

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9703145260

Код причины постановки на учет (КПП): 770301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

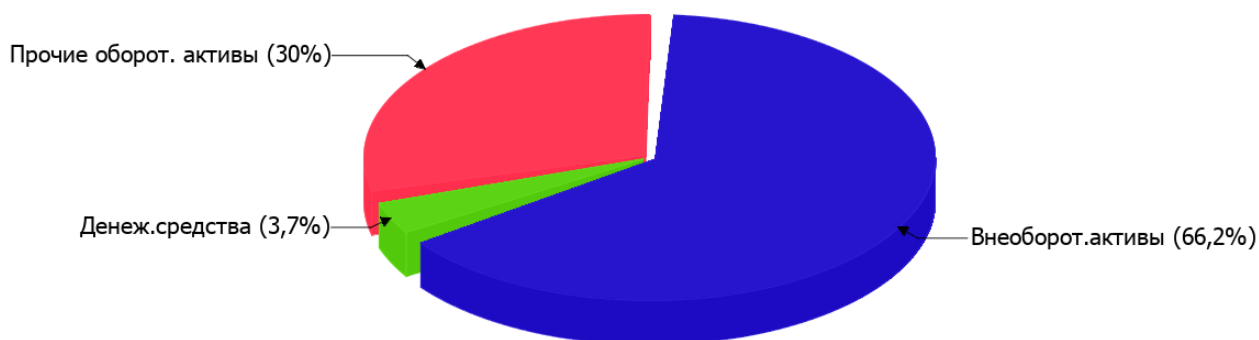
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	89 668	–	66,2	+89 668	–
Оборотные	695	45 776	100	33,8	+45 081	+65,9 раза
Пассив						
Собственный капитал	-1 674	-14 834	-240,9	-11	-13 160	↓
Долгосрочные обязательства	–	1 500	–	1,1	+1 500	–
Краткосрочные обязательства	2 369	148 778	340,9	109,8	+146 409	+62,8 раза
Валюта баланса	695	135 444	100	100	+134 749	+194,9 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на последний день анализируемого периода (31.12.2025) в активах организации доля текущих активов составляет 1/3, а внеоборотных средств – 2/3. Активы организации за весь анализируемый период значительно увеличились (в 194,9 раза). Хотя имело место значительное увеличение активов, собственный капитал уменьшился в 6,9 раза, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост величины активов организации связан, главным образом, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы – **88 781** тыс. руб. (**65,9%**)
- финансовые и другие оборотные активы – **40 543** тыс. руб. (**30,1%**)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства – **101 959** тыс. руб. (**68,9%**)
- краткосрочная кредиторская задолженность – **42 360** тыс. руб. (**28,6%**)

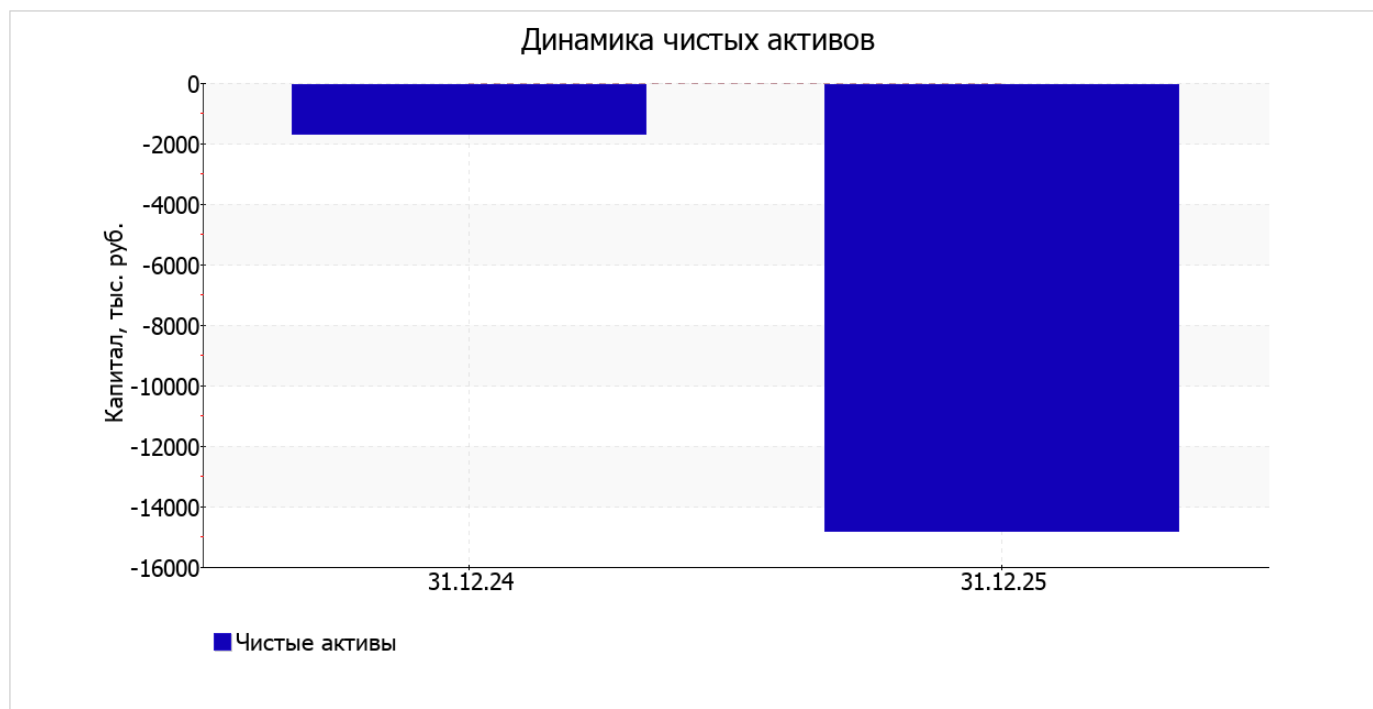
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (**-13 160** тыс. руб.).

собственный капитал организации на 31 декабря 2025 г. составил **-14 834,0** тыс. руб., однако на 31.12.2024 собственный капитал организации был больше – **-1 674,0** тыс. руб. (т.е. уменьшение составило **13 160,0** 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	-1 674	-14 834	-240,9	-11	-13 160	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" 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"). К тому же следует отметить снижение чистых активов за весь анализируемый период. 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. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

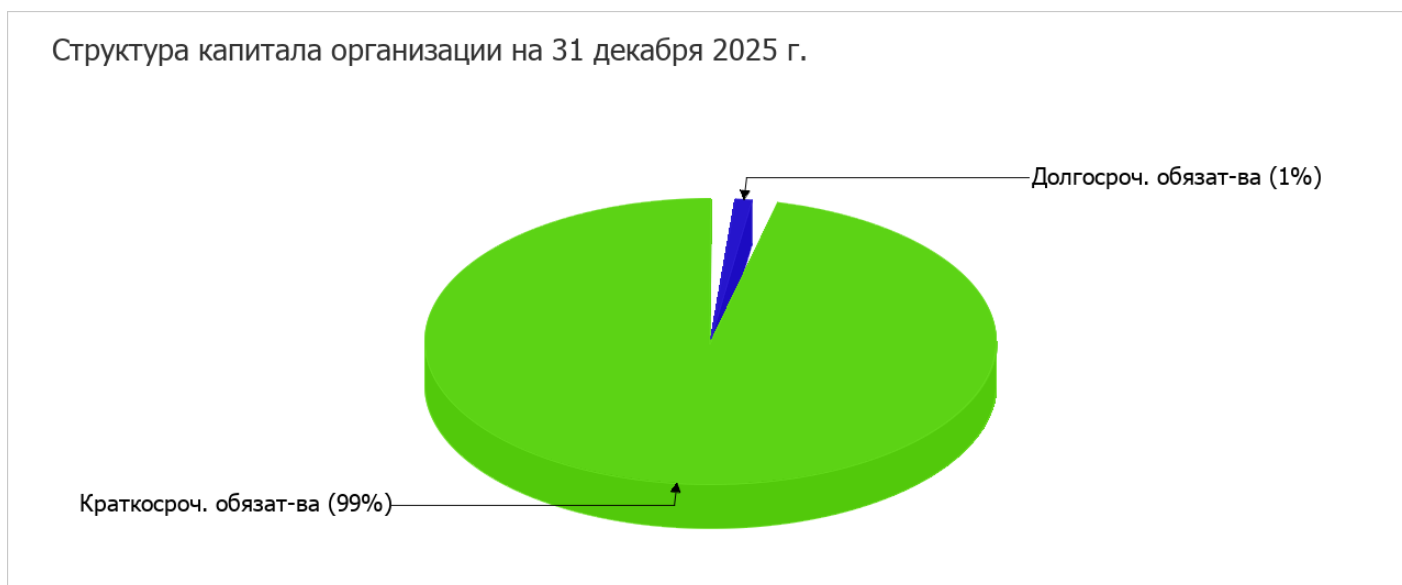
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	-2,41	-0,11	+2,3	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	-2,41	-2,28	+0,13	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент покрытия инвестиций	-2,41	-0,1	+2,31	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	-1 713,15	-1 713,15	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,99	-0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2025 составил **-0,11**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. в течение анализируемого периода коэффициент автономии резко вырос (на **2,3**).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2025 равнялся **-2,28**, что на **0,13** выше значения на начало анализируемого периода (31.12.2024). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента является явно не соответствующим принятому нормативу.

за весь анализируемый период наблюдался стремительный рост коэффициента покрытия инвестиций – на **2,31** (до **-0,1**). Значение коэффициента на 31.12.2025 значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-10%**).

за весь рассматриваемый период отмечен рост коэффициента обеспеченности материальных запасов на **1 713,15** (до **-1 713,15**). на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет крайне неудовлетворительное значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99% и 1% соответственно). При этом за год доля долгосрочной задолженности выросла на 1%.

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	0,29	0,31	+0,02	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,25	0,03	-0,22	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (0,31 против нормативного значения 1,8). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,02.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (0,03) ниже допустимого предела (норма: 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на -0,22.

3. Анализ эффективности деятельности организации

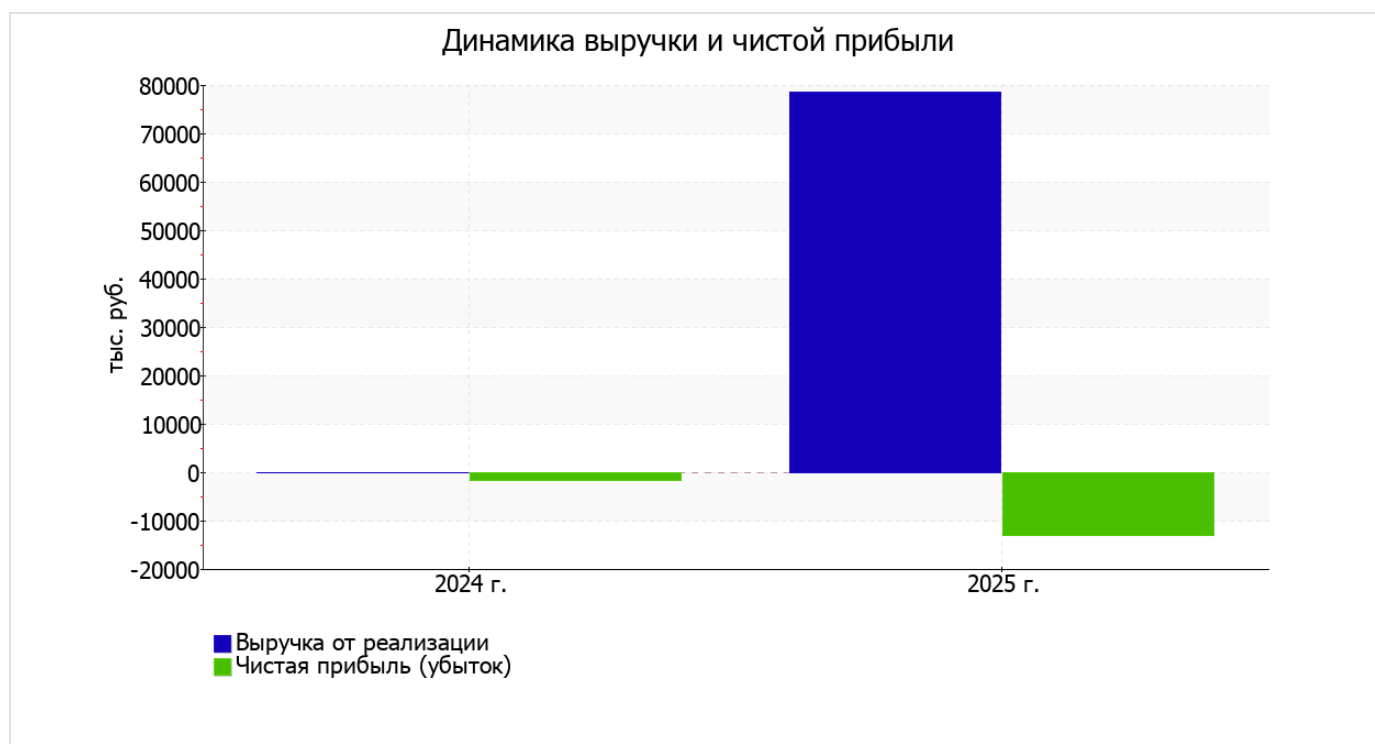
3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере 12 634 тыс. руб., что равняется 16,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 11 005 тыс. руб., или в 7,8 раза.

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	–	78 530	+78 530	–	39 265
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 629	91 164	+89 535	+56 раз	46 397
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-1 629	-12 634	-11 005	↓	-7 132
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-10	4 258	+4 268	↑	2 124
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 639	-8 376	-6 737	↓	-5 008
6. Проценты к уплате	45	7 751	+7 706	+172,2 раза	3 898
7. Налоги на прибыль (доходы)	–	-2 966	-2 966	–	-1 483
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-1 684	-13 161	-11 477	↓	-7 423

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" в течение всего анализируемого периода.



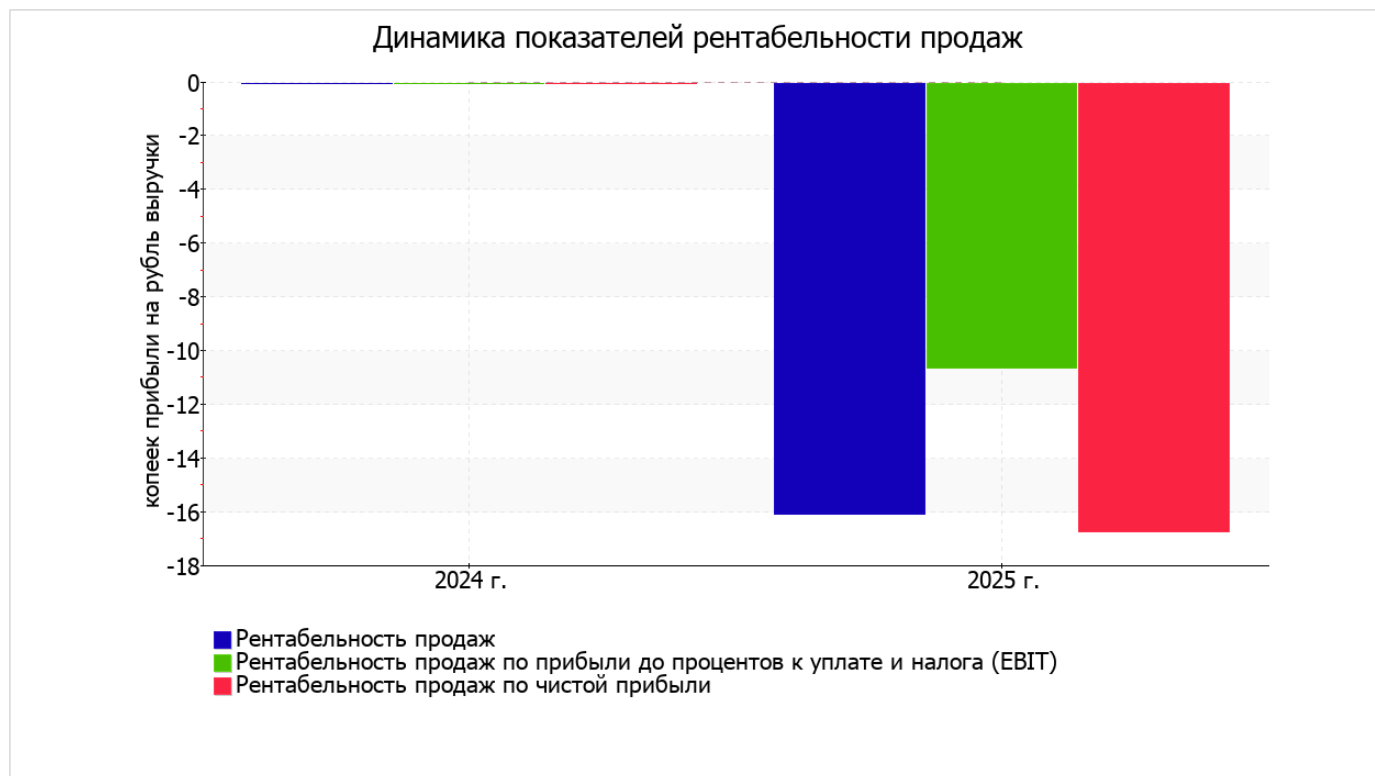
3.2. Анализ рентабельности

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.	–	-16,1	-16,1	–
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	-10,7	-10,7	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	–	-16,8	-16,8	–

[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.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-16,1** копеек с каждого рубля выручки от реализации.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил **-10,7%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" содержалось **-10,7** коп. убытка 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-19,3	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 2025 год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-14 834** тыс. руб. на 31.12.2025 и **-1 674** тыс. руб. на 31.12.2024).

за последний год значение рентабельности активов, равное **-19,3%**, не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

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.)	108	3,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	102	3,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	316	1,2
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 весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 316 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" в течение анализируемого периода

Следующие 8 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют критические значения:

- 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;
- на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение (-2,28);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- существенно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -10% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- за 2025 год получен убыток от продаж (-12 634 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-11 005 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил -13 161 тыс. руб.

С негативной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НИКОЛИЕРС УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ" при том что, активы организации существенно увеличились (в 194,9 раза);
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Представленный анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значением, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.