

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7705892313

Код причины постановки на учет (КПП): 771801001

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 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

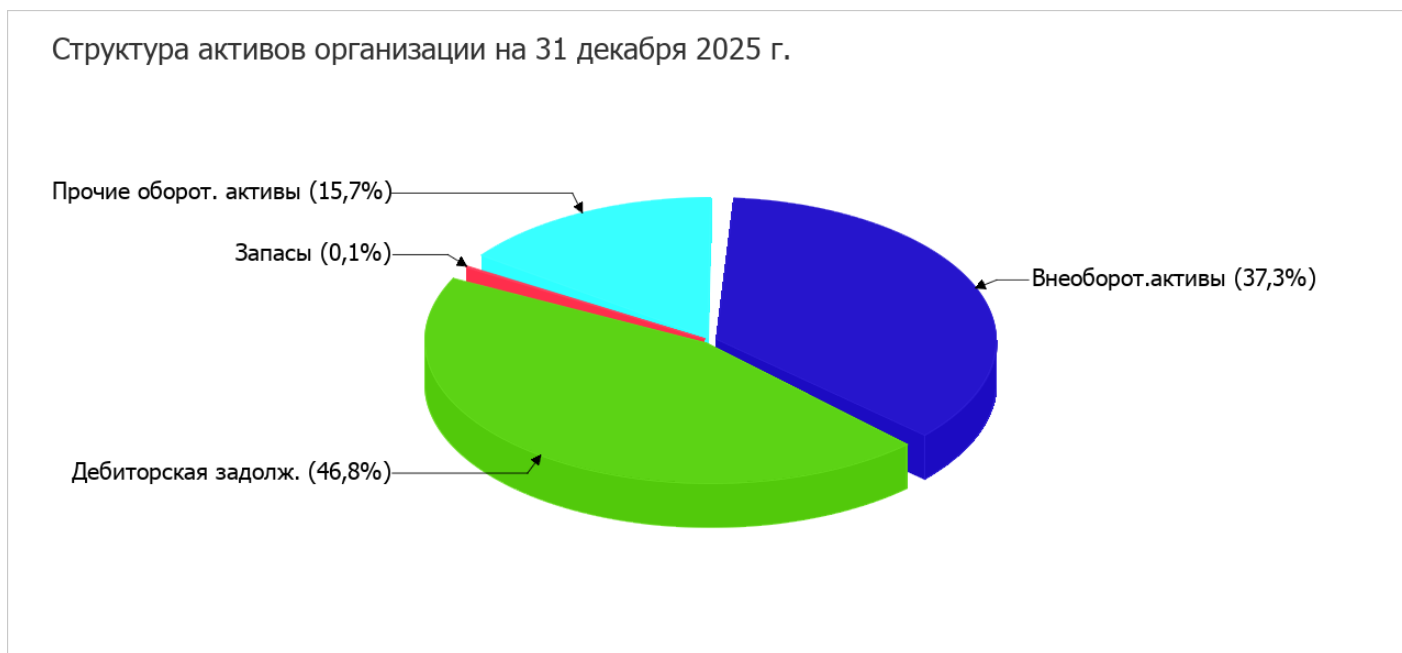
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	231 844	303 574	66,9	37,3	+71 730	+30,9
в том числе: основные средства	109 120	1 569	31,5	0,2	-107 551	-98,6
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	114 840	509 602	33,1	62,7	+394 762	+4,4 раза
в том числе: запасы	30 910	1 215	8,9	0,1	-29 695	-96,1
дебиторская задолженность	17 410	380 707	5	46,8	+363 297	+21,9 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	32 094	93 234	9,3	11,5	+61 140	+190,5
Пассив						
1. Собственный капитал	49 396	329 456	14,2	40,5	+280 060	+6,7 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	1	1	<0,1	<0,1	–	–

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	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	297 287	483 719	85,8	59,5	+186 432	+62,7
в том числе: заемные средства	12	–	<0,1	–	-12	-100
Валюта баланса	346 684	813 176	100	100	+466 492	+134,6

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

Активы на 31.12.2025 характеризуются соотношением: 37,3% внеоборотных активов и 62,7% текущих. Активы организации за весь период существенно увеличились (на 134,6%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 6,7 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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):

- дебиторская задолженность – 363 297 тыс. руб. (70,1%)
- долгосрочные финансовые вложения – 92 291 тыс. руб. (17,8%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 62 291 тыс. руб. (12%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 353 277 тыс. руб. (55,8%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 280 060 тыс. руб. (44,2%)

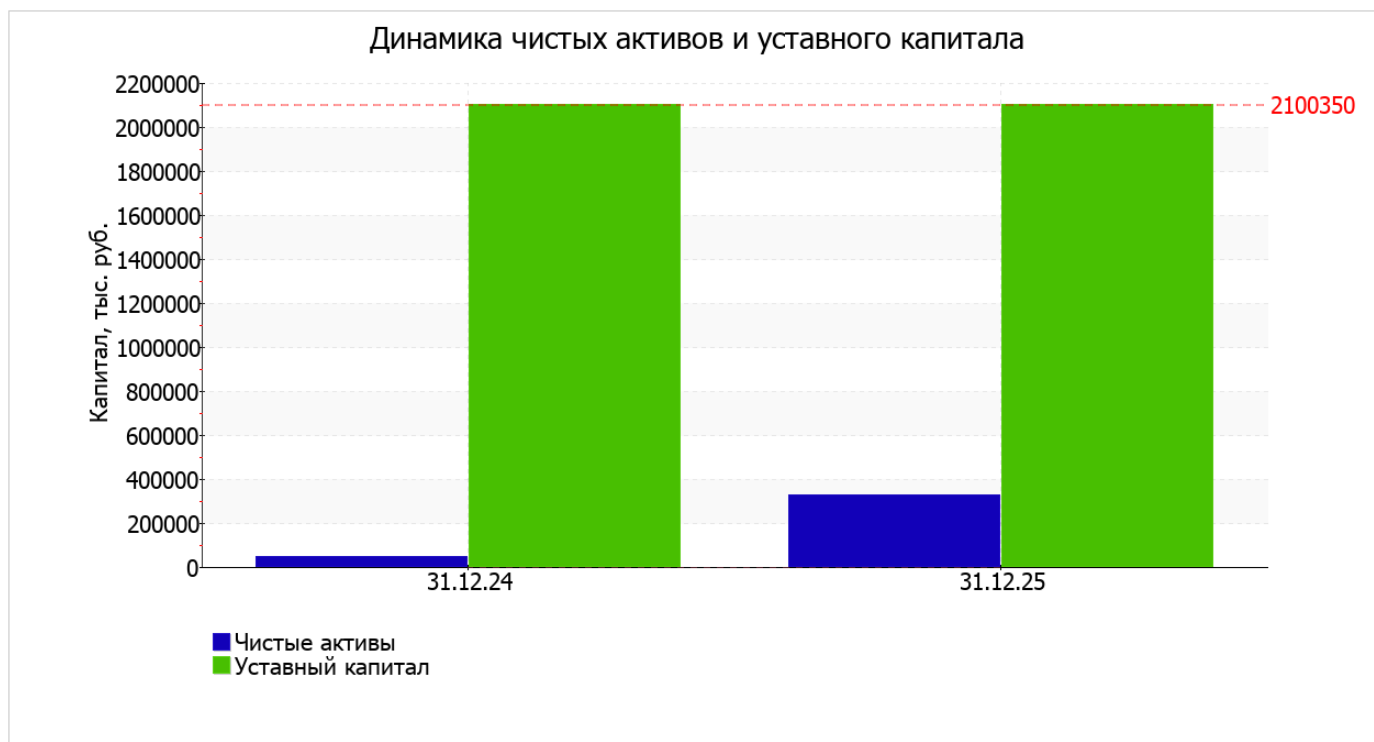
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "оценочные обязательства" в пассиве (-107 551 тыс. руб. и -166 832 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение собственного капитала составило 329 456,0 тыс. руб.; это намного (в 6,7 раза) больше, чем 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	49 396	329 456	14,2	40,5	+280 060	+6,7 раза
2. Уставный капитал	2 100 350	2 100 350	605,8	258,3	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-2 050 954	-1 770 894	-591,6	-217,8	+280 060	↑

Чистые активы организации на 31.12.2025 меньше уставного капитала на 84,3%. Это негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании отчетного года, следующего за вторым отчетным годом или каждым последующим отчетным годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего отчетного года обязано принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или о ликвидации (п. 6 ст. 35 Федеральный закон от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах"). Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов в 6,7 раза за весь рассматриваемый период. На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



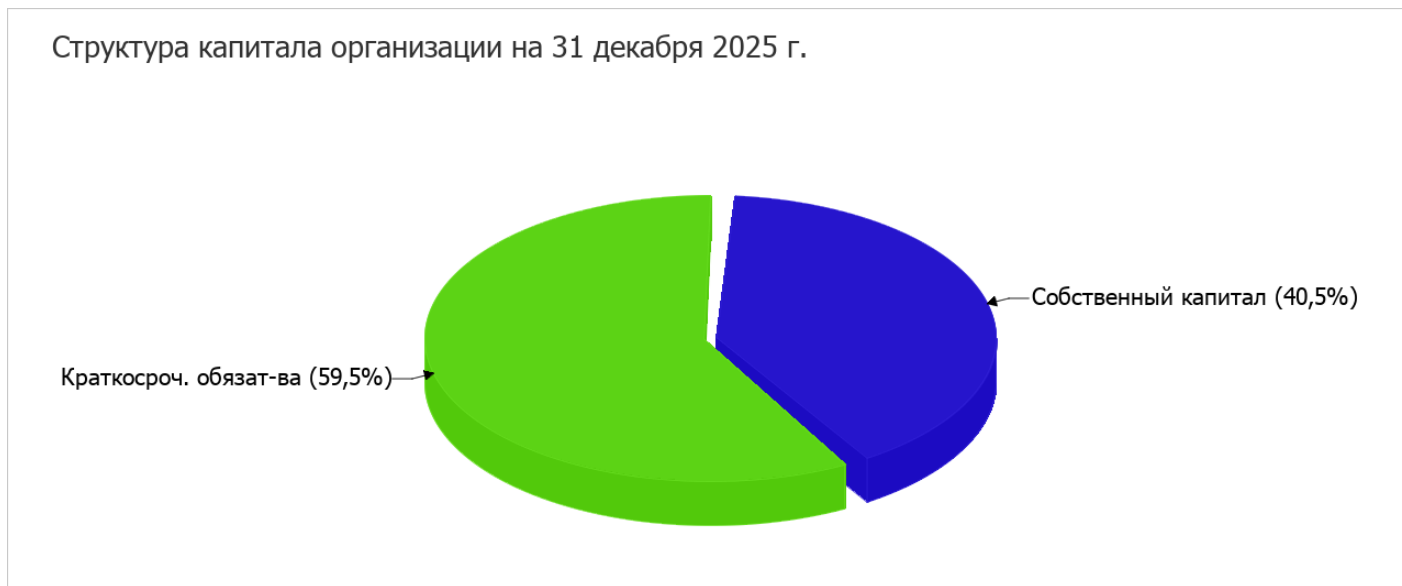
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,14	0,41	+0,27	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	-1,59	0,05	+1,64	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,14	0,41	+0,27	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-3,69	0,08	+3,77	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-5,9	21,3	+27,2	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,41**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**41%** от общего капитала) акционерное общество в значительной степени зависит от кредиторов. в течение анализируемого периода коэффициент автономии очень сильно вырос (**+0,27**).

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их незначительной доли (менее 0,1%).



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2025 составило **0,05**. за весь анализируемый период имело место стремительное, на **1,64**, повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. на последний день анализируемого периода коэффициент имеет значение, не укладывающееся в норматив.

за год коэффициент покрытия инвестиций стремительно вырос – с **0,14** до **0,41** (на **0,27**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **41%**).

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов резко вырос – с **-5,9** до **21,3** (на **27,2**). на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует очень хорошее значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (100% и <0,1% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности фактически не изменилась.

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	0,39	1,05	+0,66	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,17	0,98	+0,81	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,11	0,19	+0,08	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (1,05) не соответствует норме. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,66.

Коэффициент быстрой ликвидности по состоянию на 31.12.2025 тоже оказался ниже нормы (0,98). Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,19. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 0,08.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере 538 тыс. руб., что равняется 0,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 78 992 тыс. руб., или на 99,3%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 5 189 и 84 181 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-42,1%) опережает изменение выручки (-4,3%)

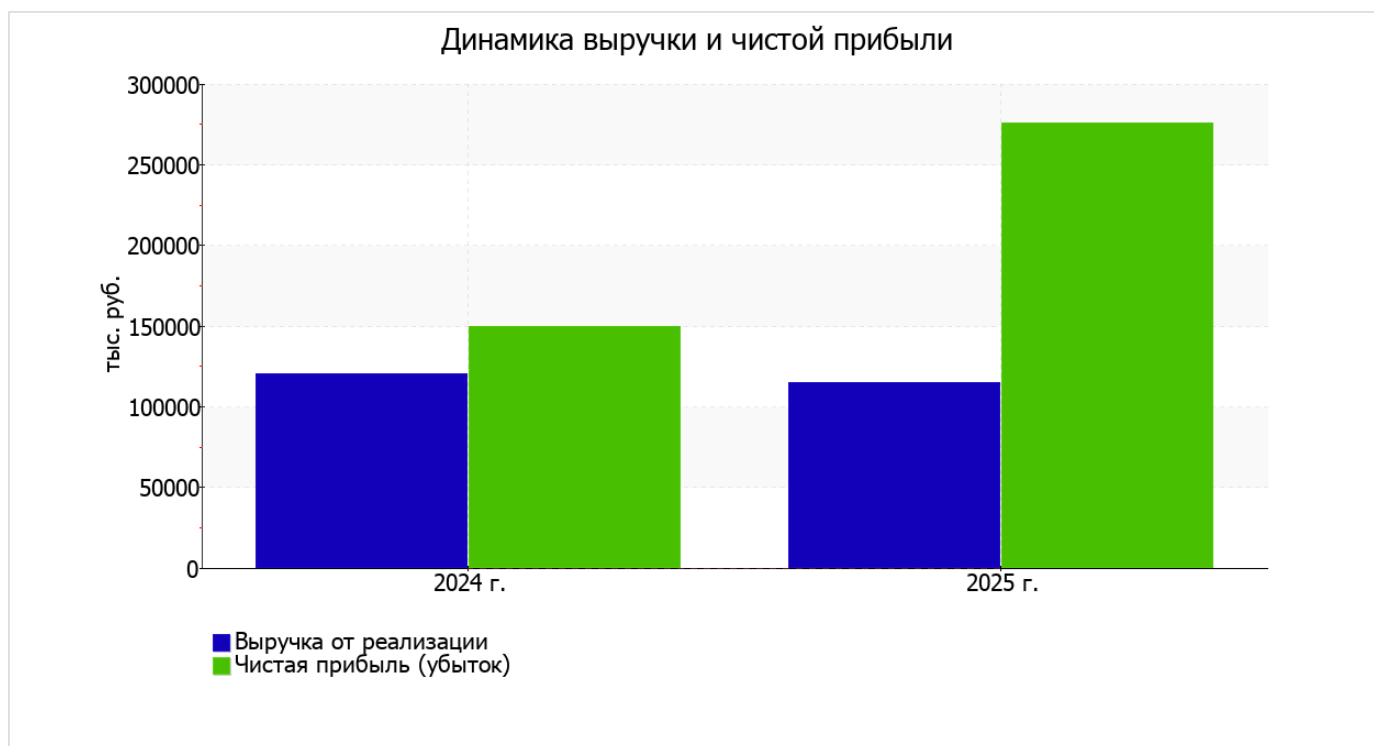
Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила 315 849 тыс. руб., что на 49 045 тыс. руб. (18,4%) больше, чем прибыль 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	120 254	115 065	-5 189	-4,3	117 660
2. Расходы по обычным видам деятельности	199 784	115 603	-84 181	-42,1	157 694
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-79 530	-538	+78 992	↑	-40 034
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	266 804	315 849	+49 045	+18,4	291 327
5. ЕВТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	187 274	315 311	+128 037	+68,4	251 293

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)	
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-37 461	-39 419	-1 958	↓	-38 440
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	149 813	275 892	+126 079	+84,2	212 853
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	149 813	275 892	+126 079	+84,2	212 853
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	280 060	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

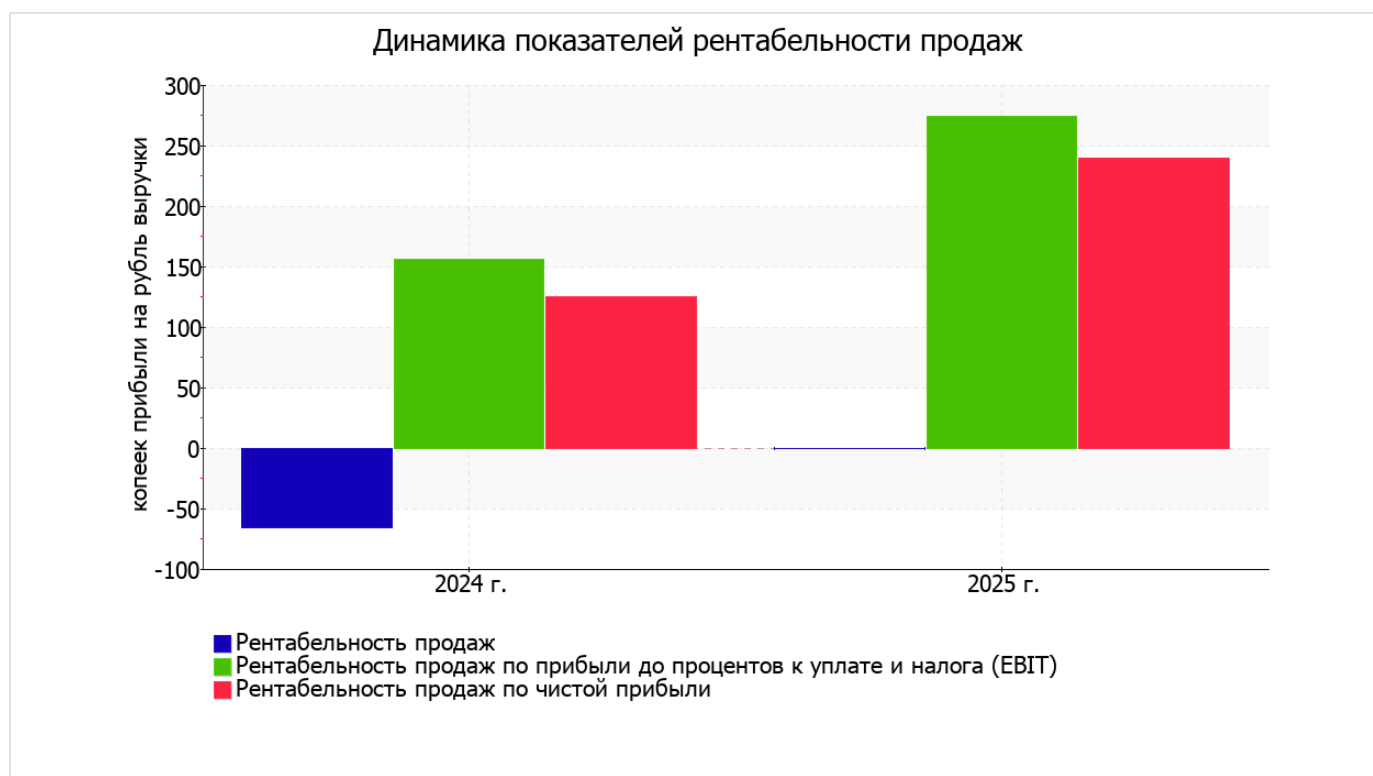


3.2. Анализ рентабельности

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.	-66,1	-0,5	+65,6	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	155,7	274	+118,3	+76
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	124,6	239,8	+115,2	+92,5

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-0,5%** от полученной выручки. Тем не менее, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**+65,6%**).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составила **274%**. Это значит, что в каждом рубле выручки АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" содержалось **274** 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)	145,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	47,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	166,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 1,456 руб.

рентабельность активов за период 01.01–31.12.2025 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 47,6%.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	990	0,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	51	7,2
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	631	0,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	917	0,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	1 840	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	601	0,6

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1840 календарных дней (т.е. 5 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 51 день, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ".

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,41);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период чистые активы увеличились;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,05) соответствует норме;
- ниже нормального значение коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- не укладывается в нормативное значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже принятой нормы;
- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получен убыток от продаж (-538 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+78 992 тыс. руб.).

Следующие 5 показателей финансового положения и результатов деятельности АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" имеют исключительно хорошие значения:

- отличная рентабельность активов (47,6% за последний год);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за период 01.01–31.12.2025 составила 275 892 тыс. руб. (+126 079 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" (+118,3 коп. к 155,7 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

В ходе анализа были получены следующие показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- снижение убыточности продаж (+65,6 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной -66,1%);
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 41% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

В соответствии с полученными показателями финансовое положение АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОТЕЧЕСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" 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.