Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7415080020

Код причины постановки на учет (КПП): 741501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

2. Анализ финансового положения

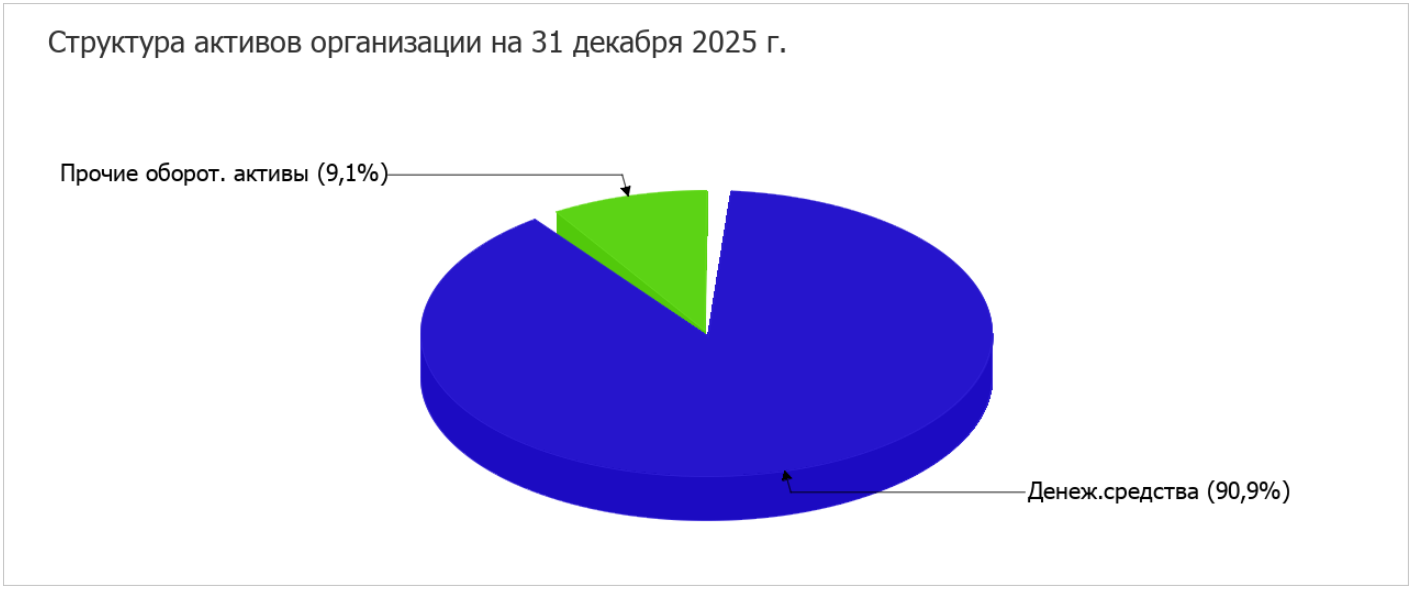
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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	20	22	100	100	+2	+10
Пассив						
Собственный капитал	-41	-42	-205	-190,9	-1	↓
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	61	64	305	290,9	+3	+4,9
Валюта баланса	20	22	100	100	+2	+10

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2025 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 2 тыс. руб. (на 10%). Несмотря на рост активов, собственный капитал уменьшился на 2,4%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 2 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (+3 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

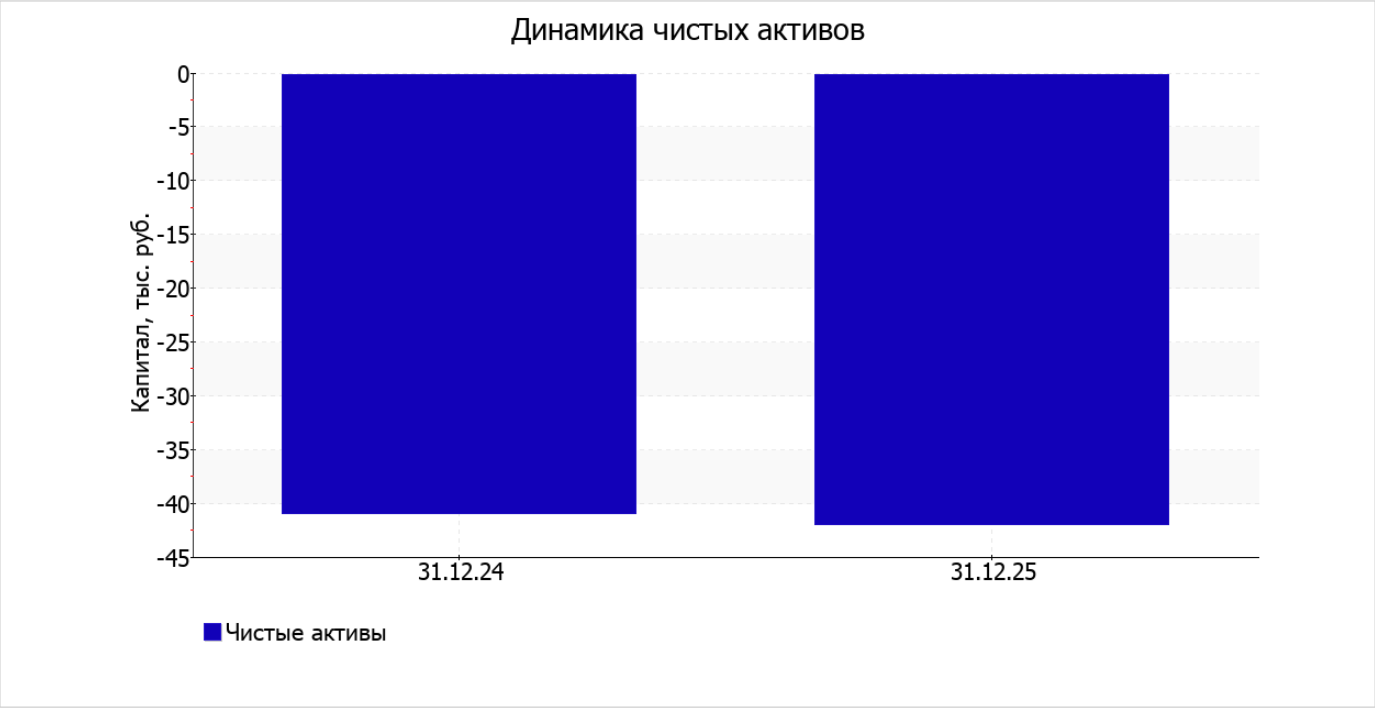
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (-1 тыс. руб.).

на 31.12.2025 собственный капитал организации равнялся -42 тыс. руб.; это несколько меньше (на 1 тыс. руб.) значения собственного капитала на первый день анализируемого периода (31 декабря 2024 г.).

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	-41	-42	-205	-190,9	-1	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитала до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов за год. Наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. 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	-2,05	-1,91	+0,14	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-2,05	-1,91	+0,14	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-2,05	-1,91	+0,14	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
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 по состоянию на 31.12.2025 составил -1,91. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. за весь анализируемый период наблюдался ощутимый рост коэффициента автономии, составивший 0,14.

значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2025 составило -1,91. за год произошло явное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 0,14. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента является явно не соответсвующим норме.

за год коэффициент покрытия инвестиций ощутимо вырос до -1,91 (т.е. на 0,14). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -191%).

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	0,33	0,34	+0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,33	0,31	-0,02	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 ниже нормы (0,34 против нормативного значения 1,8). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за год коэффициент вырос на 0,01.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (0,31). При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на -0,02.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН" за последний год и аналогичный период прошлого года.

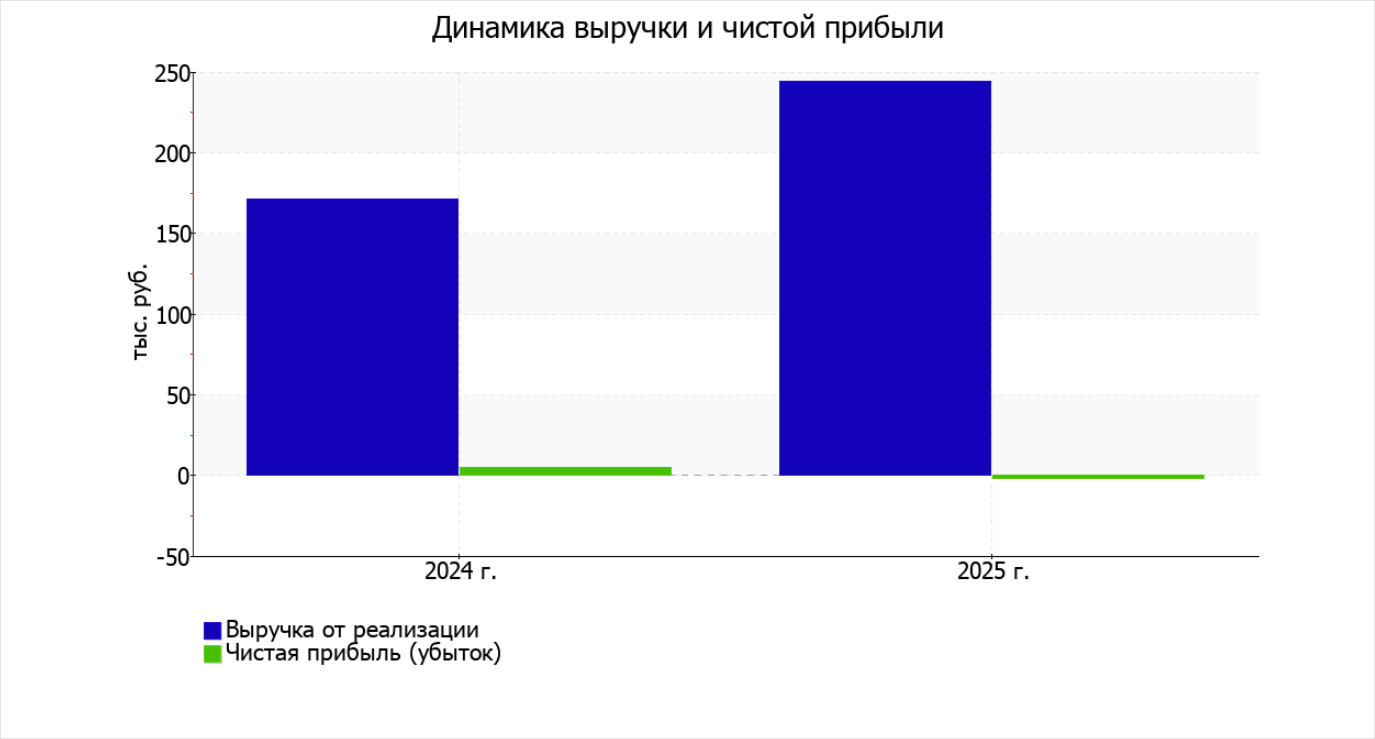
По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 2 тыс. руб., что равняется 0,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 9 тыс. руб., или на 81,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 73 и 82 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+51,3%) опережает изменение выручки (+42,7%)

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	171	244	+73	+42,7	208
2. Расходы по обычным видам деятельности	160	242	+82	+51,3	201
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	11	2	-9	-81,8	7

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)	
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1	3	+4	↑	1
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	10	5	-5	-50	8
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	5	7	+2	+40	6
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	5	-2	-7	↓	2

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



3.2. Анализ рентабельности

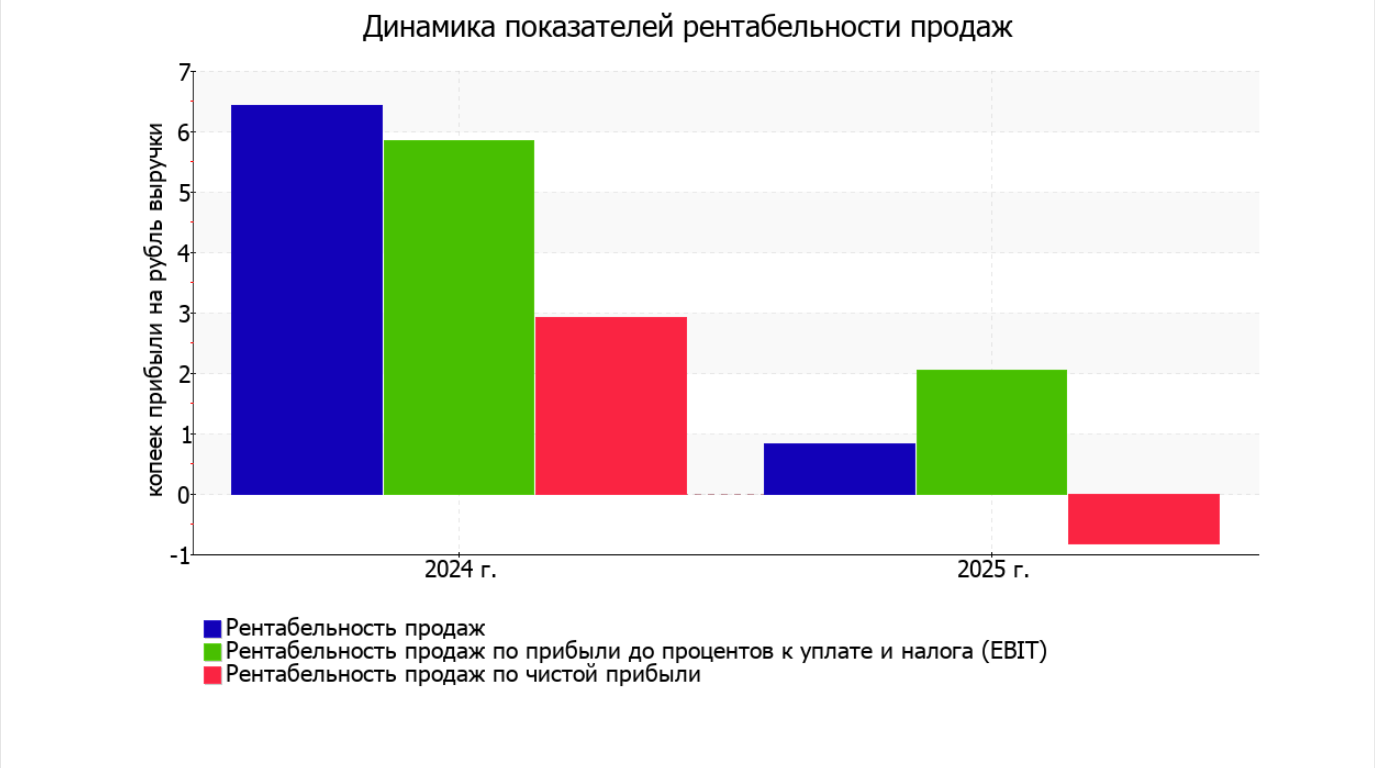
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024 г.	2025 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 12%.	6,4	0,8	-5,6	-87,3
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	5,8	2	-3,8	-65

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2024 г.	2025 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	2,9	-0,8	-3,7	↓

Два первых показателя рентабельности за 2025 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организация практически вышла в данном периоде на границу окупаемости. Однако расходы в виде процентов и налог на прибыль не позволили ей получить чистую прибыль.

Рентабельность продаж за последний год составила 0,8%. Однако имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-5,6%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2025 год составил 2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 2 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-9,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -42 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 и -41 тыс. руб. по итогам предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

за 2025 год значение рентабельности активов (-9,5%) не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

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: не более 192 дн.)	31	11,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	10	37,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	31	11,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 31 календарный день.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН" за весь рассматриваемый период

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – -1,91 (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -1,91, является явно не соответсвующим норме;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -191% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил -2 тыс. руб.

В ходе анализа были получены следующие неудовлетворительные показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН":

- значительное падение рентабельности продаж (-5,6 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 6,4%);
- уменьшение собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН" при том что, активы организации увеличились на 2 тыс. руб. (на 10%);
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (-3,8 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Только один показатель имеет исключительно хорошее значение – коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (2 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-9 тыс. руб.).

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ЭЛИОН" не в полной мере соответствует общепринятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. При этом у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.