

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671196994

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

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

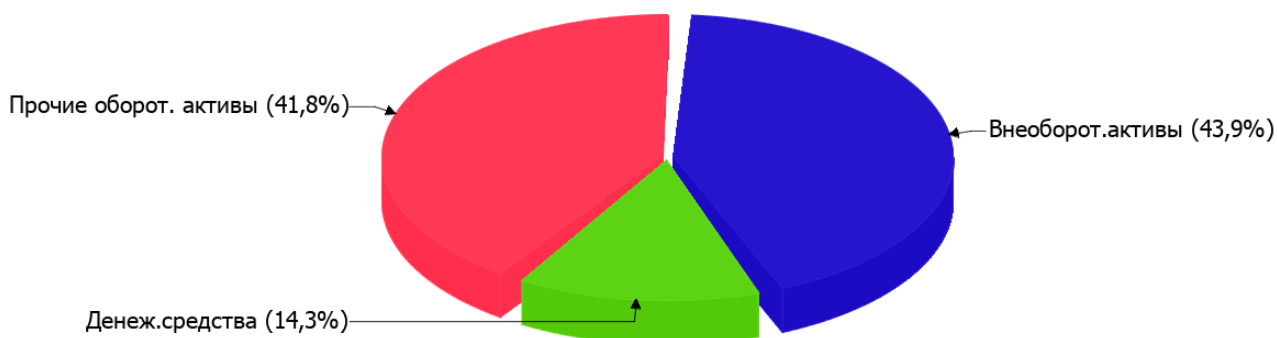
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	2 464	2 464	66	43,9	-	-
Оборотные	1 270	3 145	34	56,1	+1 875	+147,6
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	2 985	5 409	79,9	96,4	+2 424	+81,2
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	749	200	20,1	3,6	-549	-73,3
Валюта баланса	3 734	5 609	100	100	+1 875	+50,2

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

Активы на 31.12.2025 характеризуются таким соотношением: 43,9% внеоборотных активов и 56,1% текущих. Активы организации за весь период увеличились на 1 875 тыс. руб. (на 50,2%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 81,2%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 1 794 тыс. руб. (или 95,7% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+2 424 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

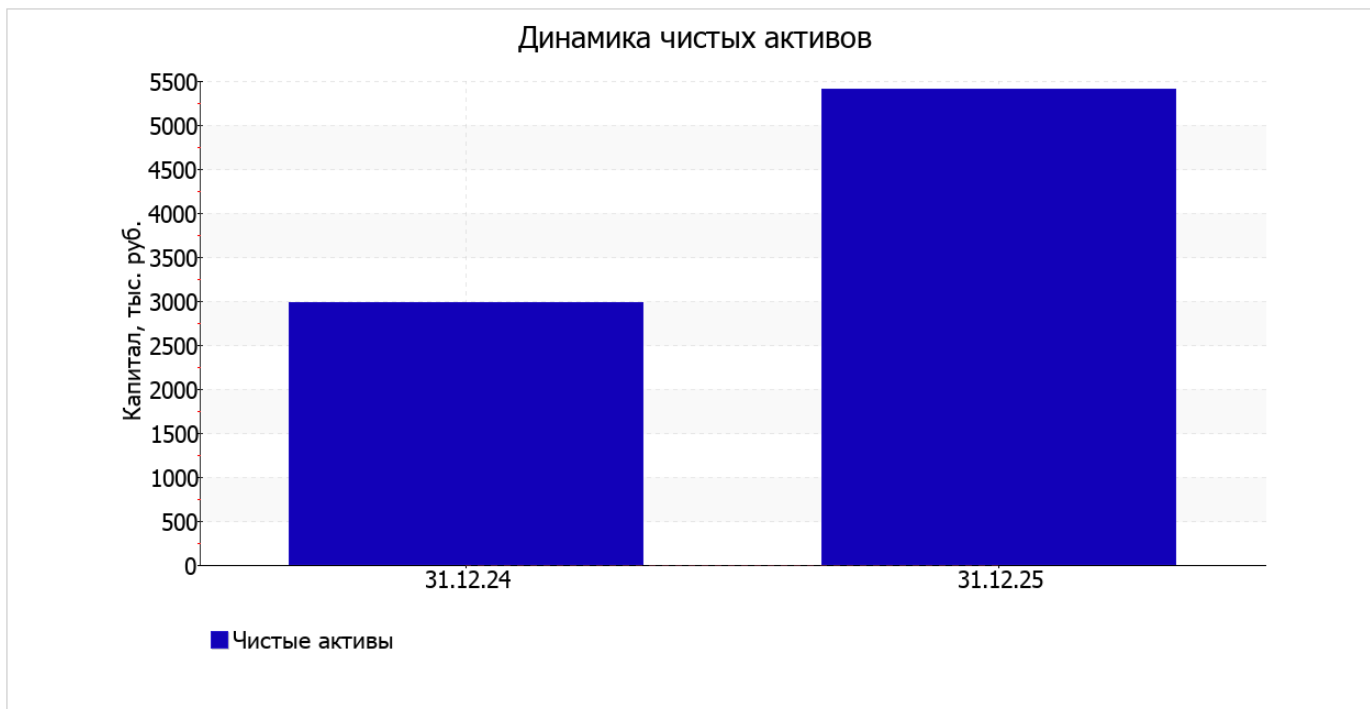
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-500 тыс. руб. ).

С 2 985,0 тыс. руб. до 5 409,0 тыс. руб. (на 2 424,0 тыс. руб., или на 81%) вырос собственный капитал организации за год.

## 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	2 985	5 409	79,9	96,4	+2 424	+81,2

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на 81,2% за последний 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.



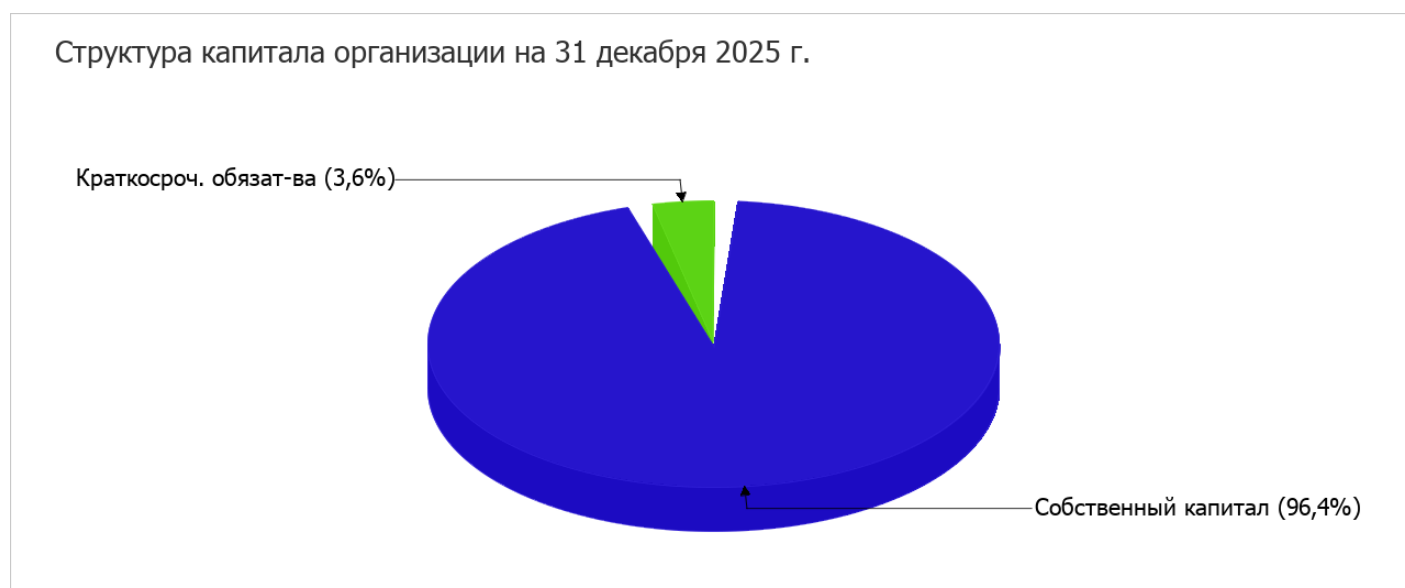
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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	0,8	0,96	+0,16	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	0,41	0,94	+0,53	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,8	0,96	+0,16	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	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 **0,96**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **96%** в общем капитале организации). за год произошел сильный рост коэффициента автономии, на **0,16**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.



на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,94**. Это намного (на **0,53**) больше, чем на первый день анализируемого периода. коэффициент на последний день анализируемого периода демонстрирует очень хорошее значение.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций сильно вырос (на **0,16**), составив **0,96**. Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

## 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	1,7	15,73	+14,03	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,96	4,01	+3,05	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**15,73** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент вырос на **14,03**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**4,01**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **3,05**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

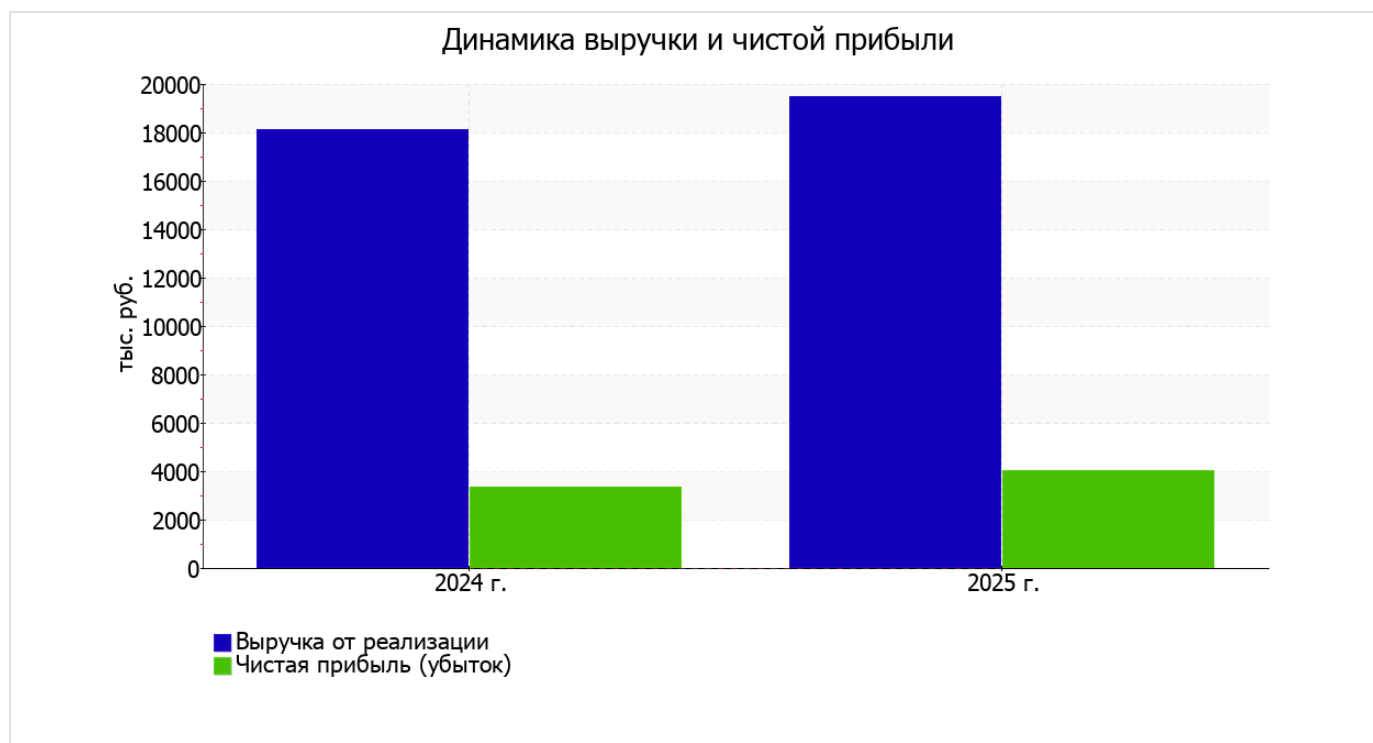
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 3 740 тыс. руб., что составляет 19,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 683 тыс. руб., или на 22,3%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 1 377 и 694 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+7,6%) опережает изменение расходов (+4,6%)

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	18 120	19 497	+1 377	+7,6	18 809
2. Расходы по обычным видам деятельности	15 063	15 757	+694	+4,6	15 410
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	3 057	3 740	+683	+22,3	3 399
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	86	-	-86	-100	43
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3 143	3 740	+597	+19	3 442
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-214	-262	-48	↓	-238
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	3 357	4 002	+645	+19,2	3 680

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



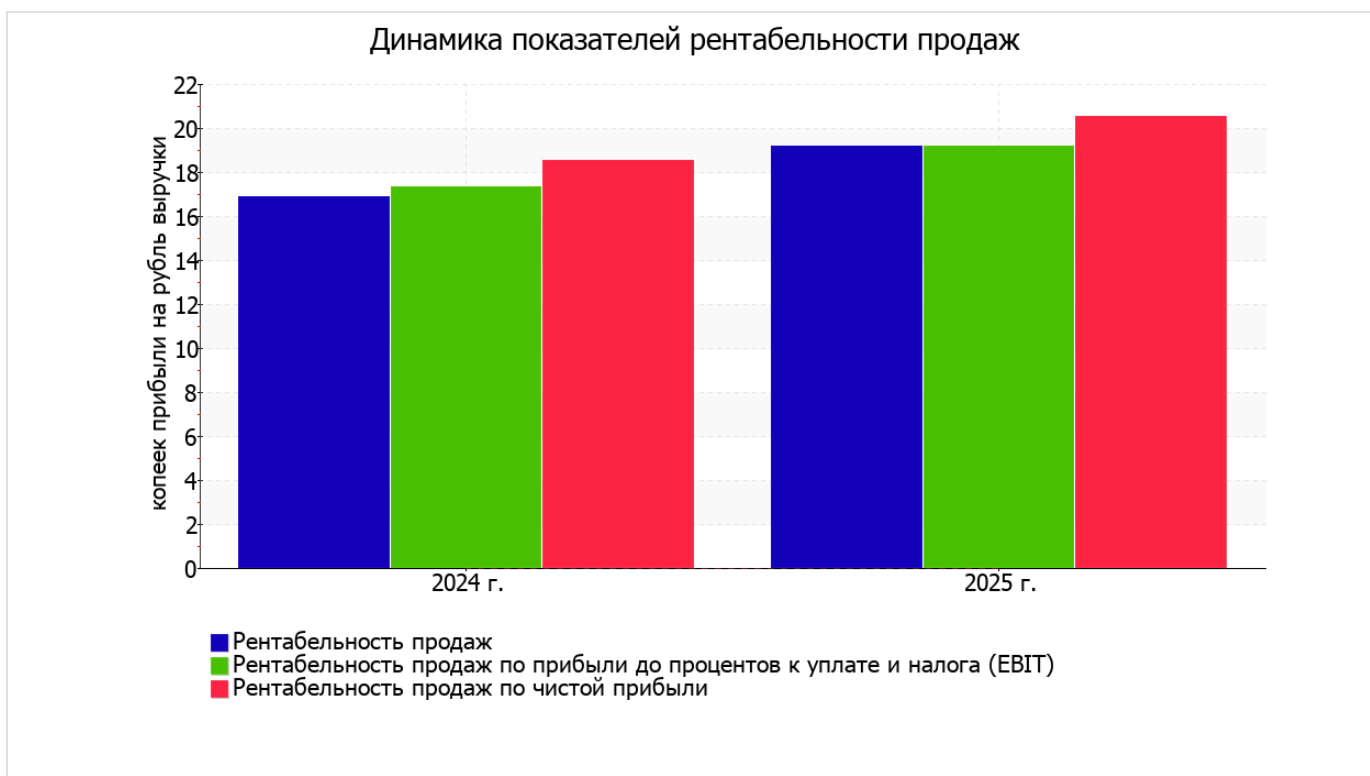
### 3.2. Анализ рентабельности

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.	16,9	19,2	+2,3	+13,7
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	17,3	19,2	+1,9	+10,6
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	18,5	20,5	+2	+10,8

[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 19,2 копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+2,3 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил 19,2%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ" содержалось 19,2 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)	95,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	85,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	89,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес 0,954 руб. чистой прибыли.

за 2025 год значение рентабельности активов, равное 85,7%, можно охарактеризовать как очень хорошее.

### 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	41	8,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	4	86,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	87	4,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	79	4,6

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 87 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2025) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- на последний день анализируемого периода (31.12.2025) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение, равное **0,94**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- отличная рентабельность активов (**85,7%** за 2025 год);
- рост рентабельности продаж (**+2,3** процентных пункта от рентабельности **16,9%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **96%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (**3 740** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+683 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **4 002** тыс. руб. (+645 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**+1,9** коп. к **17,3** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Положительно характеризующим финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ" показателем является следующий – доля собственного капитала неоправданно высока (**96%**).

Приведенные выше показатели свидетельствуют об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДИАЛОГ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.