

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3815010920

Код причины постановки на учет (КПП): 381501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

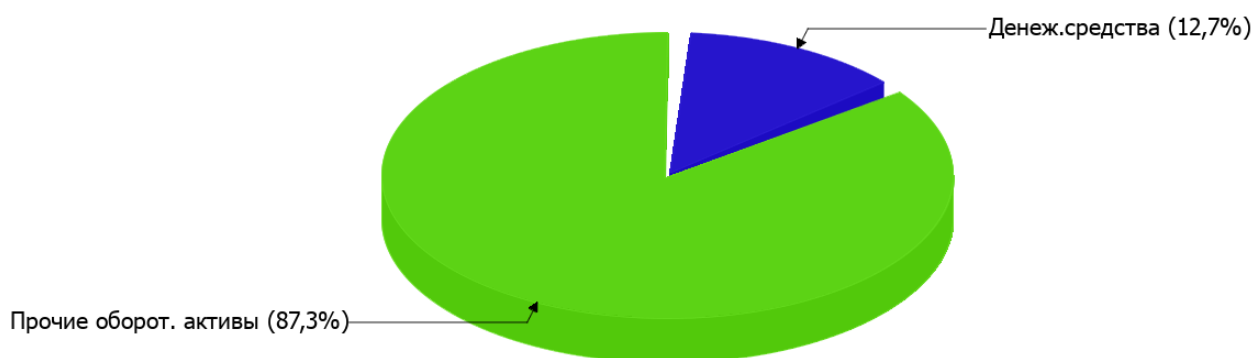
| Показатель                  | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2024) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2025) |                                   |                                 |
| Актив                       |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | –                   | –          | –                                                   | –                                                  | –                                 | –                               |
| Оборотные                   | 149                 | 79         | 100                                                 | 100                                                | -70                               | -47                             |
| Пассив                      |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | 77                  | 17         | 51,7                                                | 21,5                                               | -60                               | -77,9                           |
| Долгосрочные обязательства  | –                   | 3          | –                                                   | 3,8                                                | +3                                | –                               |
| Краткосрочные обязательства | 72                  | 59         | 48,3                                                | 74,7                                               | -13                               | -18,1                           |
| Валюта баланса              | 149                 | 79         | 100                                                 | 100                                                | -70                               | -47                             |

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на **70** тыс. руб. (на **47%**). Отмечая уменьшение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на **77,9%**, опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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):

- финансовые и другие оборотные активы – **43** тыс. руб. (**61,4%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **27** тыс. руб. (**38,6%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – **60** тыс. руб. (**82,2%**)
- краткосрочная кредиторская задолженность – **13** тыс. руб. (**17,8%**)

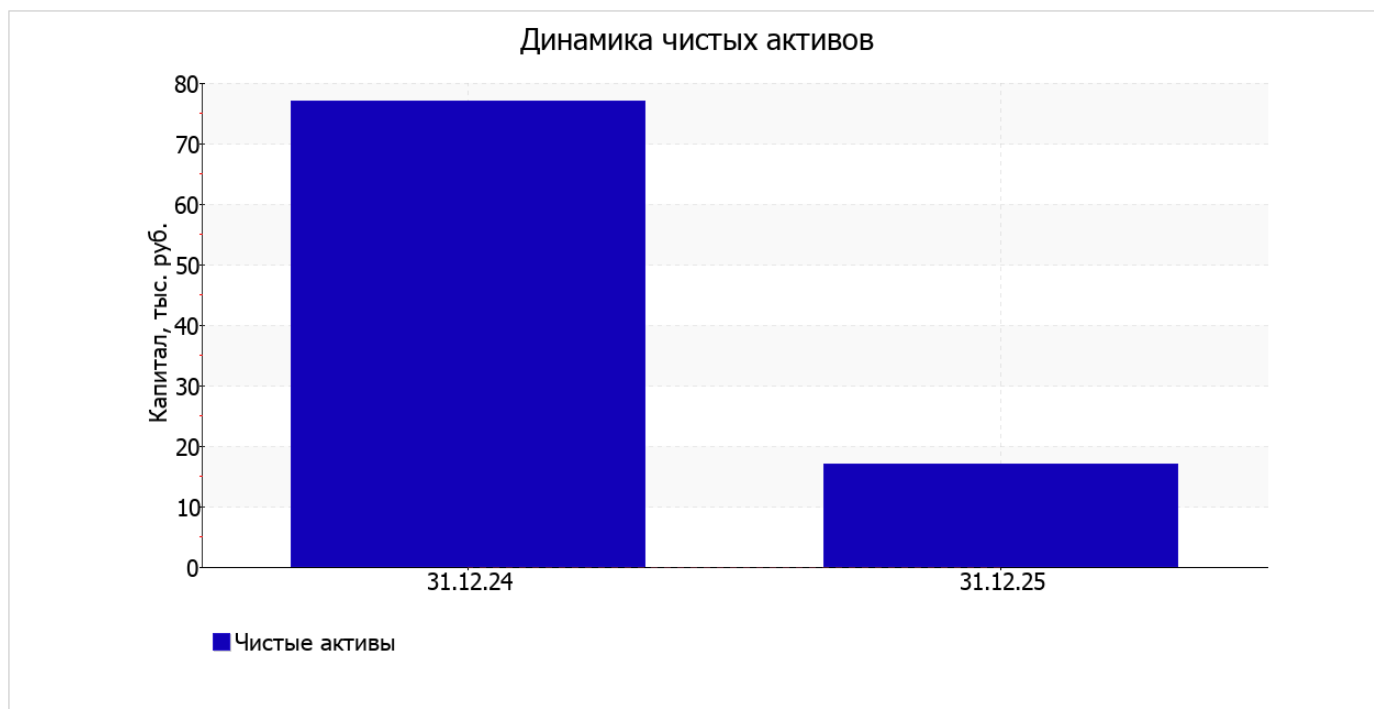
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**+3** тыс. руб. ).

на последний день анализируемого периода (31.12.2025) собственный капитал организации составил **17** тыс. руб. собственный капитал организации стремительно уменьшился в течение анализируемого периода на **60** тыс. руб.

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2024) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2025) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | 77                  | 17         | 51,7                                                | 21,5                                               | -60                      | -77,9                    |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом следует отметить снижение чистых активов на **77,9%** за весь анализируемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

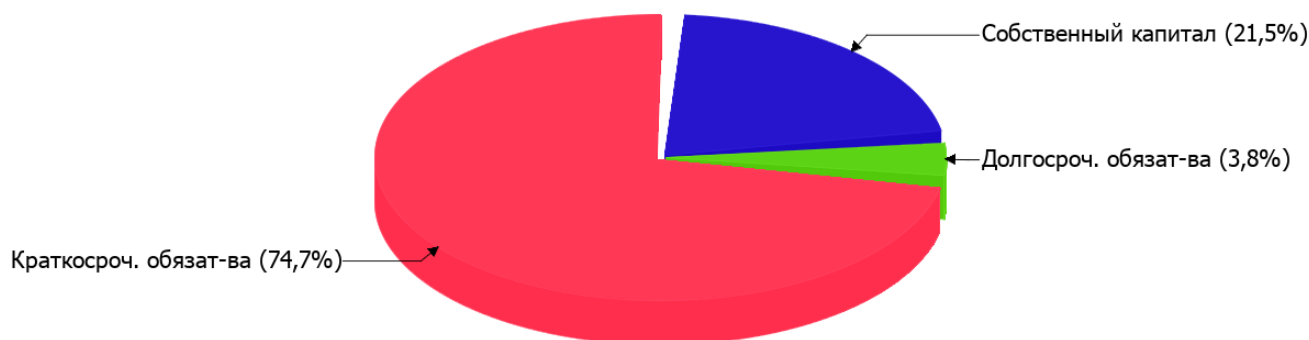
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель                                                    | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | 31.12.2024          | 31.12.2025 |                                  |                                                                                                                                          |
| Коэффициент автономии                                         | 0,52                | 0,22       | -0,3                             | 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 | 0,52                | 0,22       | -0,3                             | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.                                           |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0,52                | 0,25       | -0,27                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | –                   | –          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.                                           |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 1                   | 0,95       | -0,05                            | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                       |

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,22**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**22%**) в общем капитале организации. за весь анализируемый период произошло существенное падение коэффициента автономии – на **0,3**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

## Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2025 г. составило **0,22**. в течение анализируемого периода имело место значительное падение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,3**. на 31.12.2025 значение коэффициента характеризуется как, без сомнения, хорошее.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период уменьшился на **0,27**, с **0,52** до **0,25**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **25%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (95,2% и 4,8% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности выросла на 4,8%.

## 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 | 2,07                | 1,34       | -0,73                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.                                        |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 0,51                | 0,17       | -0,34                              | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2. |

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,34** против нормативного значения 1,8). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,73**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение ниже нормы (**0,17**). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент снизился на **-0,34**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

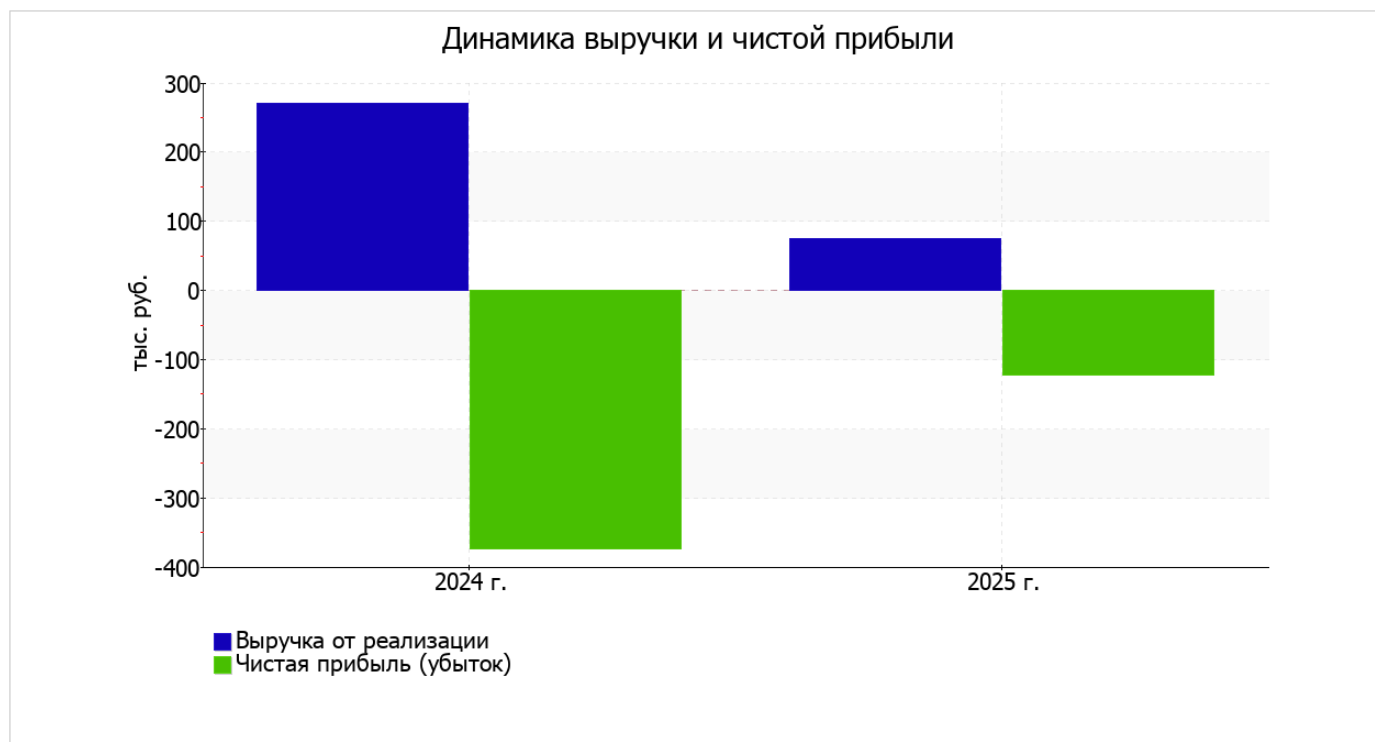
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере 89 тыс. руб., что составляет 118,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 125 тыс. руб., или на 58,4%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 195 и 320 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-72,2%) опережает изменение расходов (-66,1%)

| 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                                            | 270                            | 75      | -195                    | -72,2           | 173                                 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | 484                            | 164     | -320                    | -66,1           | 324                                 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | -214                           | -89     | +125                    | ↑               | -152                                |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | -137                           | -31     | +106                    | ↑               | -84                                 |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | -351                           | -120    | +231                    | ↑               | -236                                |
| 6. Проценты к уплате                                  | —                              | —       | —                       | —               | —                                   |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | -23                            | -2      | +21                     | ↑               | -13                                 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | -374                           | -122    | +252                    | ↑               | -248                                |

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



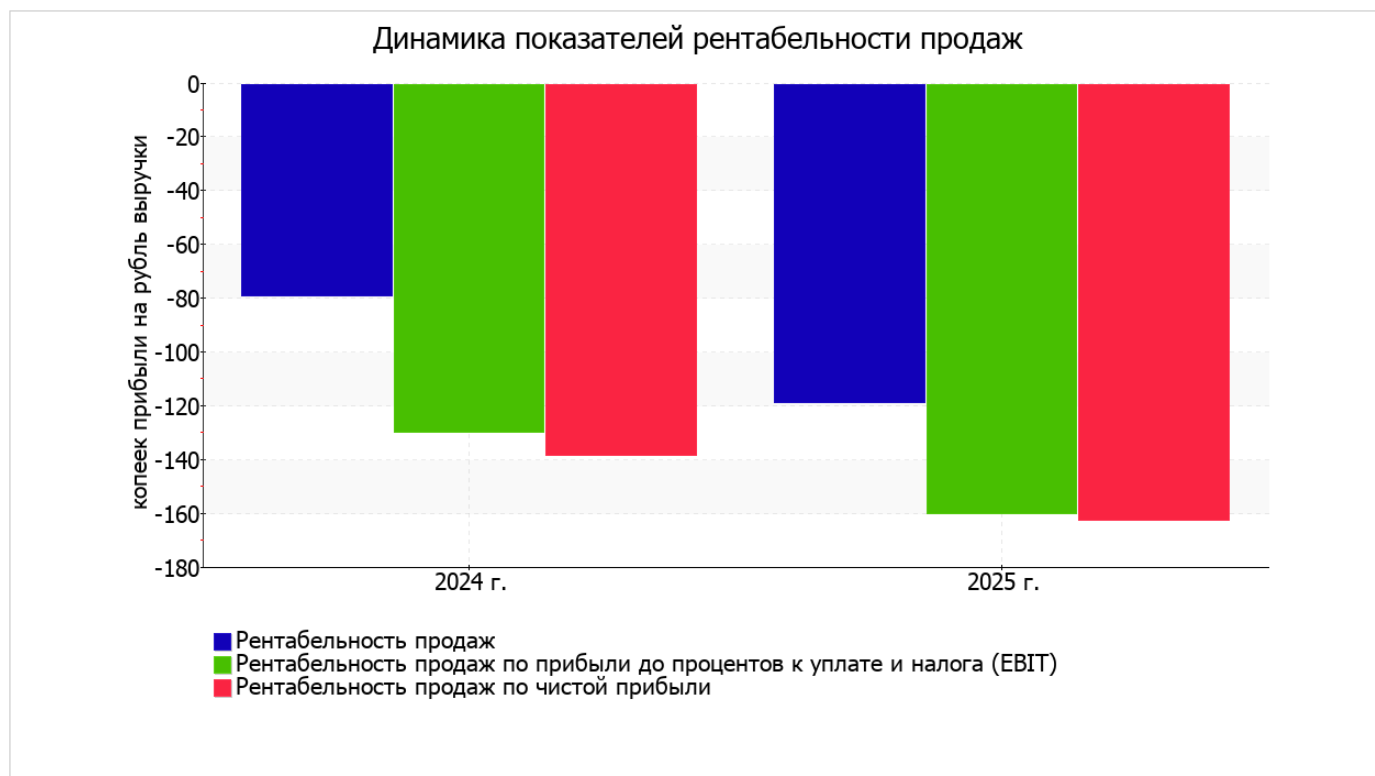
### 3.2. Анализ рентабельности

| 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. | -79,3                                             | -118,7  | -39,4                | ↓               |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                | -130                                              | -160    | -30                  | ↓               |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.      | -138,5                                            | -162,7  | -24,2                | ↓               |

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ" за данный период.

Рентабельность продаж за последний год составила **-118,7%**. Более того, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**-39,4%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **-160%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **-160** коп. убытка 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) | -259,6                 | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | -107                   | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.              |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | -247,4                 | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ" обеспечил 2,596 руб. убытка.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов, равное -107%, является крайне негативным.

### 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<br>в днях | Коэфф.<br>2025 г. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                      | 2025 г.            |                   |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)   | 555                | 0,7               |
| 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)                                           | 319                | 1,1               |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)                       | 555                | 0,7               |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)                                                     | 229                | 1,6               |

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 555 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

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

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

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **22%**);
- не укладывается в нормативное значение коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- за последний год получен убыток от продаж (**-89** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+125 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-122** тыс. руб. (+252 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

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

- падение рентабельности продаж (**-39,4** процентных пункта от рентабельности **-79,3%** за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **25%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (**-30** коп. от аналогичного показателя за аналогичный период прошлого года).

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**0,22**) можно характеризовать как исключительно хорошее;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ" не в полной мере соответствует общепринятым нормам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Но у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.