

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6316105032

Код причины постановки на учет (КПП): 631601001

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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

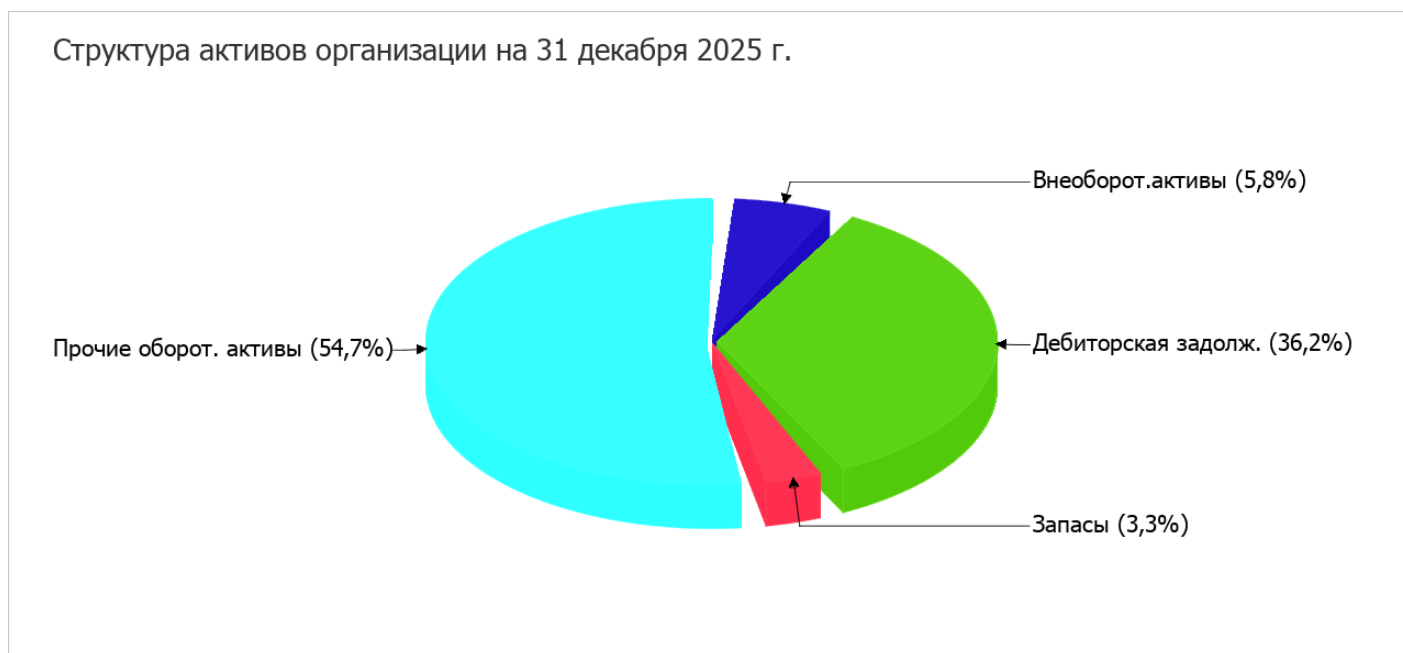
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	1 119	1 656	5,3	5,8	+537	+48
в том числе: основные средства	1 119	1 656	5,3	5,8	+537	+48
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	19 841	27 026	94,7	94,2	+7 185	+36,2
в том числе: запасы	726	959	3,5	3,3	+233	+32,1
дебиторская задолженность	6 935	10 378	33,1	36,2	+3 443	+49,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	12 180	15 689	58,1	54,7	+3 509	+28,8
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	20 960	28 682	100	100	+7 722	+36,8
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	20 960	28 682	100	100	+7 722	+36,8

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31 декабря 2025 г. характеризуется значительной долей (94,2%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 7 722 тыс. руб. (на 36,8%).

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



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

- денежные средства и денежные эквиваленты – 3 509 тыс. руб. (45,4%)
- дебиторская задолженность – 3 443 тыс. руб. (44,6%)
- основные средства – 537 тыс. руб. (7%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "доходы будущих периодов" (+8 189 тыс. руб., или 96,3% вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "прочие краткосрочные обязательства" в пассиве (-786 тыс. руб.).

2.2. Чистые активы 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	–	–	–	–
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	0	0	–	–	–	–

[На конец периода] чистые активы организации равны нулю.

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	-0,06	-0,06	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
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 маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-1,54	-1,73	-0,19	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **-0,06**. за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами практически не изменился, снизившись всего менее чем на **0,01**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента соответствует норме.

изменения коэффициента покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период не произошло, значение сохранилось на уровне 0. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0%).

за последний год произошло ощутимое падение коэффициента обеспеченности материальных запасов до -1,73 (на 0,19). на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет крайне неудовлетворительное значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ" 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,95	0,94	-0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,91	0,91	–	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,58	0,55	-0,03	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (0,94) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за последний год негативное изменение – коэффициент снизился на -0,01.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (0,91) также оказалось ниже допустимого. Это означает, что у ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,55. Несмотря на это следует отметить, что за год коэффициент снизился на -0,03.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

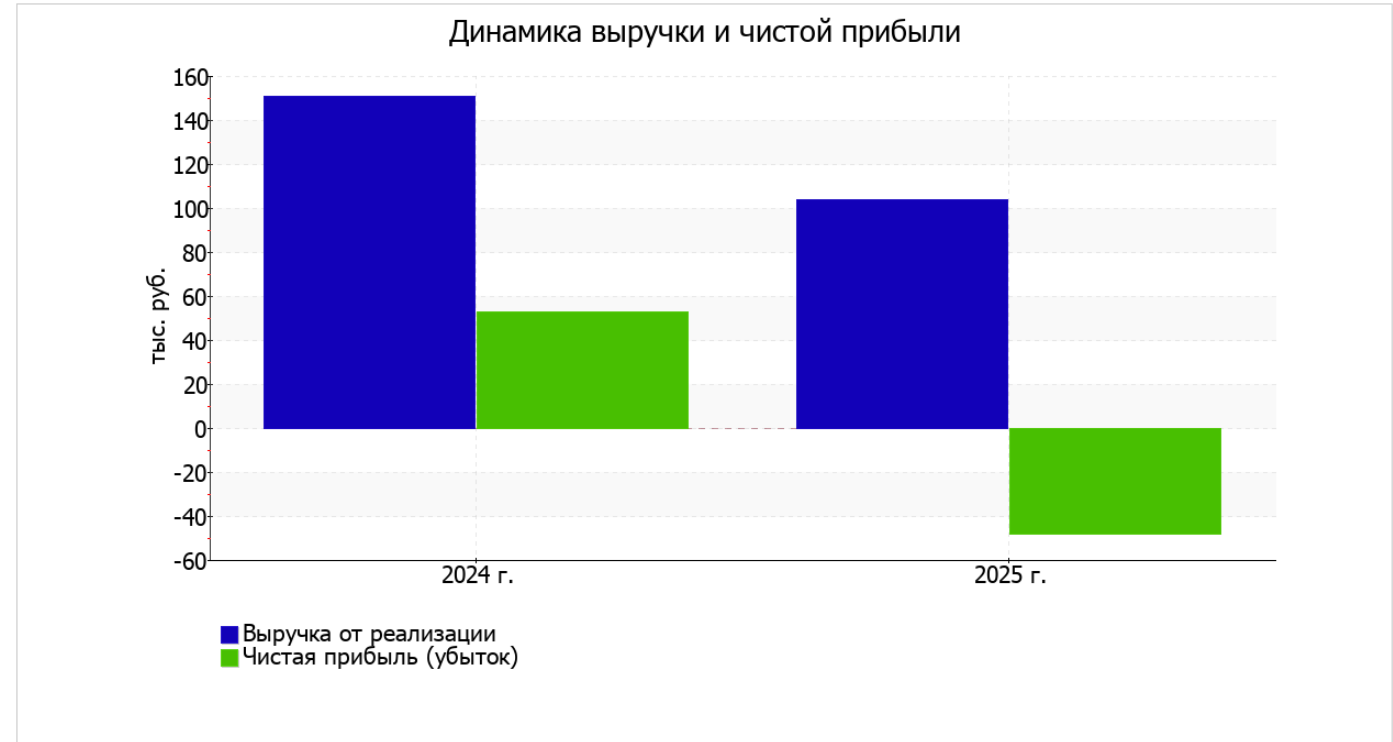
Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере 104 тыс. руб., что составляет 100% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 47 тыс. руб., или на 31,1%.

убыток от прочих операций за последний год составил 152 тыс. руб., что на 54 тыс. руб. (55,1%) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	151	104	-47	-31,1	128
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	151	104	-47	-31,1	128
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-98	-152	-54	↓	-125
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	53	-48	-101	↓	3
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	–	–	–	–	–
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	53	-48	-101	↓	3
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	53	-48	-101	↓	3
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



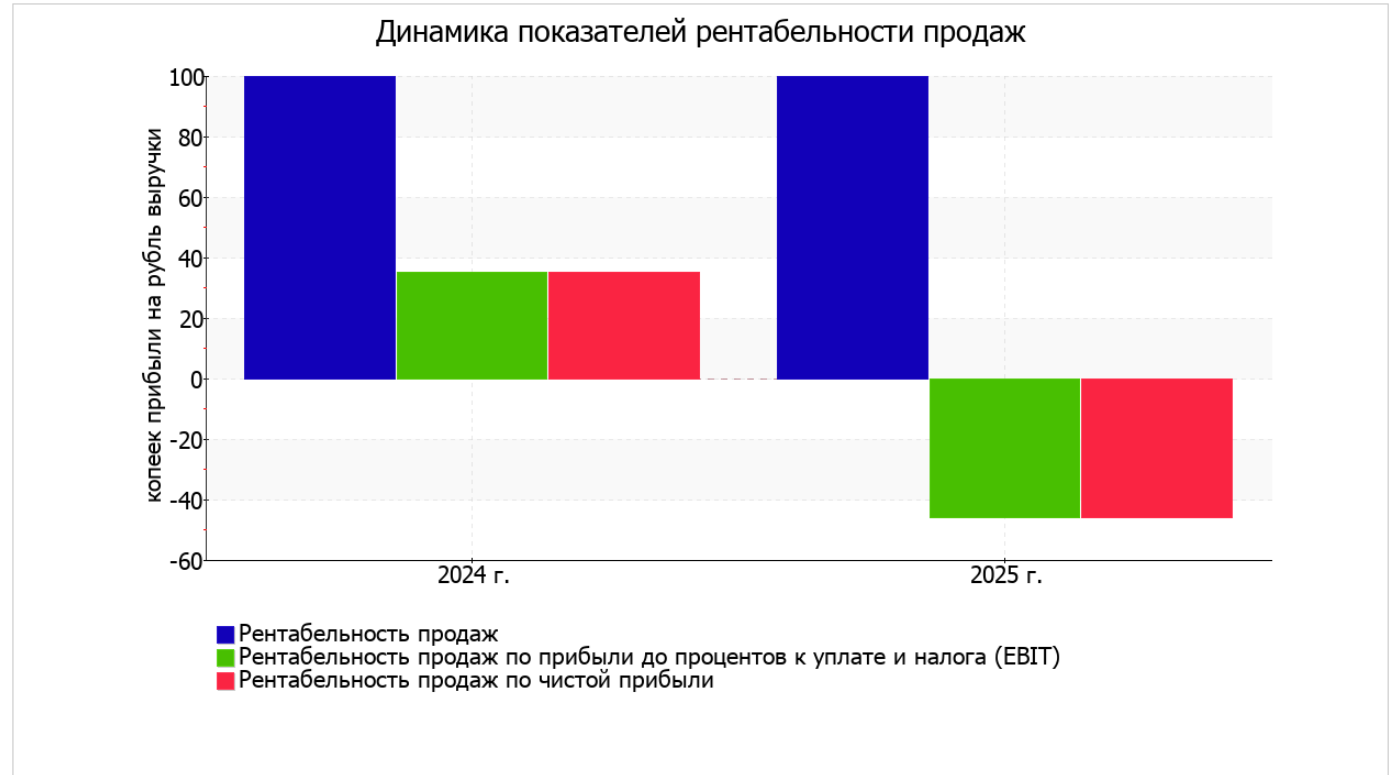
3.2. Анализ рентабельности

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.	100	100	–	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	35,1	-46,2	-81,3	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	35,1	-46,2	-81,3	↓

Только первый показатель рентабельности за последний год, приведенный в таблице, имеет положительные значения, поскольку организацией за данный период получена прибыль от продаж. Однако в целом от финансово-хозяйственной деятельности получен убыток, что и обусловило отрицательное значение двух других показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 100% от полученной выручки.

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (EBIT) к выручке организации, за последний год составила -46,2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось -46,2 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)	-0,2	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 2025 год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 и 0 тыс. руб. по итогам предшествующего года).

за 2025 год значение рентабельности активов, равное **-0,2%**, является явно не соответствующим принятому нормативу.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в 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.)	82 243	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	30 381	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	1 623	0,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	87 112	<0,1
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 87112 календарных дней (т.е. 239 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ" за год.

В ходе анализа были получены следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормального значения;
- 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));
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил **-48** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (**-81,3** коп. от аналогичного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

В ходе анализа были получены следующие показатели финансового положения ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ", имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- чистые активы равны уставному капиталу;
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения организации имеют отрицательные значения:

- на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**-0,06**) соответствует норме;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности не укладывается в нормативное значение.

Только один показатель имеет исключительно хорошее значение – полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности.

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – за 2025 год получена прибыль от продаж (**104** тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-47 тыс. руб.).

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СЕМЬЯ" не в полной мере соответствует принятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Однако у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.