

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Садовое Некоммерческое товарищество Собственников Недвижимости "Агро-Дар"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5038063810

Код причины постановки на учет (КПП): 503801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.2).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

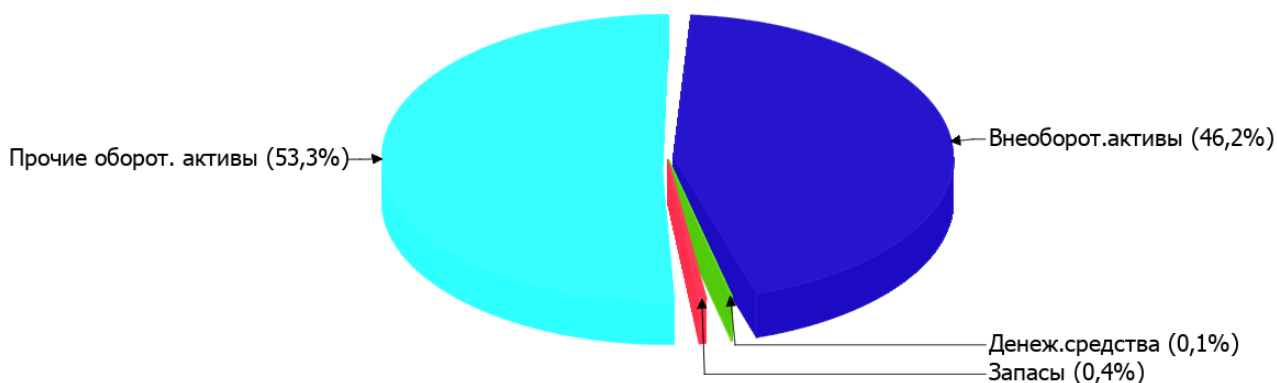
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	31 141	28 523	46,5	46,2	-2 618	-8,4
Оборотные	35 760	33 169	53,5	53,8	-2 591	-7,2
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	39 301	38 501	58,7	62,4	-800	-2
Краткосрочные обязательства	27 600	23 191	41,3	37,6	-4 409	-16
Валюта баланса	66 901	61 692	100	100	-5 209	-7,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) характеризуется примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (46,2% и 53,8% соответственно). Активы организации за весь рассматриваемый период уменьшились на 5 209 тыс. руб. (на 7,8%).

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

- материальные внеоборотные активы – **3 228** тыс. руб. (**54,9%**)
- финансовые и другие оборотные активы – **2 602** тыс. руб. (**44,2%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – **4 409** тыс. руб. (**84,6%**)
- долгосрочные заемные средства – **800** тыс. руб. (**15,4%**)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы" в активе (**+610** 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	0	0	–	–	–	–

У Садовое Некоммерческое товарищество Собственников Недвижимости "Агро-Дар" на 31 декабря 2025 г. отсутствуют чистые активы.

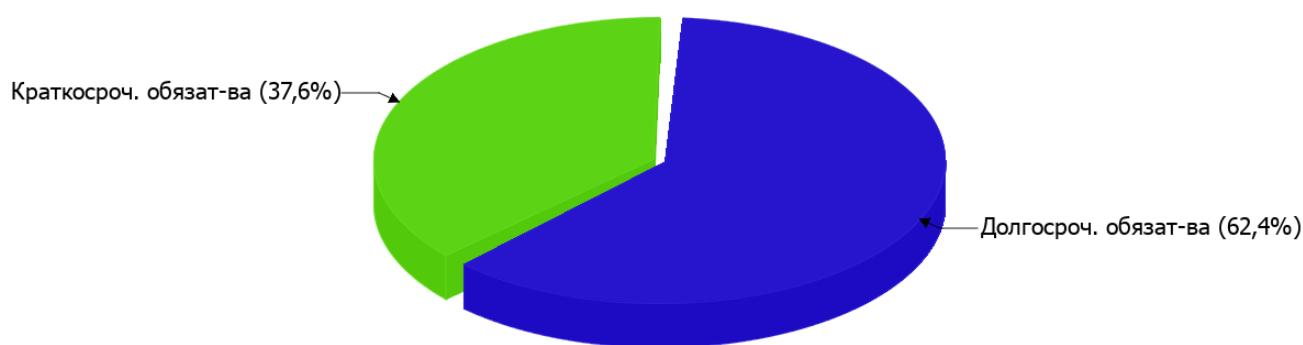
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0	-	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	-0,87	-0,86	+0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,59	0,62	+0,03	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-162,19	-112,3	+49,89	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,41	0,38	-0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: Следует отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2025 равнялся - **0,86**. за весь анализируемый период произошел незначительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**+0,01**). на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

коэффициент покрытия инвестиций за год заметно вырос до **0,62** (**+0,03**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. ниже нормы.

на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **-112,3**, рост коэффициента обеспеченности материальных запасов за весь анализируемый период составил **49,89**, на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является критическим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2025 доля краткосрочной задолженности в общих долгах организации составляет 37,6%. При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 3,7%.

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	1,3	1,43	+0,13	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	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 (**1,43** против нормативного значения 1,8). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,13**.

Ниже нормы, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**<0,01** при норме 0,2). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

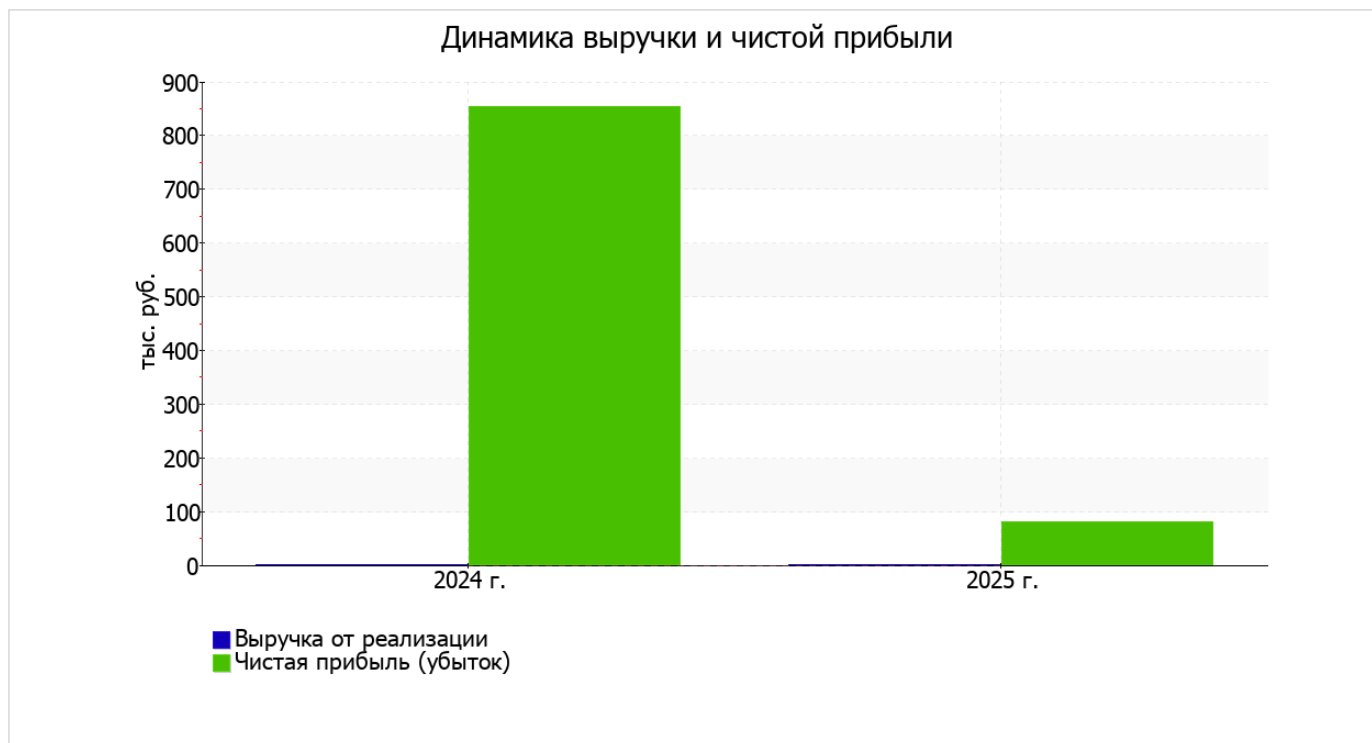
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Садовое Некоммерческое товарищество Собственников Недвижимости "Агро-Дар" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация не имела операций по обычными видами деятельности, и финансовый результат формируют только прочие доходы-расходы.

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	–	–	–	–	–
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 520	–	-1 520	-100	760
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-1 520	–	+1 520	↑	-760
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	2 526	76	-2 450	-97	1 301
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 006	76	-930	-92,4	541

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)	
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-152	-5	+147	↑	-79
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	854	81	-773	-90,5	468

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Садовое Некоммерческое товарищество Собственников Недвижимости "Агро-Дар" 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.	-	-	-	-
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-	-	-	-

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)	0,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	0,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) 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: 0 тыс. руб. на 31 декабря 2025 г. и 0 тыс. руб. по итогам предшествующего года).

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов (0,1%) не соответствует нормативному значению.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	–	–

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

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результатов деятельности Садовое Некоммерческое товарищество Собственников Недвижимости "Агро-Дар" за последний год.

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности Садовое Некоммерческое товарищество Собственников Недвижимости "Агро-Дар" характеризуют такие показатели:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- низкая рентабельность активов (0,1% за последний год);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 62% от общего капитала организации).

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

- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2025 год составила 81 тыс. руб.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих нормальные или близкие к нормальным значения, можно выделить следующие:

- чистые активы равны уставному капиталу;
- финансовый результат от продаж за весь анализируемый период равен нулю.

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение, равное - 0,86;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормативного значения.

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