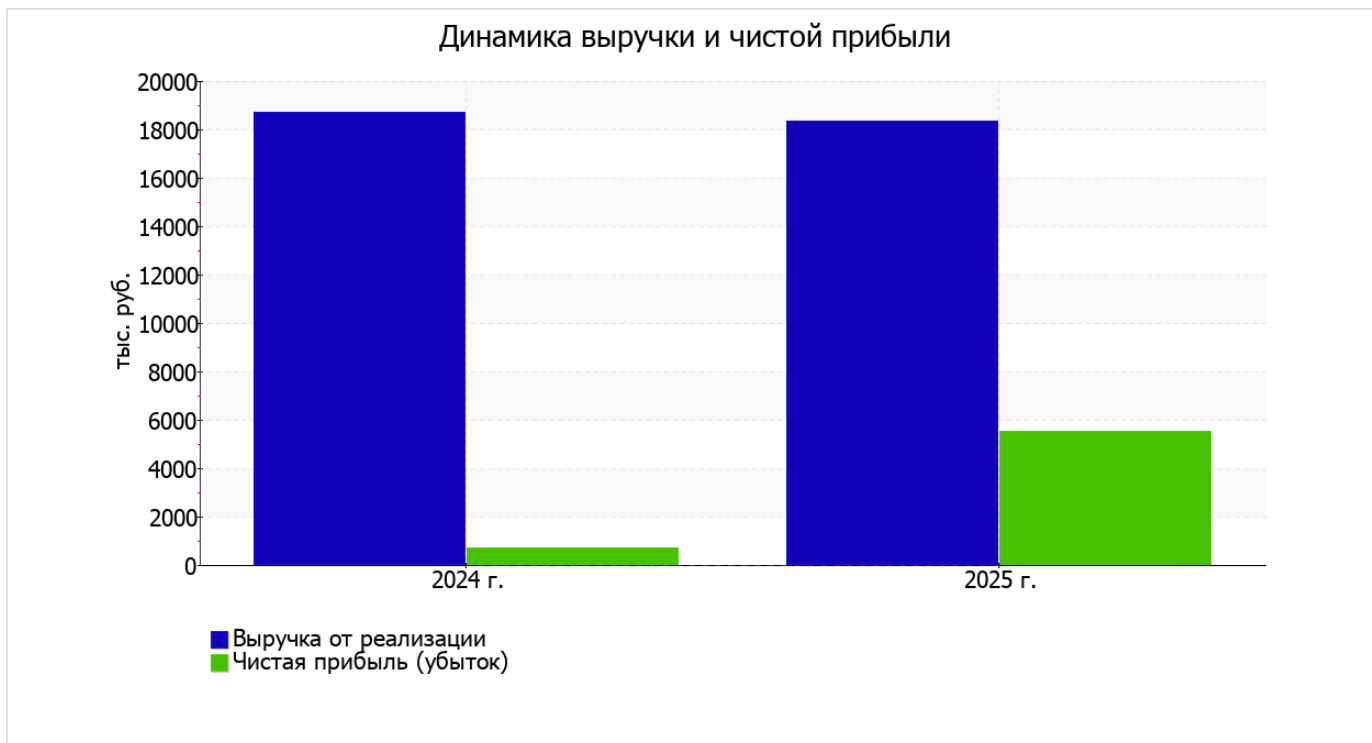
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общества с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 1 202 тыс. руб., что составило 6,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 747 тыс. руб., или на 38,3%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось снижение выручки от продаж на 367 тыс. руб. при одновременном росте на 380 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	18 717	18 350	-367	-2	18 534
2. Расходы по обычным видам деятельности	16 768	17 148	+380	+2,3	16 958
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 949	1 202	-747	-38,3	1 576
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-221	4 905	+5 126	↑	2 342
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 728	6 107	+4 379	+3,5 раза	3 918
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 032	591	-441	-42,7	812
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	696	5 516	+4 820	+7,9 раза	3 106

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общества с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ" 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: не менее 9%.	10,4	6,6	-3,8	-37,1
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	9,2	33,3	+24,1	+3,6 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	3,7	30,1	+26,4	+8,1 раза

Все три показателя рентабельности за 2025 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 6,6 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-3,8 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2025 год составил 33,3%. То есть в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ" содержалось 33,3 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)	18,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 20% и более.
Рентабельность активов (ROA)	15,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	17,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,182 руб. чистой прибыли.

значение рентабельности активов за период 01.01–31.12.2025 (15,2%) можно характеризовать как достаточно хорошее.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 123 и менее дн.)	56	6,5
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 7 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	41	8,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 226 и менее дн.)	722	0,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	602	0,6

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 722 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результатов деятельности Общество с ограниченной ответственностью "ЮГ-ИНВЕСТ" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 99% от общего капитала организации);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила 5 516 тыс. руб. (+4 820 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+24,1 коп. к 9,2 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Следующие 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (97%);
- хорошая рентабельность активов (15,2% за период 01.01–31.12.2025);
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

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

- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-3,8 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 10,4%).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (1 202 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-747 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение, равное - 0,32.

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