

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА+"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2505006689

Код причины постановки на учет (КПП): 250501001

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

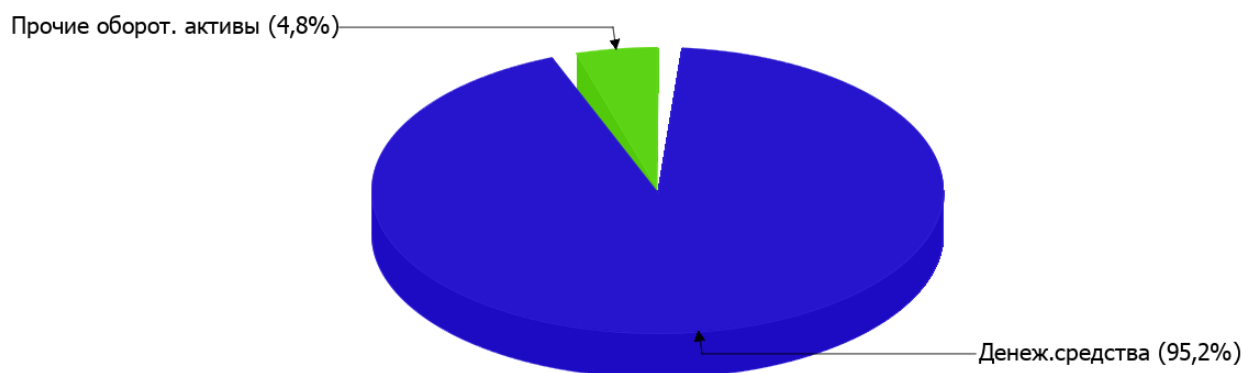
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	51	42	100	100	-9	-17,6
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	51	42	100	100	-9	-17,6
Валюта баланса	51	42	100	100	-9	-17,6

* 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 уменьшились на 9 тыс. руб. (на 17,6%).

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **11** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (-9 тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за год).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (+2 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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА " на 31.12.2025 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	0	–	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	0	0	–	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: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

в течение анализируемого периода изменения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не произошло, значение составило 0. на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента не укладывается в норму.

за весь рассматриваемый период изменения коэффициента покрытия инвестиций не произошло, значение составило 0. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже нормативного значения.

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА " 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		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1	1	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1	0,95	-0,05	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 1. При этом за анализируемый период коэффициент текущей ликвидности не изменился.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (0,95). В тоже время за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -0,05.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

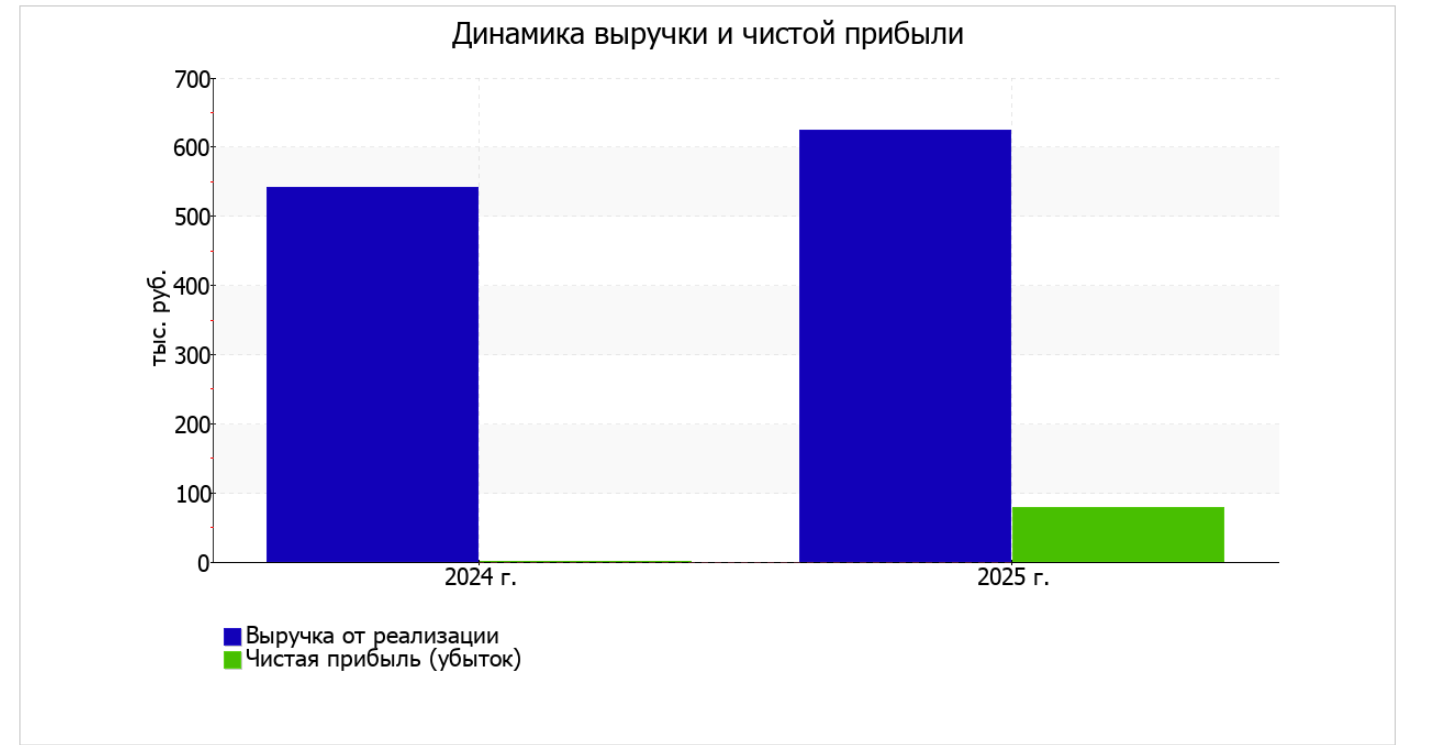
Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА " за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила прибыль от продаж в размере 69 тыс. руб., что равняется 11% от выручки.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 83 и 14 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+15,3%) опережает изменение расходов (+2,6%)

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	542	625	+83	+15,3	584
2. Расходы по обычным видам деятельности	542	556	+14	+2,6	549
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-	69	+69	-	35
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-	-	-	-	-
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-	69	+69	-	35
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-10	-10	-	-5
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-	79	+79	-	40

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА " в течение всего анализируемого периода.



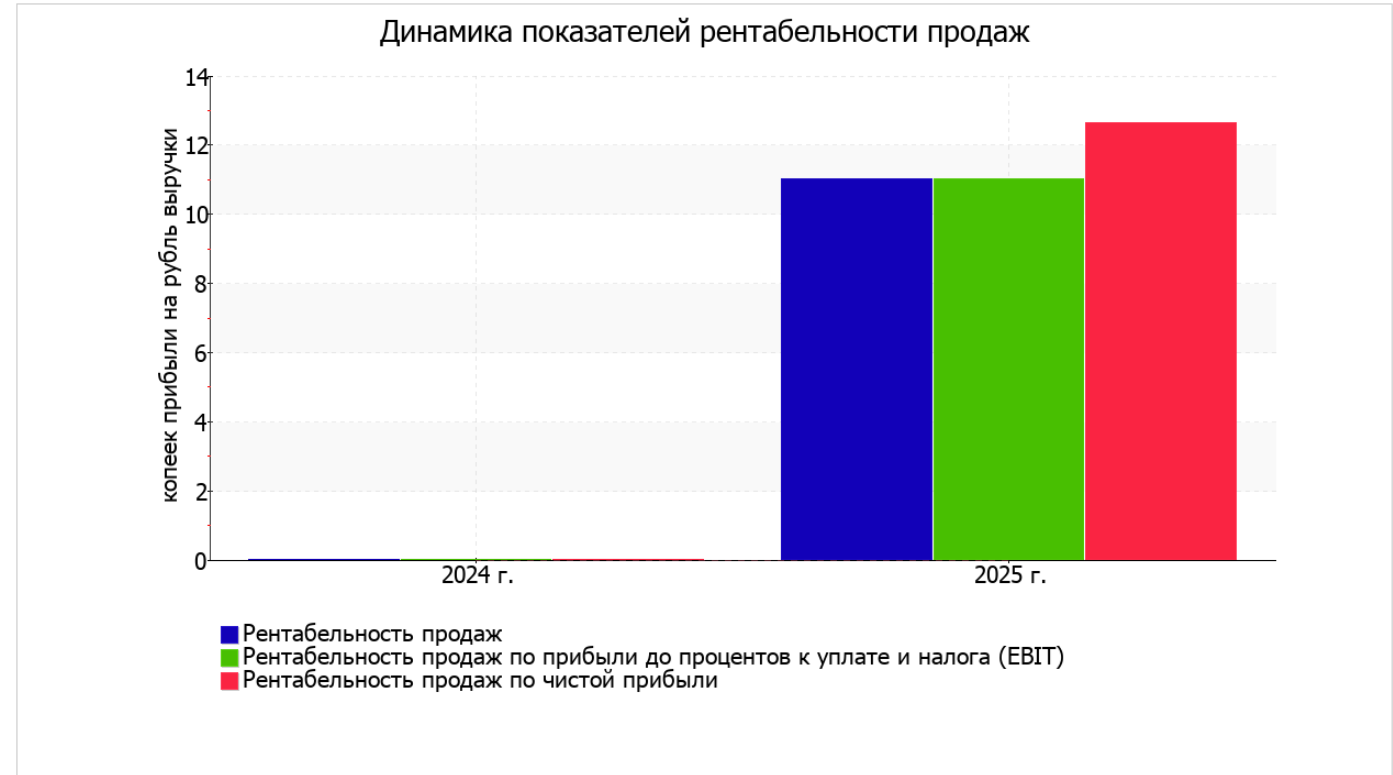
3.2. Анализ рентабельности

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.	–	11	+11	–
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	11	+11	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	–	12,6	+12,6	–

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 11% от полученной выручки. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+11%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составила 11%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 11 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	169,9	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 (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 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. на последний день предыдущего года).

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 рентабельность активов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 169,9%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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.)	27	13,4
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)	27	13,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	27	13,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	0	–

* 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 27 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА " за весь анализируемый период

В ходе анализа были получены следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (169,9% за 2025 год);
- рост рентабельности продаж (+11 процентных пункта от рентабельности –% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (69 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+69 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила 79 тыс. руб.;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+11 коп. к – коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Показатели финансового положения организации, имеющие неудовлетворительные значения:

- на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0) не укладывается в норму;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – чистые активы равны уставному капиталу.

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Согласно полученным показателям финансовое положение ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА " 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.