

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИРИДА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7203473950

Код причины постановки на учет (КПП): 720301001

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. (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	1 673	19 348	100	100	+17 675	+11,6 раза
Пассив						
Собственный капитал	10	10	0,6	0,1	–	–
Долгосрочные обязательства	1 663	19 338	99,4	99,9	+17 675	+11,6 раза
Краткосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	1 673	19 348	100	100	+17 675	+11,6 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2025 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно увеличились (в 11,6 раза). Хотя имело место значительное увеличение активов, собственный капитал остался неизменным, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 17 675 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "другие долгосрочные обязательства" (+17 675 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

собственный капитал организации на 31.12.2025 равнялся 10 тыс. руб. собственный капитал организации за весь рассматриваемый период не изменился.

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	10	10	0,6	0,1	-	-

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

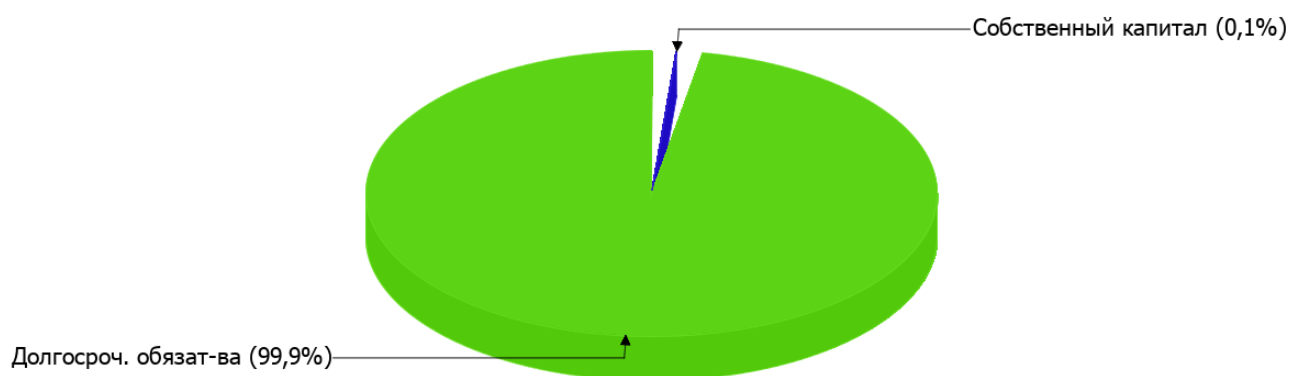
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,01	<0,01	-0,01	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	0,01	<0,01	-0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	1	-	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	3,33	3,33	-	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0	0	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил <0,01. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (<1%) в общем капитале организации. за год имело место очень сильное снижение коэффициента автономии – на 0,01.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что краткосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **менее 0,01**. за весь рассматриваемый период наблюдалось стремительное падение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,01**. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента является неудовлетворительным.

за весь рассматриваемый период изменений коэффициента покрытия инвестиций не отмечено, значение осталось на уровне **1**. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. вполне соответствует норме.

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 составило **3,33**, что соответствует значению коэффициента обеспеченности материальных запасов на начало анализируемого периода. на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие краткосрочной задолженности при 100% долгосрочной.

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	–	–	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	–	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (– при нормативном значении 1,8). При этом за анализируемый период коэффициент текущей ликвидности остался неизменным.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (–). При этом с начала период коэффициент остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

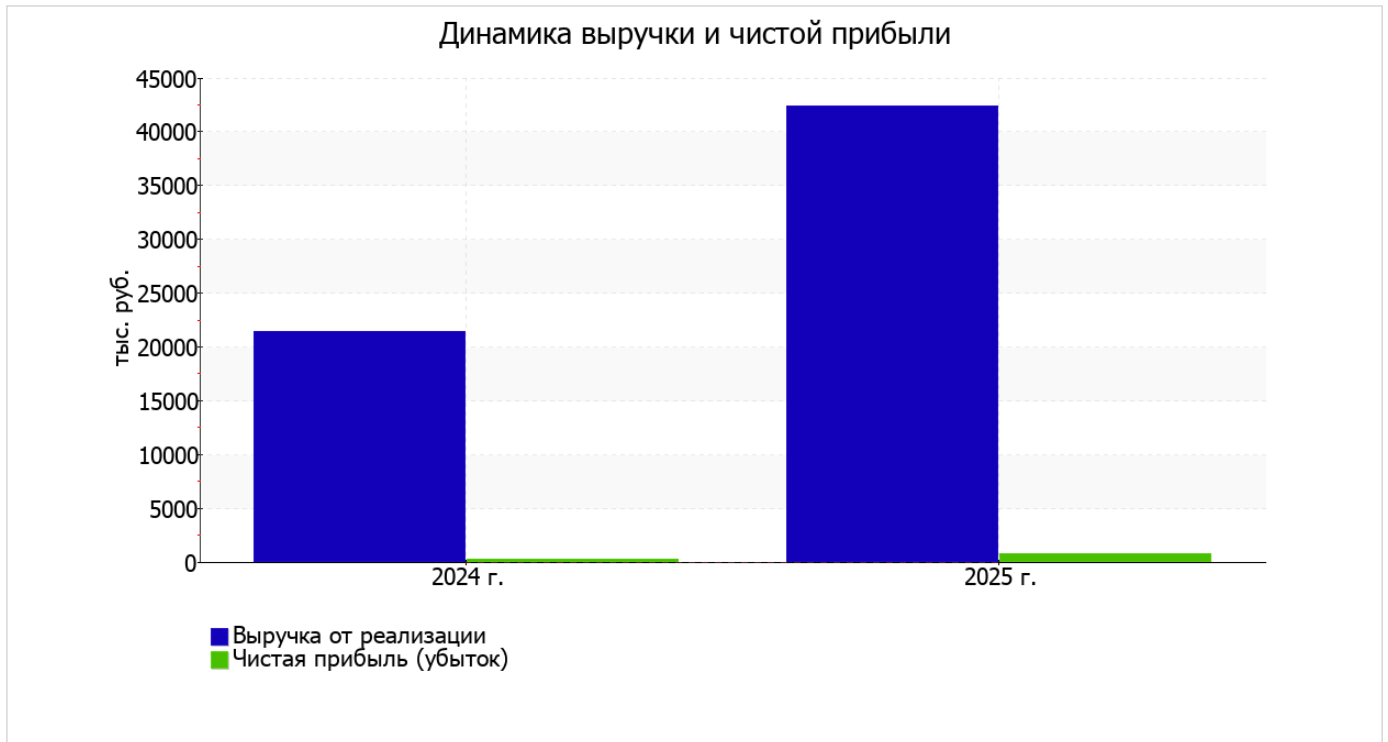
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИРИДА" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 2 516 тыс. руб., что составило 5,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 2 019 тыс. руб., или в 5,1 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 20 968 и 18 949 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+97,8%) опережает изменение расходов (+90,5%)

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	21 446	42 414	+20 968	+97,8	31 930
2. Расходы по обычным видам деятельности	20 949	39 898	+18 949	+90,5	30 424
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	497	2 516	+2 019	+5,1 раза	1 507
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-385	-1 960	-1 575	↓	-1 173
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	112	556	+444	+5 раз	334
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-106	-183	-77	↓	-145
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	218	739	+521	+3,4 раза	479

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



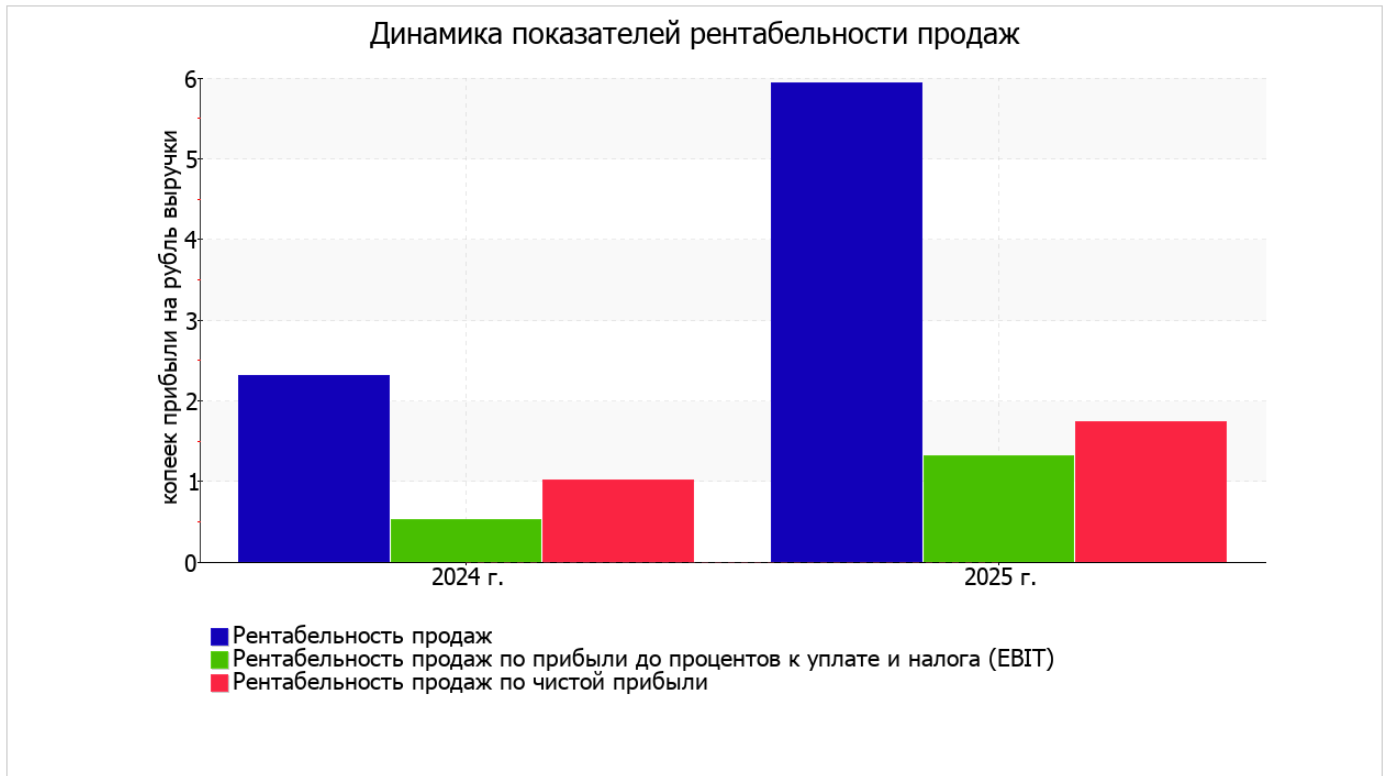
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	2,3	5,9	+3,6	+156
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,5	1,3	+0,8	+151
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	1	1,7	+0,7	+71,4

[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.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 5,9 копеек с каждого рубля выручки от реализации. При этом имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) (+3,6 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 1,3%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 1,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	7 390,0	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	5,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере **73,9** руб.

значение рентабельности активов за последний год (7%) практически соответствует норме.

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.)	90	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)	0	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	90	4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	<1	4 241,4

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 90 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2025) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИРИДА" за последний год.

Анализ выявил следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал;
- рост рентабельности продаж (+3,6 процентных пункта от рентабельности 2,3% за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (2 516 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+2 019 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила 739 тыс. руб. (+521 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+0,8 коп. к 0,5 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Анализ выявил следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение организации:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (<1%);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (менее 0,01) соответствует норме;
- уменьшение собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИРИДА" при том что, активы организации значительно увеличились (в 11,6 раза).

Согласно полученным показателям финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИРИДА" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.