

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ГОРЬКОГО, 20"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1101003923

Код причины постановки на учет (КПП): 110101001

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

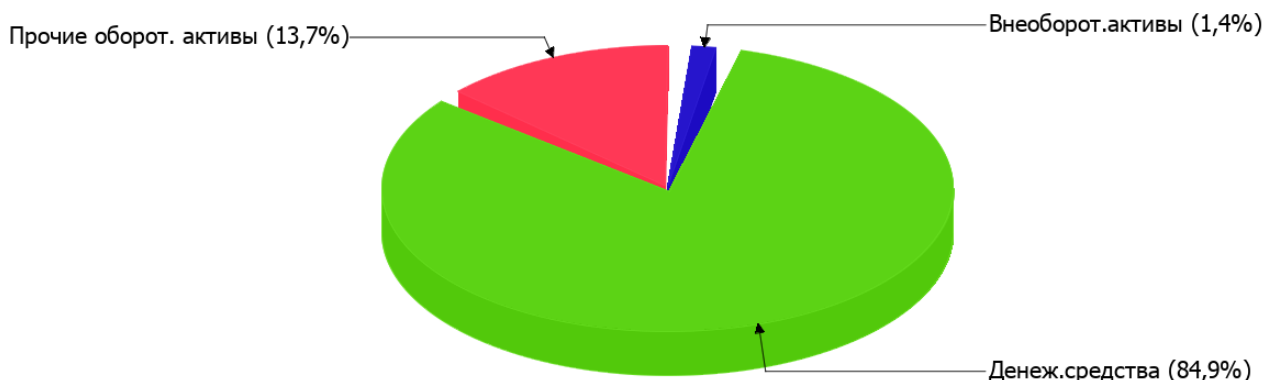
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	86	86	1,8	1,4	-	-
Оборотные	4 609	5 860	98,2	98,6	+1 251	+27,1
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	371	499	7,9	8,4	+128	+34,5
Валюта баланса	4 695	5 946	100	100	+1 251	+26,6

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

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются большой долей (98,6%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за последний год увеличились на 1 251 тыс. руб. (на 26,6%).

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

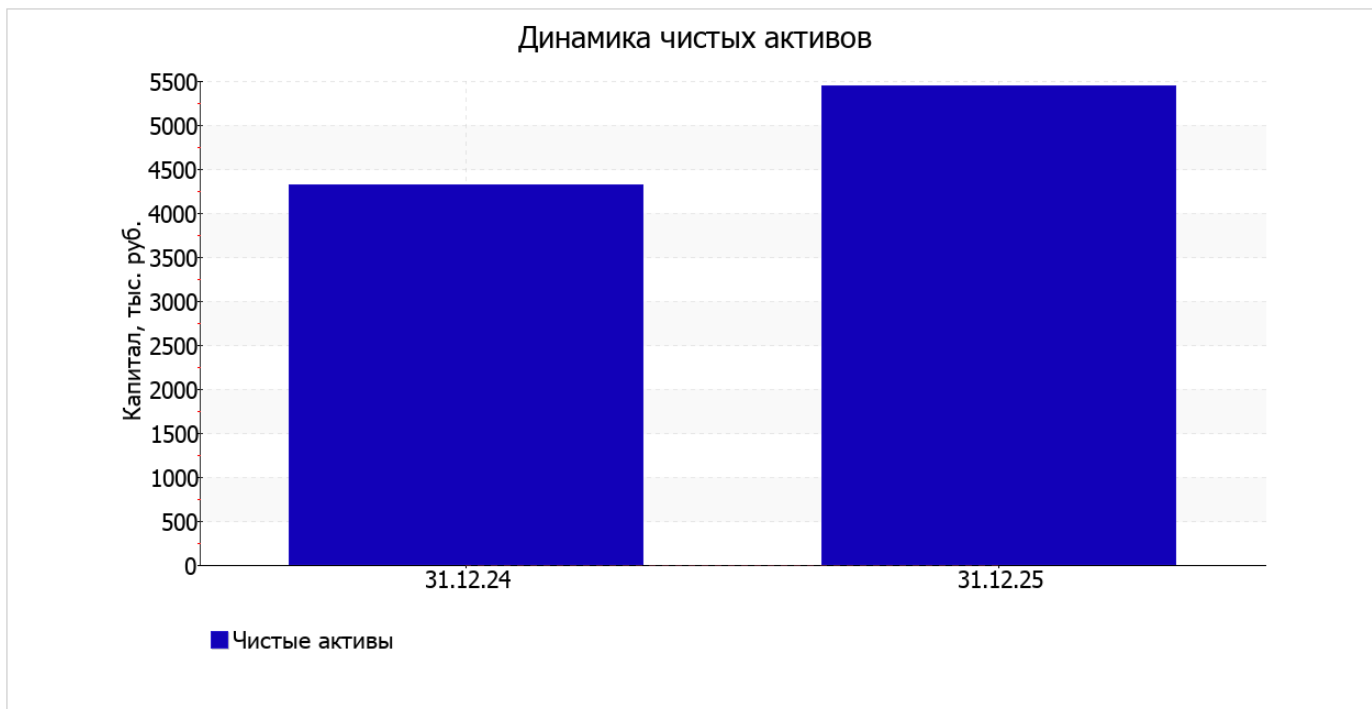
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 099 тыс. руб. (87,8%)
- финансовые и другие оборотные активы – 152 тыс. руб. (12,2%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (+128 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

## 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	4 324	5 447	92,1	91,6	+1 123	+26

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на 26% за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



## 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	-0,02	-0,01	+0,01	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 обеспеченности запасов	–	–	–	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.

значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода составило **-0,01**. за весь анализируемый период имел место незначительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (на **0,01**). по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента является неудовлетворительным.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций не изменился, составив **0**. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормы.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации 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	12,42	11,74	-0,68	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	10,64	10,11	-0,53	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 **11,74**. Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-0,68**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**10,11**). В тоже время за последний год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,53**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

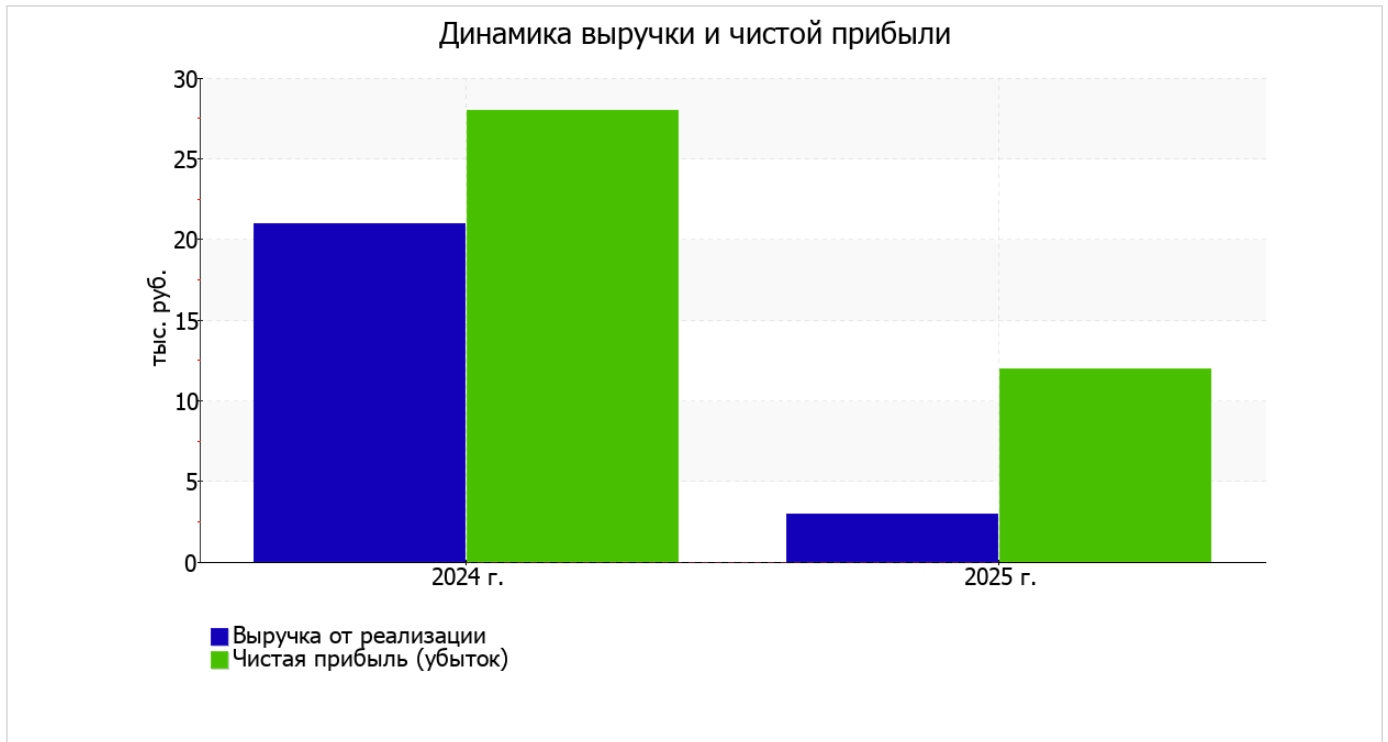
### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ГОРЬКОГО, 20" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере **1** тыс. руб., что составляет 33,3% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда была получена прибыль в размере **21** тыс. руб.

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	3	-18	-85,7	12
2. Расходы по обычным видам деятельности	-	4	+4	-	2
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	21	-1	-22	↓	10
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	9	14	+5	+55,6	12
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	30	13	-17	-56,7	22
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	2	1	-1	-50	2
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	28	12	-16	-57,1	20

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

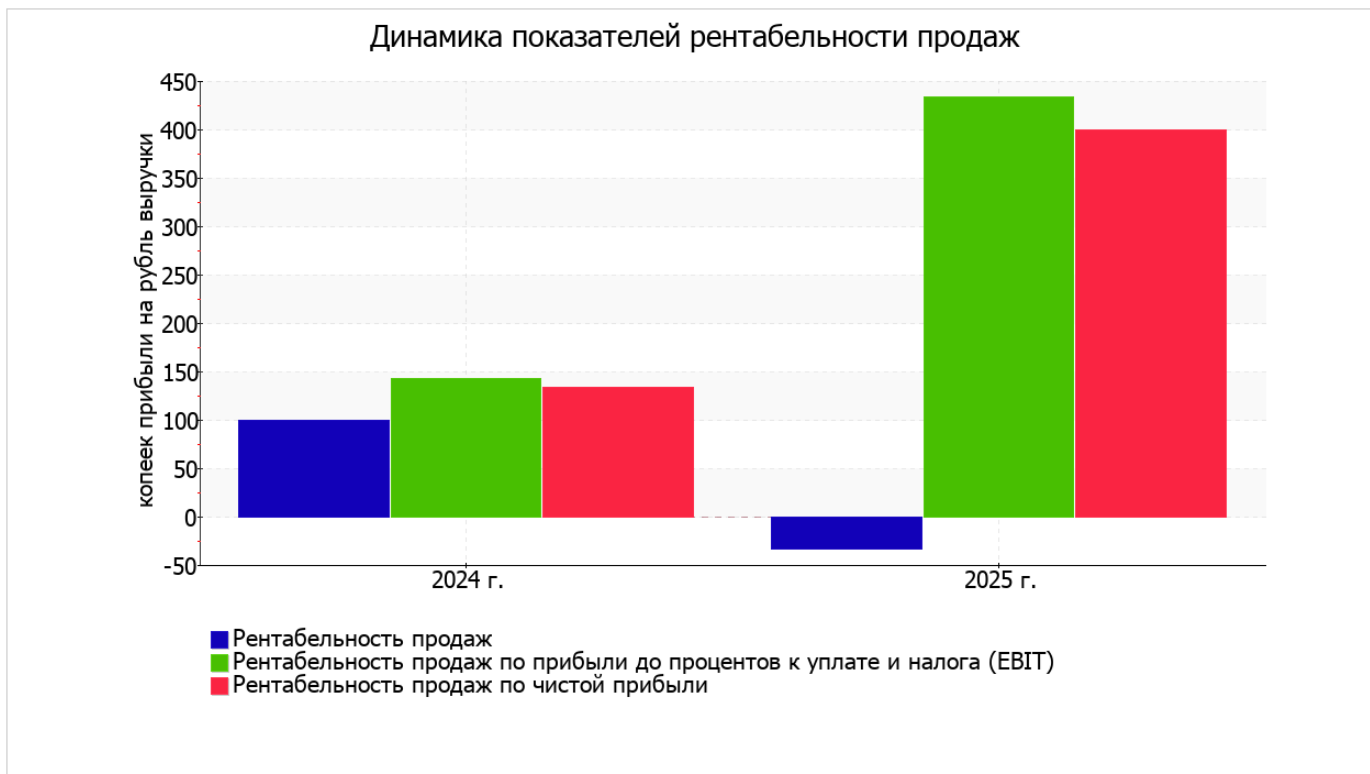


### 3.2. Анализ рентабельности

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	-33,3	-133,3	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	142,9	433,3	+290,4	+3 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	133,3	400	+266,7	+3 раза

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-33,3%** от полученной выручки. Более того, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) (**-133,3%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **433,3%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **433,3** коп. прибыли 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
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 (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

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 31 декабря 2024), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

за 2025 год значение рентабельности активов (0,2%) 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: не более 192 дн.)	636 864	<0,1
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)	52 925	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	647 328	<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 в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 647328 календарных дней (т.е. 1774 года).

## 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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ГОРЬКОГО, 20" в течение анализируемого периода.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+290,4 коп. к 142,9 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют критические значения:

- отрицательная динамика рентабельности продаж (-133,3 процентных пункта от рентабельности 100% за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- 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));
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за период 01.01–31.12.2025 получен убыток от продаж (-1 тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-22 тыс. руб.).

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода имеет неудовлетворительное значение (-0,01);
- недостаточная рентабельность активов (0,2% за период 01.01–31.12.2025).

Положительно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – чистая прибыль за 2025 год составила 12 тыс. руб.

Согласно проведенному анализу финансовое положение ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ГОРЬКОГО, 20" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.