

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2902086828

Код причины постановки на учет (КПП): 290201001

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	3	27	100	100	+24	+9 раз
Пассив						
Собственный капитал	-380	-394	-12 666,7	-1 459,3	-14	↓
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	383	421	12 766,7	1 559,3	+38	+9,9
Валюта баланса	3	27	100	100	+24	+9 раз

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2025 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации в течение анализируемого периода значительно увеличились (в 9 раз). Несмотря на значительный рост активов, собственный капитал уменьшился на 3,7%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "запасы" на 27 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (+38 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

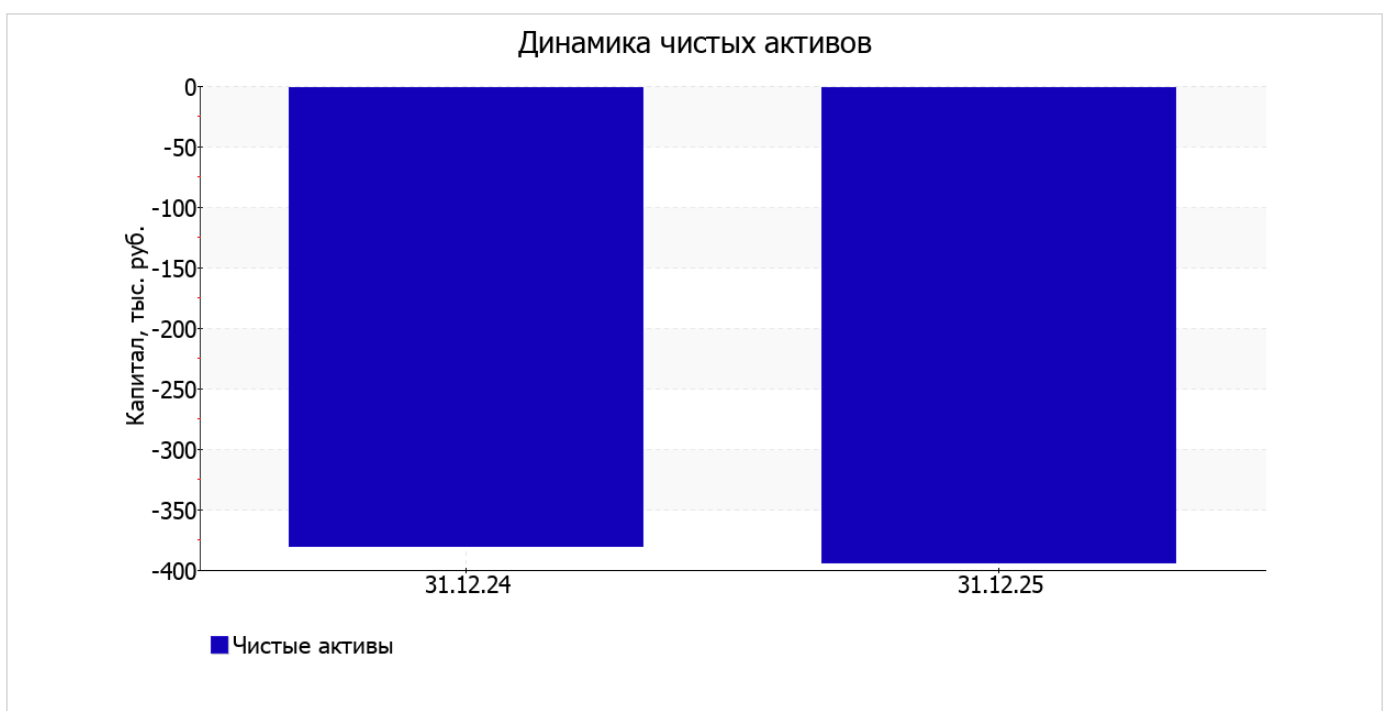
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (-2 тыс. руб. и -14 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31 декабря 2025 г. равнялся -394 тыс. руб. за год наблюдалось небольшое уменьшение собственного капитала.

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	-380	-394	-12 666,7	-1 459,3	-14	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОСТЬ" 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 капитал 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"). Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов в течение анализируемого периода. 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	-126,67	-14,59	+112,08	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	-126,67	-14,59	+112,08	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	-126,67	-14,59	+112,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	-14,59	-14,59	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **-14,59**. Полученное значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. за год отмечен стремительный рост коэффициента автономии – на **112,08**.

в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно вырос – с **-126,67** до **-14,59** (т. е. на **112,08**). на последний день анализируемого периода коэффициент имеет крайне неудовлетворительное значение.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период очень сильно вырос – с **-126,67** до **-14,59** (на **112,08**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-1 459%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 равнялся **-14,59**. рост коэффициента обеспеченности материальных запасов за год составил **14,59**. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

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	0,01	0,06	+0,05	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **0,06**. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за год коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,05**.

Ниже нормы, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0** при норме 0,2). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

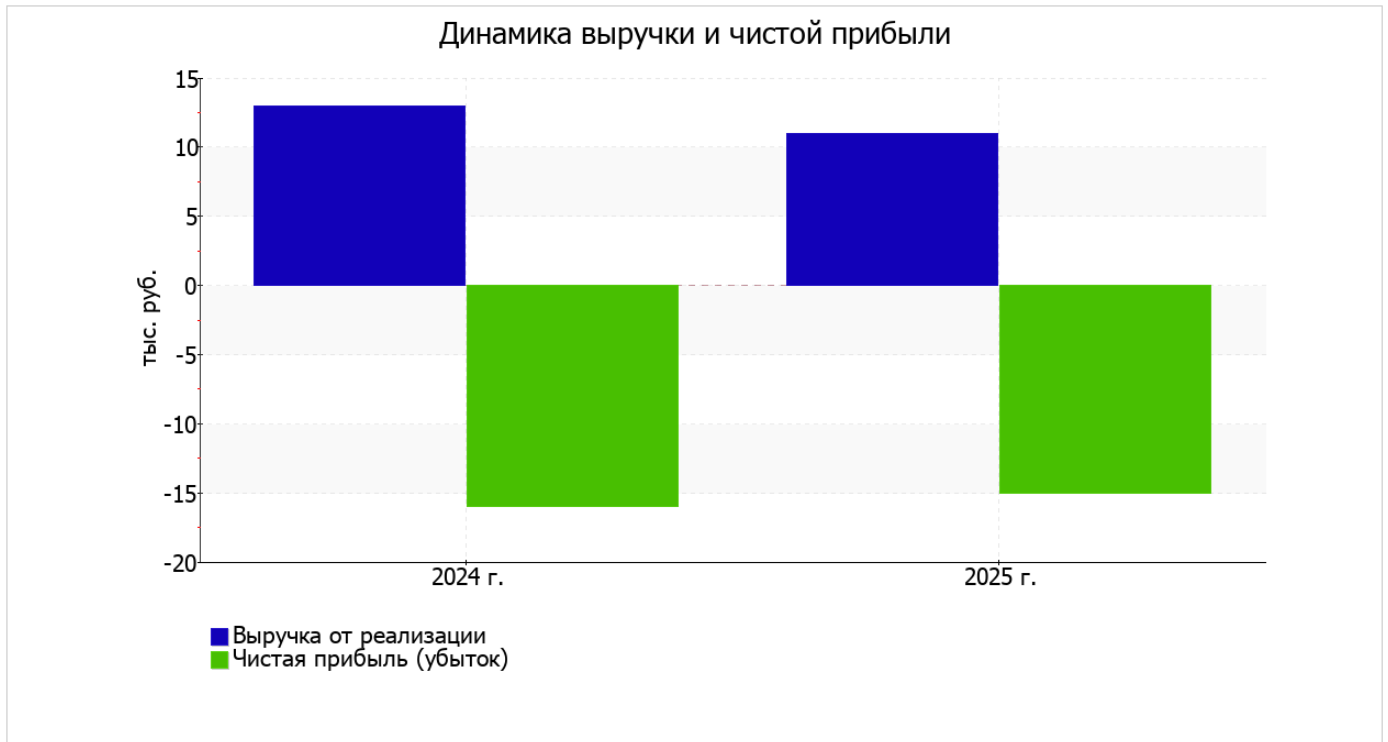
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОСТЬ" за год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **14** тыс. руб., что составило 127,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **1** тыс. руб., или на **6,7%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **2** и **3** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-15,4%**) опережает изменение расходов (**-10,7%**)

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	13	11	-2	-15,4	12
2. Расходы по обычным видам деятельности	28	25	-3	-10,7	27
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-15	-14	+1	↑	-15
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	–	–	–	–	–
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-15	-14	+1	↑	-15
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	-1	-1	–	↓	-1
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-16	-15	+1	↑	-16

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



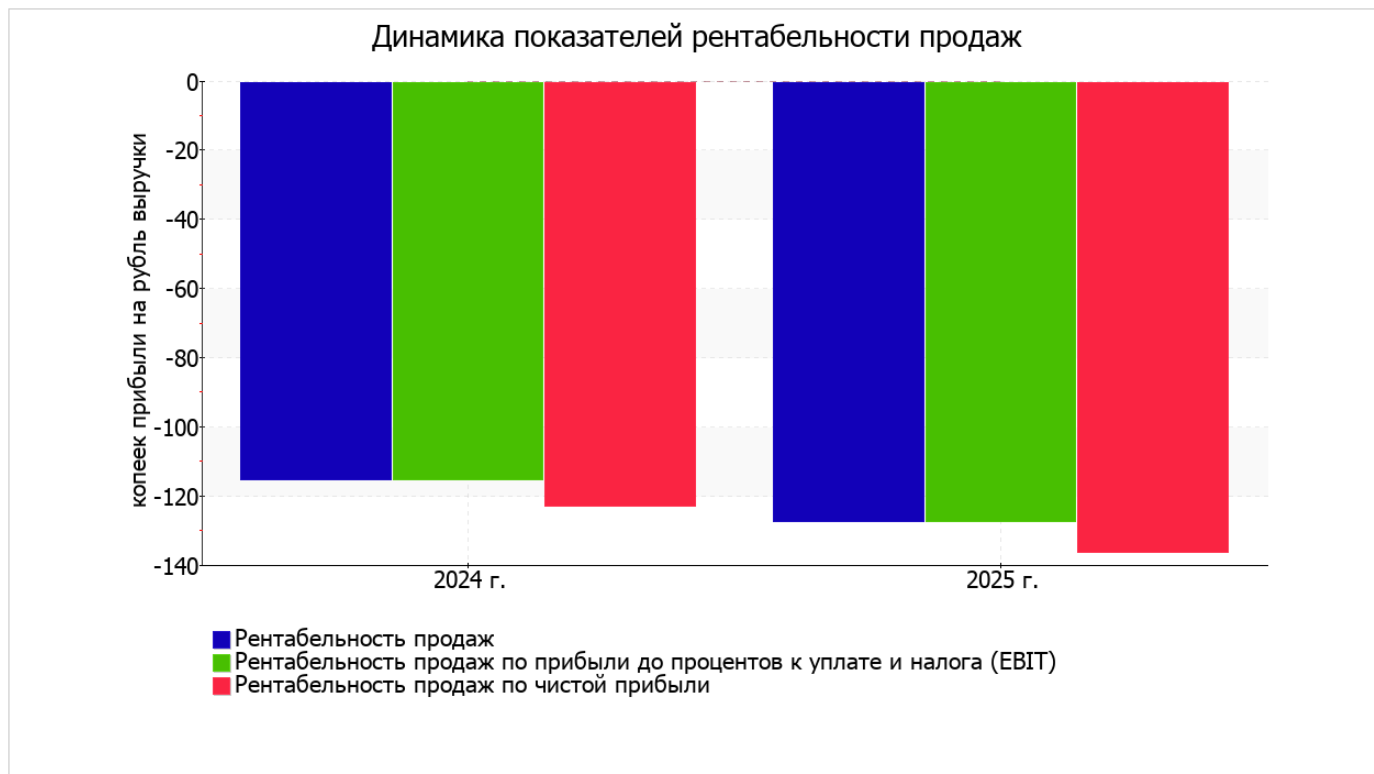
3.2. Анализ рентабельности

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.	-115,4	-127,3	-11,9	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-115,4	-127,3	-11,9	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-123,1	-136,4	-13,3	↓

[За последний период] организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

Рентабельность продаж за последний год составила **-127,3%**. Более того, имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024) (**-11,9%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил **-127,3%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **-127,3** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

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)	-100	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за период 01.01–31.12.2025 рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-394** тыс. руб. на 31.12.2025 и **-380** тыс. руб. на последний день предыдущего года).

рентабельность активов за 2025 год имеет критическое значение, равное **-100%**.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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.)	498	0,7
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)	3 385	0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	498	0,7
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 год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 498 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОСТЬ" в течение анализируемого периода

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

- коэффициент автономии имеет критическое значение – **-14,59** (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-14,59**, является критическим;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-1 459%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получен убыток от продаж (**-14** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 тыс. руб.);
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (**-11,9** коп. от данного показателя за такой же период прошлого года).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие неудовлетворительные значения:

- отрицательная динамика рентабельности продаж (**-11,9** процентных пункта от рентабельности **-115,4%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОСТЬ" при том что, активы организации значительно увеличились (в **9** раз);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил **-15** тыс. руб. (+1 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Как следует из приведенных выше значений показателей, у организации наблюдается крайне сложная финансовая ситуация, что подразумевает принятие незамедлительных мер по ее оздоровлению.