

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2130098914

Код причины постановки на учет (КПП): 213001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

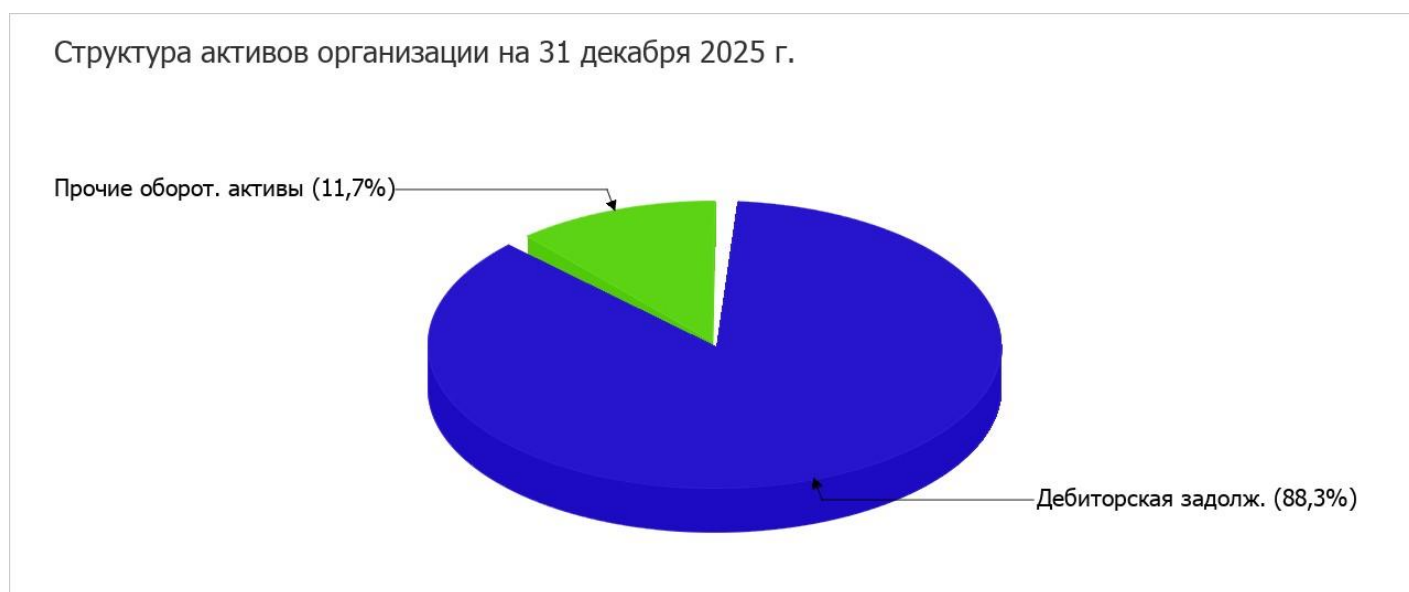
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	±% ((гр.3-гр.2): гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	—	—	—	—	—	—
в том числе: основные средства	—	—	—	—	—	—
нематериальные активы	—	—	—	—	—	—
2. Оборотные, всего	128 858	34 135	100	100	-94 723	-73,5
в том числе: запасы	37 158	17	28,8	<0,1	-37 141	-100
дебиторская задолженность	87 773	30 142	68,1	88,3	-57 631	-65,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 927	3 975	3	11,6	+48	+1,2
Пассив						
1. Собственный капитал	10 502	11 223	8,2	32,9	+721	+6,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	—	—	—	—	—	—
в том числе: заемные средства	—	—	—	—	—	—

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	118 356	22 912	91,8	67,1	-95 444	-80,6
в том числе: заемные средства	92 268	502	71,6	1,5	-91 766	-99,5
Валюта баланса	128 858	34 135	100	100	-94 723	-73,5

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год значительно уменьшились (на 73,5%). Хотя имело место значительное снижение активов, собственный капитал увеличился на 6,9%, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



Снижение величины активов организации связано со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- дебиторская задолженность – 57 631 тыс. руб. (60,8%)
- запасы – 37 141 тыс. руб. (39,2%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "краткосрочные заемные средства" (-91 766 тыс. руб., или 96,1% вклада в снижение пассивов организации за год).

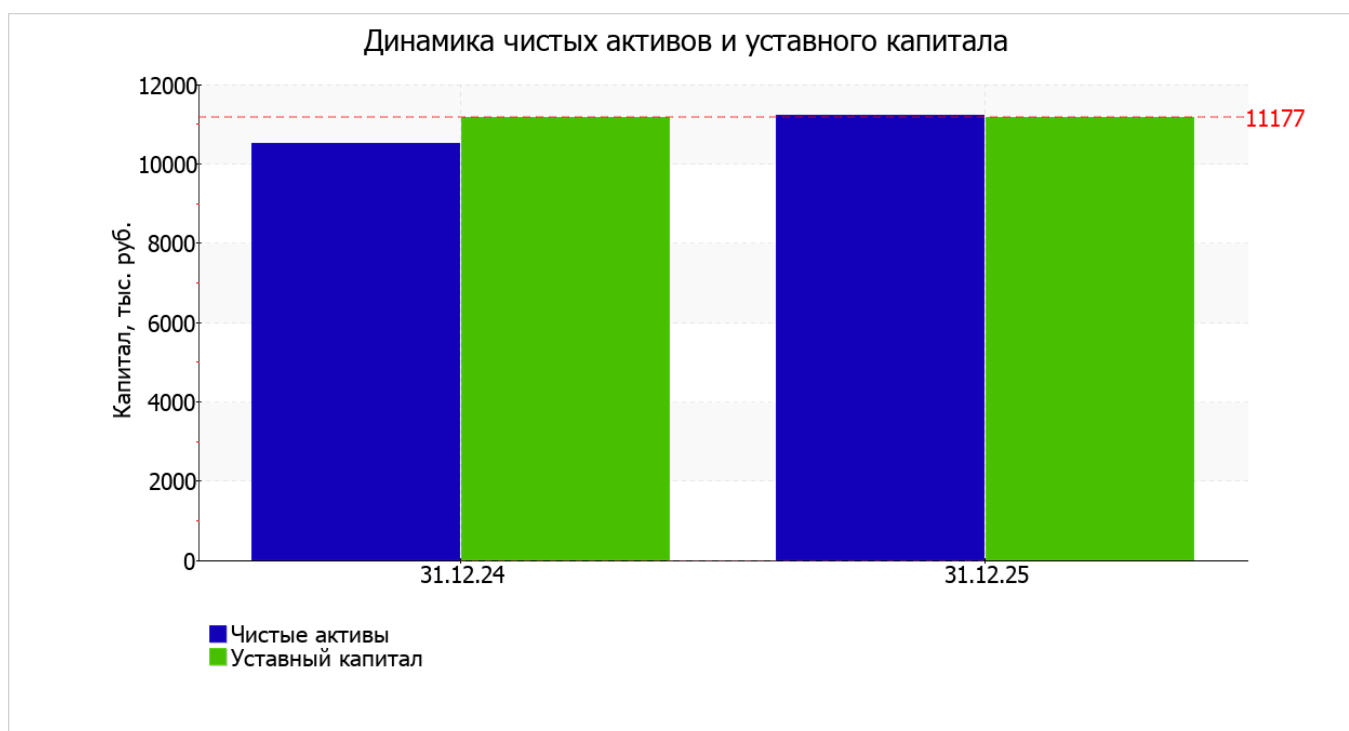
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+48 тыс. руб. и +721 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) равнялся 11 223,0 тыс. руб. в течение анализируемого периода наблюдался заметный рост собственного капитала на 721 тыс. руб., или на 6,9%.

2.2. Чистые активы 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	10 502	11 223	8,2	32,9	+721	+6,9
2. Уставный капитал	11 177	11 177	8,7	32,7	—	—
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-675	46	-0,5	0,1	+721	↑

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2025 немного (на 0,4%) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 6,9% за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

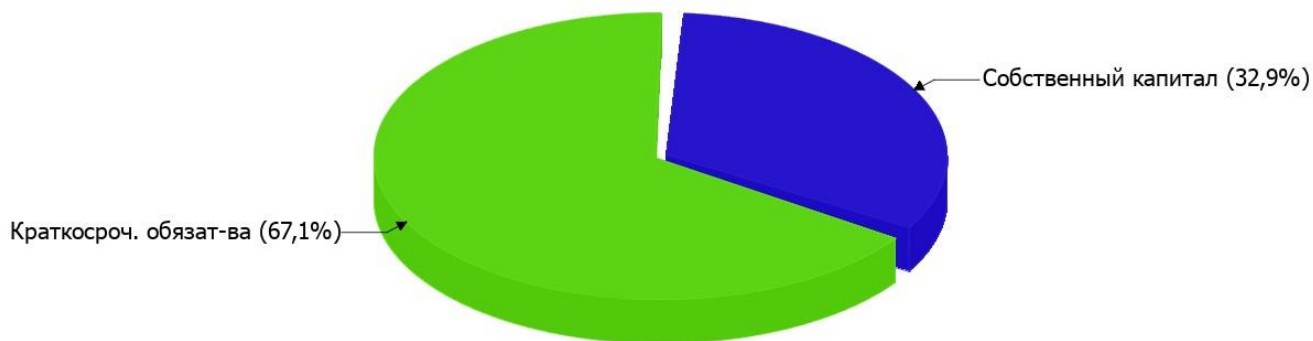
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,08	0,33	+0,25	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	0,08	0,33	+0,25	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,08	0,33	+0,25	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	—	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,28	660,18	+659,9	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 последний день анализируемого периода составил **0,33**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**33%** от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. за последний год имело место стремительное, на **0,25**, повышение коэффициента автономии.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **0,33**. за год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами очень сильно вырос (на **0,25**). на 31.12.2025 значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций резко увеличился на **0,25** и составил **0,33**. Значение коэффициента на 31.12.2025 значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **33%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2025 г. составил **660,18**. за весь рассматриваемый период наблюдался очень сильный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов – на **659,9**. коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,09	1,49	+0,4	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,77	1,49	+0,72	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03	0,17	+0,14	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[Наконец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**1,49**) не соответствует норме. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,4**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **1,49**. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение (0,17) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за год коэффициент вырос на 0,14.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ" за год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 948 тыс. руб., что равняется 0,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 10818 тыс. руб., или на 91,9%.

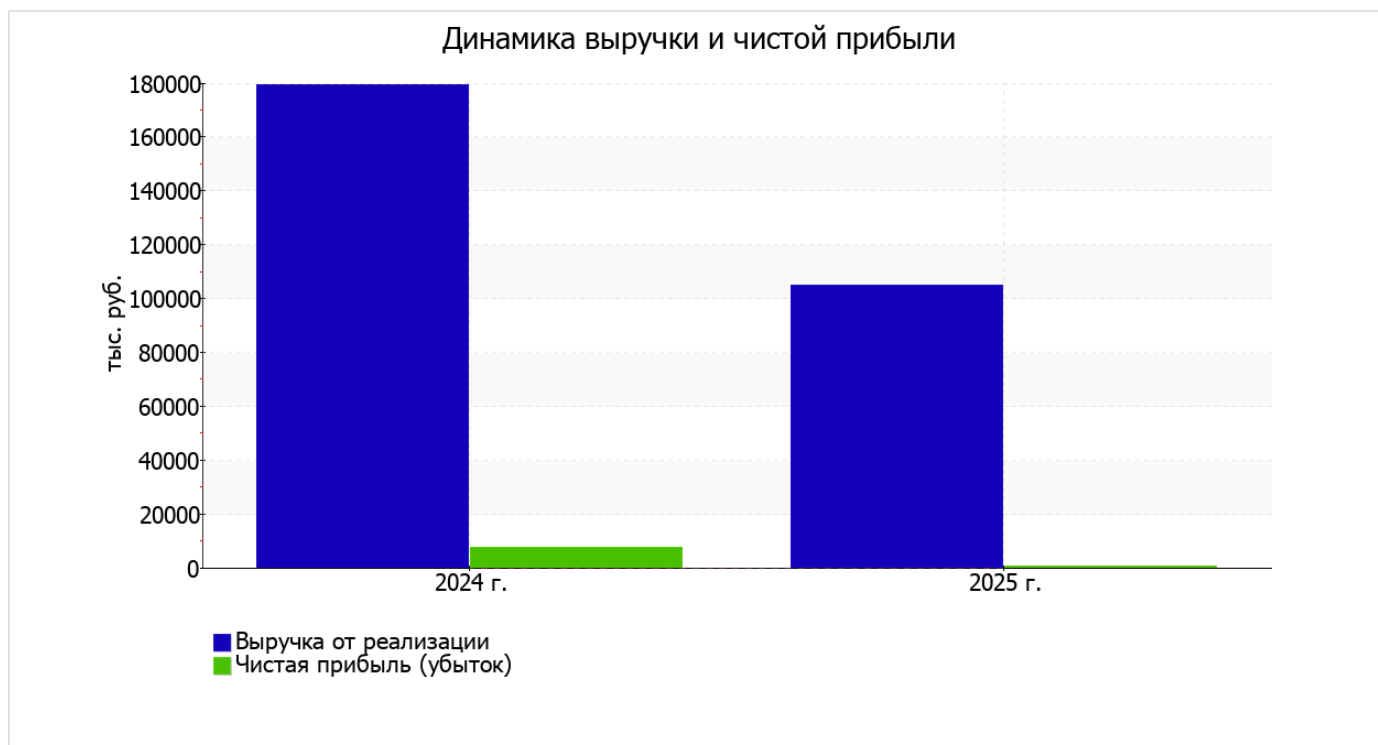
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 74 551 и 63 733 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-41,6%) опережает изменение расходов (-38%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций за весь анализируемый период составила 37 тыс. руб., что на 2 992 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 3,9% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

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	179 295	104 744	-74 551	-41,6	142 020
2. Расходы по обычным видам деятельности	167 529	103 796	-63 733	-38	135 663
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	11 766	948	-10 818	-91,9	6 357
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	3 891	730	-3 161	-81,2	2 311
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	15 657	1 678	-13 979	-89,3	8 668
6. Проценты к уплате	6 846	693	-6 153	-89,9	3 770
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 135	-265	+870	↑	-700
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	7 676	720	-6 956	-90,6	4 198
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	7 676	720	-6 956	-90,6	4 198
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	721	x	x	x

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%.	6,6	0,9	-5,7	-86,2
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	8,7	1,6	-7,1	-81,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	4,3	0,7	-3,6	-83,9

[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.

Рентабельность продаж за последний год составила **0,9%**. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, **(-5,7%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил **1,6%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ" содержалось **1,6** 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)	6,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	0,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	15,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере **0,066** руб.

за последний год рентабельность активов имеет неудовлетворительное значение (**0,9%**).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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: 192 и менее дн.)	284	1,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	65	5,6
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	205	1,8
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	85	4,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	284	1,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	38	9,6

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 284 календарных дня. При этом требуется 65 дней, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ" в течение анализируемого периода.

Показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ", имеющие отрицательные значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (33%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- низкая рентабельность активов (0,9% за период 01.01–31.12.2025);
- значительное падение прибыльности продаж (-5,7 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 6,6%);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов куплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-7,1 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

С исключительно хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,33, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ" существенно уменьшились (на 73,5%);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 720 тыс. руб.

В ходе анализа были получены следующие показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (948 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-10818 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 33% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Согласно проведенному анализу финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИРС НЕДВИЖИМОСТЬ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладываются в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.