

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ "ВИП КОМПАНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6315573091

Код причины постановки на учет (КПП): 631501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность информационных агентств (ОКВЭД 63.91).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

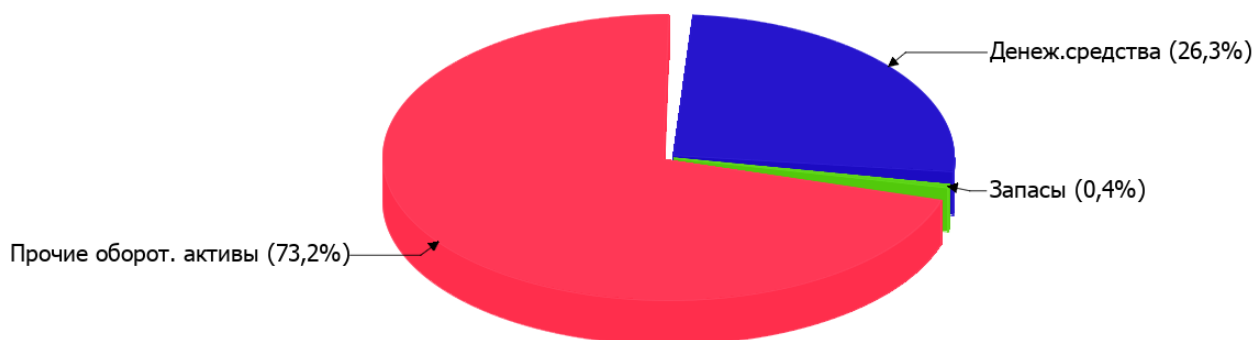
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	312	224	100	100	-88	-28,2
Пассив						
Собственный капитал	-418	-480	-134	-214,3	-62	↓
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	730	704	234	314,3	-26	-3,6
Валюта баланса	312	224	100	100	-88	-28,2

* 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 за весь период уменьшились на 88 тыс. руб. (на 28,2%). Отмечая снижение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на 14,8%. отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **119** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – **229** тыс. руб. (**78,7%**)
- капитал и резервы – **62** тыс. руб. (**21,3%**)

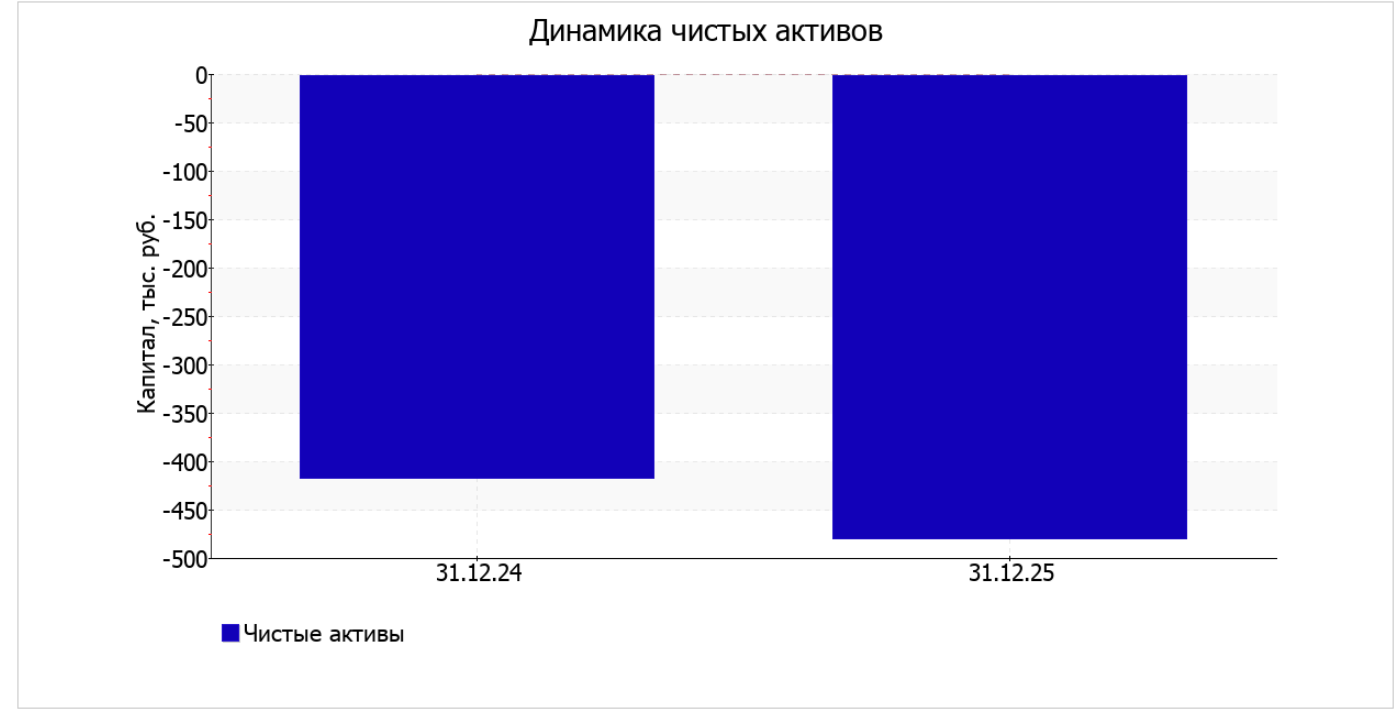
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (**+31** тыс. руб. и **+203** тыс. руб. соответственно).

за весь рассматриваемый период собственный капитал организации снизился на **62** тыс. руб. и составил **-480** 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	-418	-480	-134	-214,3	-62	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ "ВИП КОМПАНИЯ" 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 необходимо отметить снижение чистых активов за год. То есть наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. Ниже на графике представлено изменение чистых активов 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	-1,34	-2,14	-0,8	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-1,34	-2,14	-0,8	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент покрытия инвестиций	-1,34	-2,14	-0,8	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-418	-480	-62	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 **-2,14**. Полученное значение говорит об отсутствии у организации собственного капитала. за год коэффициент автономии значительно уменьшился (на **0,8**).

на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **-2,14**. Это существенно (на **0,8**) меньше, чем на начало анализируемого периода. на 31 декабря 2025 г. коэффициент имеет критическое значение.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций уменьшился на **0,8** и составил **-2,14**. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-214%**).

в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов заметно снизился, уменьшившись до **-480 (-62)**. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ "ВИП КОМПАНИЯ" 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	0,43	0,32	-0,11	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,9 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,08	+0,04	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,25.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**0,32** против нормативного значения 1,9). При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,11**.

Ниже нормы, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,08** при норме 0,25). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,04**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

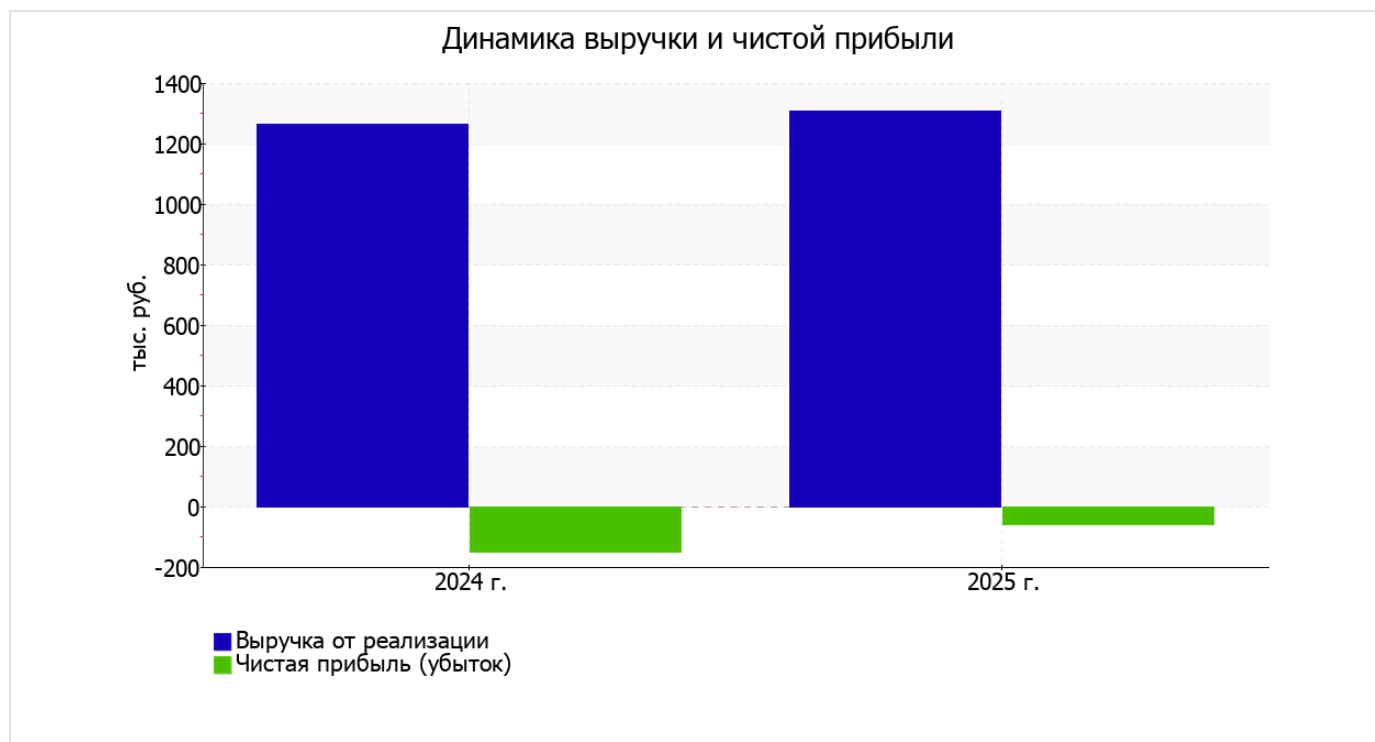
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ "ВИП КОМПАНИЯ" за год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **1 414** тыс. руб., что равняется 108,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **420** тыс. руб., или на **42,3%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **46** и **466** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+20,7%**) опережает изменение выручки (**+3,6%**)

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	1 262	1 308	+46	+3,6	1 285
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 256	2 722	+466	+20,7	2 489
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-994	-1 414	-420	↓	-1 204
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	999	1 508	+509	+51	1 254
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	5	94	+89	+18,8 раза	50
6. Проценты к уплате	117	113	-4	-3,4	115
7. Налоги на прибыль (доходы)	38	42	+4	+10,5	40
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-150	-61	+89	↑	-106

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

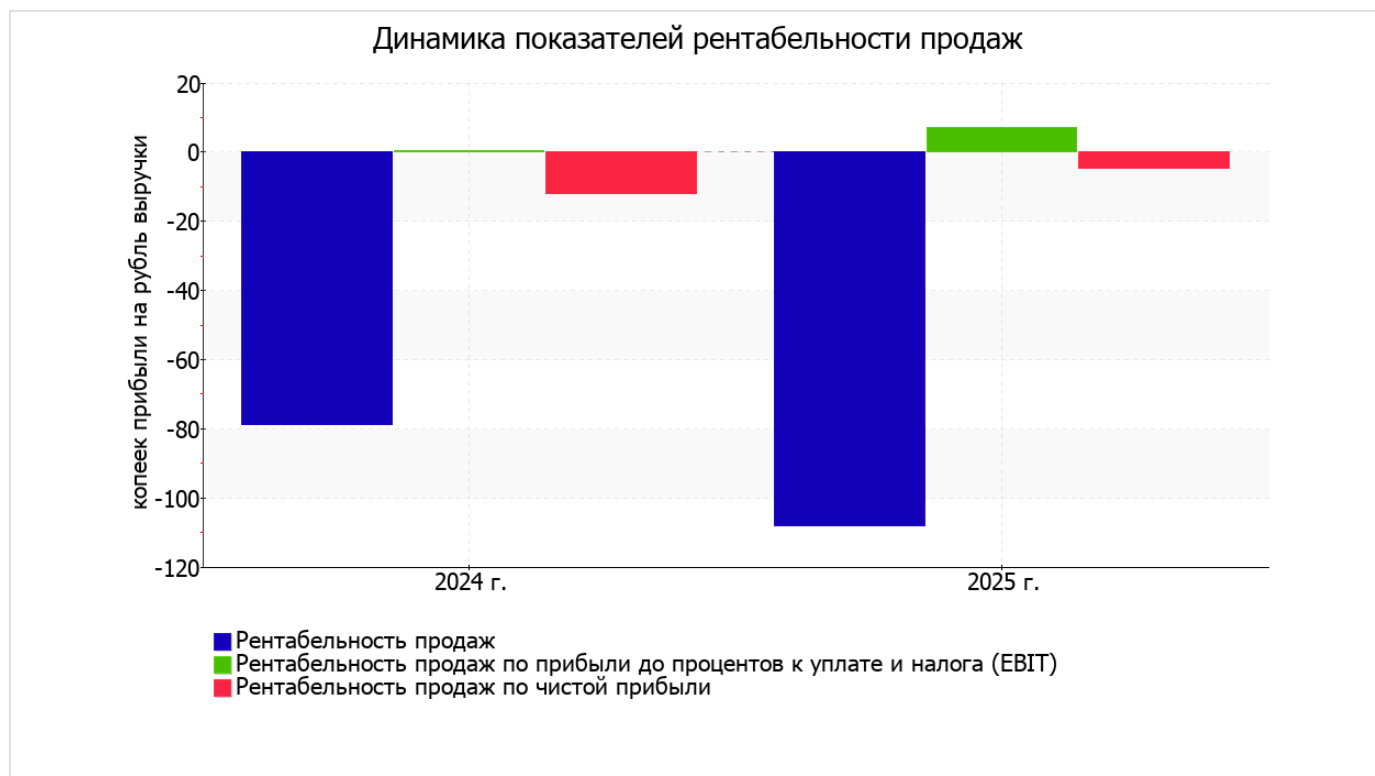


3.2. Анализ рентабельности

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: 10% и более.	-78,8	-108,1	-29,3	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,4	7,2	+6,8	+18,1 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-11,9	-4,7	+7,2	↑

Рентабельность продаж за период 01.01–31.12.2025 составила **-108,1%**. К тому же имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024) (**-29,3%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил **7,2%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ "ВИП КОМПАНИЯ" содержалось **7,2** 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: не менее 20%.
Рентабельность активов (ROA)	-22,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 12% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-480** тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 и **-418** тыс. руб. по итогам предшествующего года).

рентабельность активов за период 01.01–31.12.2025 имеет критическое значение, равное **-22,8%**.

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: 126 и менее дн.)	75	4,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	80	4,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 148 дн.)	75	4,9
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.

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 75 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ИПОТЕКИ И НЕДВИЖИМОСТИ "ВИП КОМПАНИЯ" за весь рассматриваемый период

Анализ выявил следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение (-2,14);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- падение рентабельности продаж (-29,3 процентных пункта от рентабельности -78,8% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -214% (нормальное значение для данной отрасли: 70% и более);
- за 2025 год получен убыток от продаж (-1 414 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-420 тыс. руб.).

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

- не укладывается в нормативное значение коэффициент абсолютной ликвидности;
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2025 составил -61 тыс. руб. (+89 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Единственным показателем, имеющим исключительно хорошее значение является следующий – рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (+6,8 коп. к 0,4 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

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