

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Недвижимость"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7731268750

Код причины постановки на учет (КПП): 772101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность автомобильного грузового транспорта (ОКВЭД 49.41).

## 2. Анализ финансового положения Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Недвижимость"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

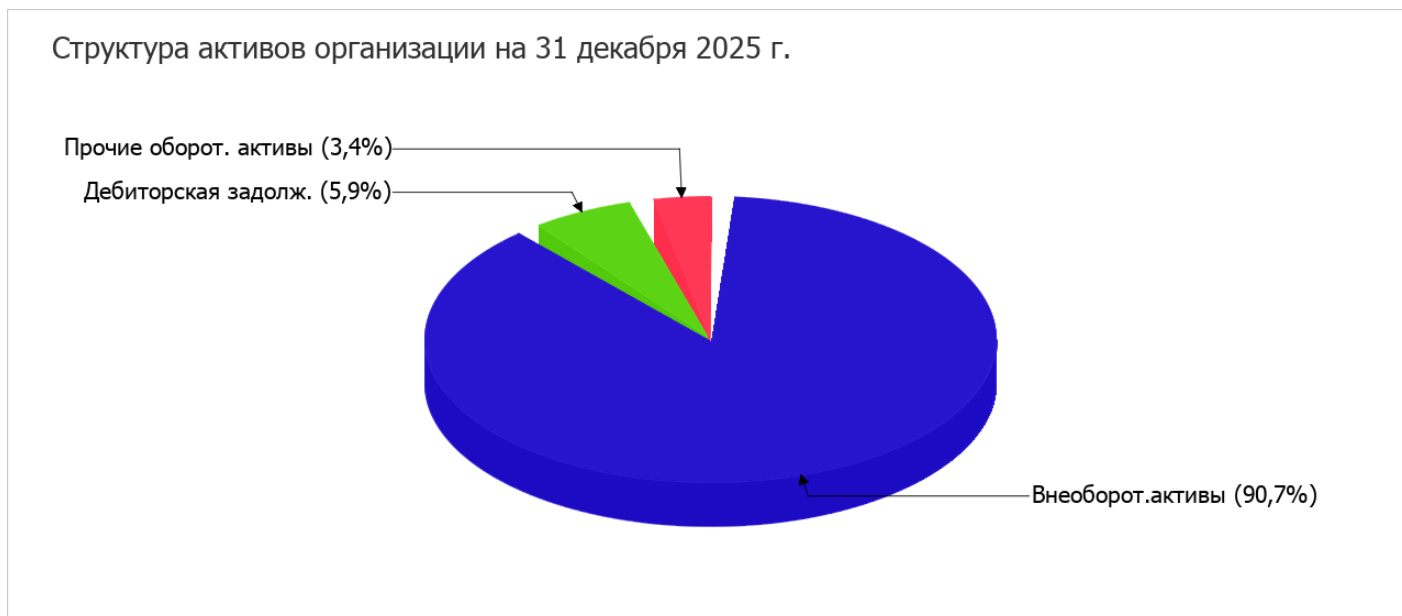
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	9 075	7 980	77,6	90,7	-1 095	-12,1
в том числе: основные средства	-	-	-	-	-	-
нематериальные активы	9 075	7 980	77,6	90,7	-1 095	-12,1
2. Оборотные, всего	2 621	816	22,4	9,3	-1 805	-68,9
в том числе: запасы	-	-	-	-	-	-
дебиторская задолженность	967	521	8,3	5,9	-446	-46,1
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 654	295	14,1	3,4	-1 359	-82,2
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	5 889	5 889	50,4	67	-	-
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего	5 807	2 907	49,6	33	-2 900	-49,9

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)		
в том числе: заемные средства	5 807	2 907	49,6	33	-2 900	-49,9
Валюта баланса	11 696	8 796	100	100	-2 900	-24,8

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

Активы на 31.12.2025 характеризуются значительной долей (90,7%) внеоборотных средств и малым процентом текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 2 900 тыс. руб. (на 24,8%). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал остался неизменным, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено 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):

- нематериальные активы – 1 095 тыс. руб. (37,8%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 707 тыс. руб. (24,4%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 652 тыс. руб. (22,5%)
- дебиторская задолженность – 446 тыс. руб. (15,4%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочные заемные средства" (-2 900 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации за год).

на последний день анализируемого периода собственный капитал организации составил 5 889,0 тыс. руб., сохранив такое же значение, как на 31 декабря 2024 г.

## 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	5 889	5 889	50,4	67	–	–
2. Уставный капитал	5 864	5 864	50,1	66,7	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	25	25	0,2	0,3	–	–

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) немного (на 0,4%) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

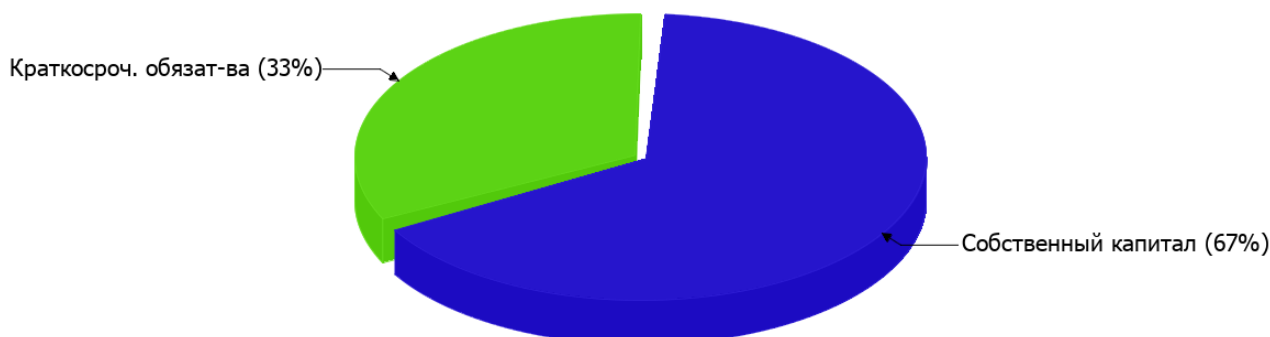
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,5	0,67	+0,17	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-1,22	-2,56	-1,34	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,5	0,67	+0,17	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,54	-0,36	+0,18	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 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 последний день анализируемого периода составил 0,67. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (67% в общем капитале организации). за весь анализируемый период прирост коэффициента автономии составил 0,17.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **-2,56**, что на **1,34** меньше, чем на 31 декабря 2024 г. на 31.12.2025 значение коэффициента можно охарактеризовать как явно не соответствующее принятому нормативу.

за весь анализируемый период произошло сильное повышение коэффициента покрытия инвестиций до **0,67** (на **0,17**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2025) 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,45	0,28	-0,17	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,45	0,28	-0,17	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,9 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,28	0,1	-0,18	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,15 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**0,28** против нормативного значения 1,7). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за последний год коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,17**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также не соответствует норме – **0,28** при норме 0,9. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

При норме 0,15 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,1**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,18**.

### 3. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Недвижимость" за последний год.

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

- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- низкая рентабельность активов (**0%** за последний год);
- уменьшение собственного капитала организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Недвижимость" уменьшились на **2 900** тыс. руб. (на **24,8%**);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **67%** от общего капитала организации);
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Анализ выявил 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;
- финансовый результат от продаж за весь анализируемый период равен нулю;
- чистая прибыль равна нулю..

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2025 имеет крайне неудовлетворительное значение (**-2,56**);
- существенно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности значительно ниже нормы.

Показатели финансового положения организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- оптимальная доля собственного капитала (**67%**);
- чистые активы превышают уставный капитал.

Анализ показывает, что финансовое состояние Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-Недвижимость" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации не наблюдается, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.