

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость и Инвестиции"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 4205305096

Код причины постановки на учет (КПП): 420501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31.12).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

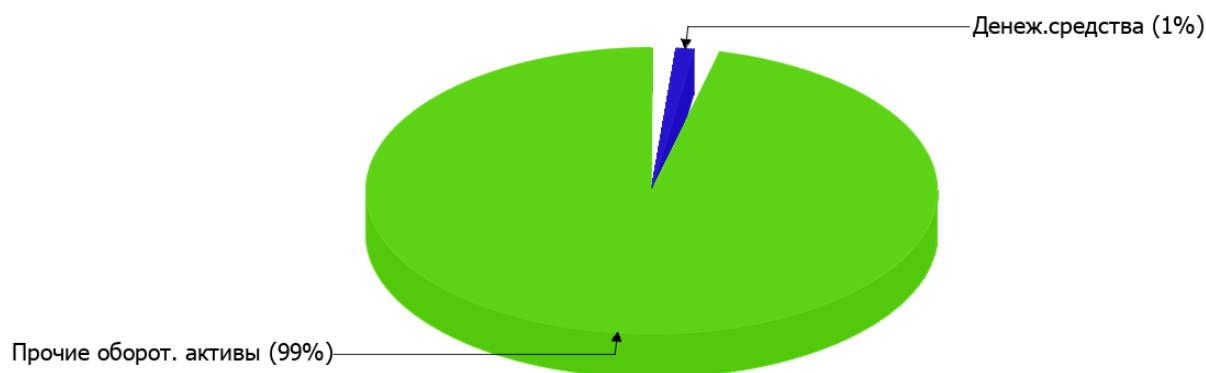
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	1 120	866	100	100	-254	-22,7
Пассив						
Собственный капитал	390	250	34,8	28,9	-140	-35,9
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	730	616	65,2	71,1	-114	-15,6
Валюта баланса	1 120	866	100	100	-254	-22,7

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации по состоянию на 31.12.2025 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь рассматриваемый период уменьшились на 254 тыс. руб. (на 22,7%). Учитывая уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 35,9%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано, в первую очередь, со снижением показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **245** тыс. руб. (или **96,5%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

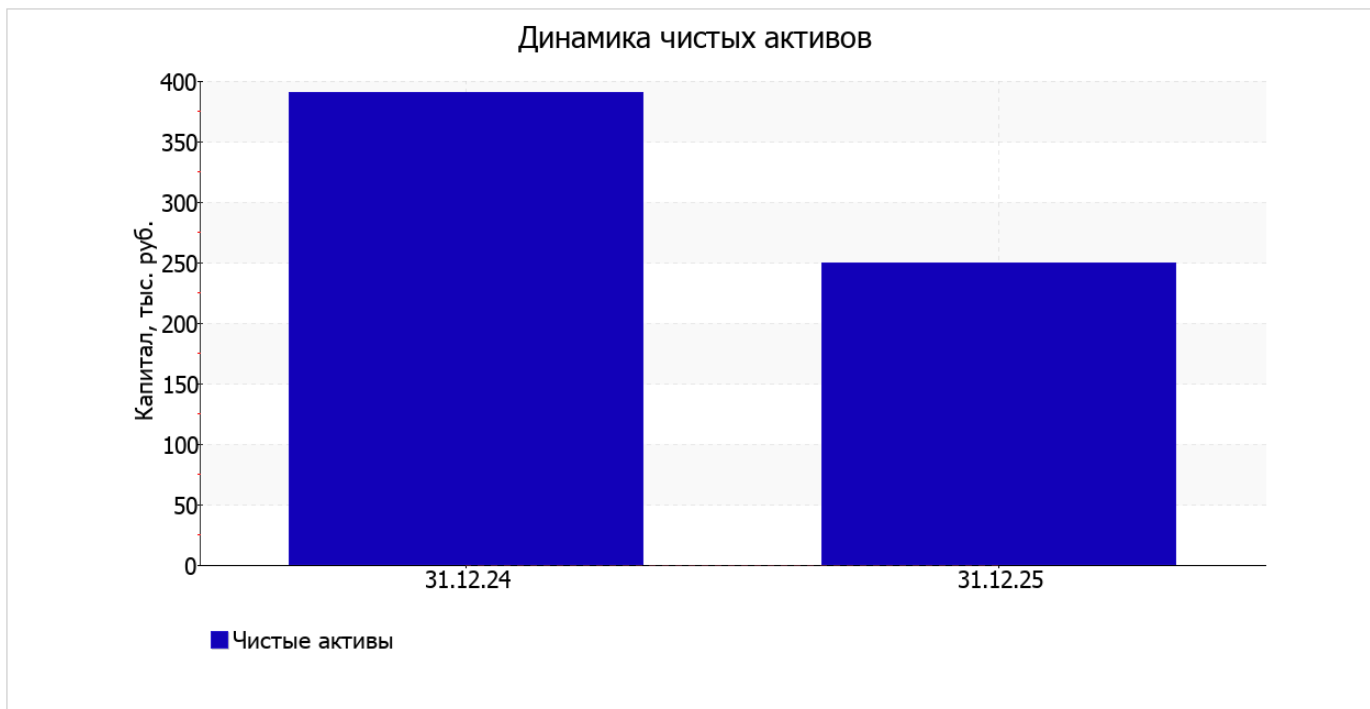
- капитал и резервы – **140** тыс. руб. (**55,1%**)
- краткосрочные заемные средства – **114** тыс. руб. (**44,9%**)

на 31.12.2025 собственный капитал организации равнялся **250** тыс. руб. собственный капитал организации за весь анализируемый период уменьшился на **140** 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	390	250	34,8	28,9	-140	-35,9

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на **35,9%** за последний год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

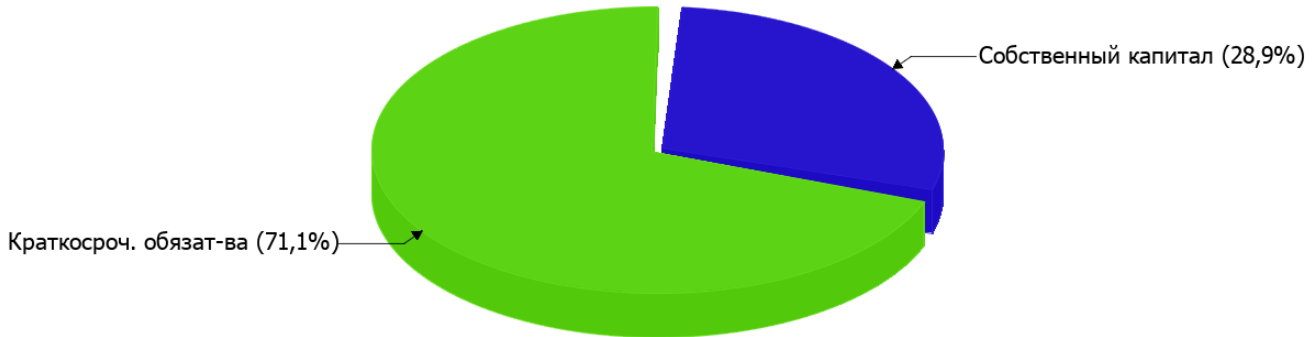
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,35	0,29	-0,06	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	0,35	0,29	-0,06	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,35	0,29	-0,06	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 31.12.2025 составил **0,29**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**29%**) в общем капитале организации. за весь рассматриваемый период коэффициент автономии явно снизился (на **0,06**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **0,29**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами заметно уменьшился (**-0,06**). коэффициент по состоянию на 31.12.2025 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций явно снизился, уменьшившись до **0,29 (-0,06)**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже нормативного значения.

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	1,53	1,41	-0,12	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,02	0,01	-0,01	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 (**1,41**) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь анализируемый период негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,12**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**0,01**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

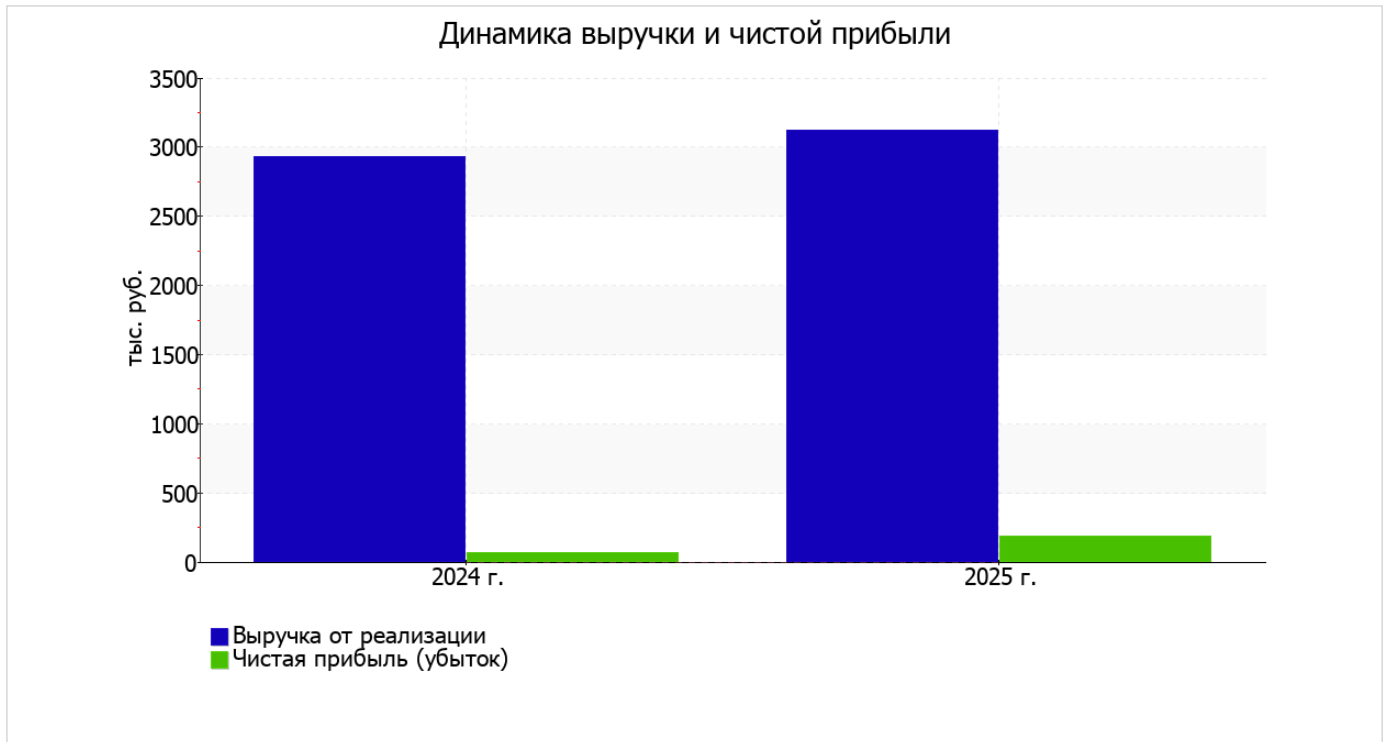
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость и Инвестиции" за год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 187 тыс. руб., что составило 6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 393 тыс. руб., или на 67,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 193 и 586 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+24,9%) опережает изменение выручки (+6,6%)

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	2 930	3 123	+193	+6,6	3 027
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 350	2 936	+586	+24,9	2 643
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	580	187	-393	-67,8	384
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-510	-	+510	↑	-255
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	70	187	+117	+167,1	129
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	70	187	+117	+167,1	129

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость и Инвестиции" в течение всего анализируемого периода.



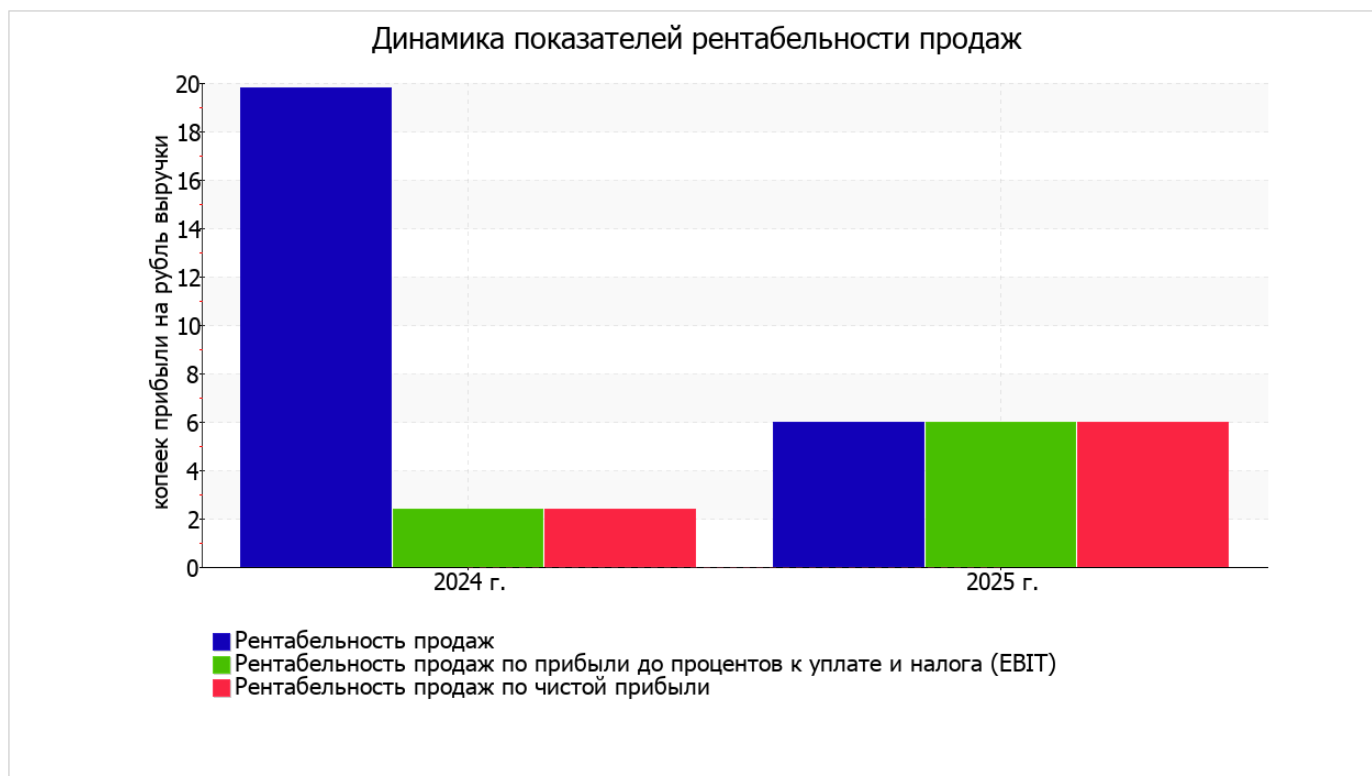
3.2. Анализ рентабельности

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.	19,8	6	-13,8	-69,8
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	2,4	6	+3,6	+150,6
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	2,4	6	+3,6	+150,6

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость и Инвестиции".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 6% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-13,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил 6%. То есть в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость и Инвестиции" содержалось 6 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)	58,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	18,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	58,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил **0,584** руб. чистой прибыли. рентабельность активов за период 01.01–31.12.2025 демонстрирует исключительно хорошее значение – **18,8%**.

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	116	3,1
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)	0	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	116	3,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	37	9,8

* 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 116 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость и Инвестиции" в течение анализируемого периода

Следующие 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2025 демонстрирует очень хорошее значение – **0,29**;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (**18,8%** за 2025 год);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2025 год составила **187** тыс. руб. (+117 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+3,6** коп. к **2,4** коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить такие:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (**29%**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- значительное падение рентабельности продаж (**-13,8** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной **19,8%**).

Показатели финансового положения организации, имеющие критические значения:

- существенно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **29%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более)).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (187 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-393 тыс. руб.).

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