

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6161093938

Код причины постановки на учет (КПП): 616101001

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

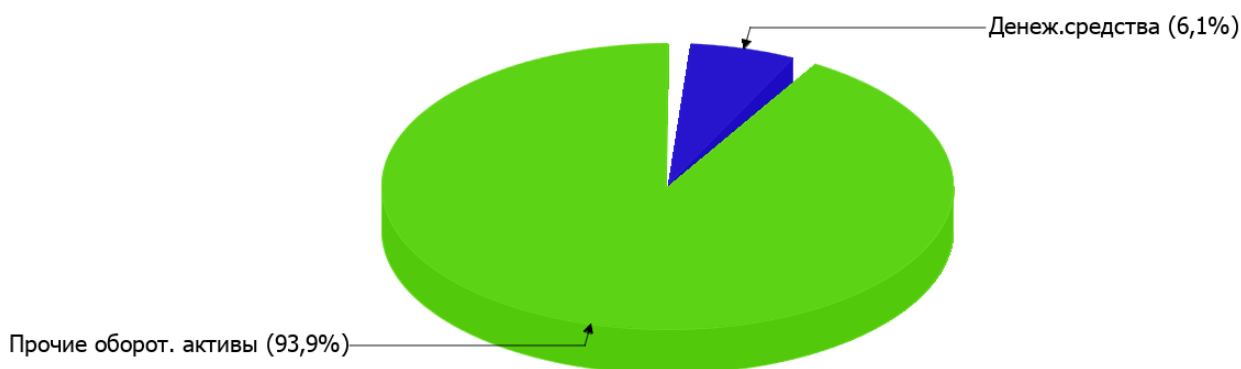
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
Оборотные	455	446	100	100	-9	-2
Пассив						
Собственный капитал	-46	-714	-10,1	-160,1	-668	↓
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	501	1 160	110,1	260,1	+659	+131,5
Валюта баланса	455	446	100	100	-9	-2

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2025) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период практически не изменились. Отмечая При фактической неизменности величины активов необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – в **13,5** раза. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **176** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "капитал и резервы" (**-668** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

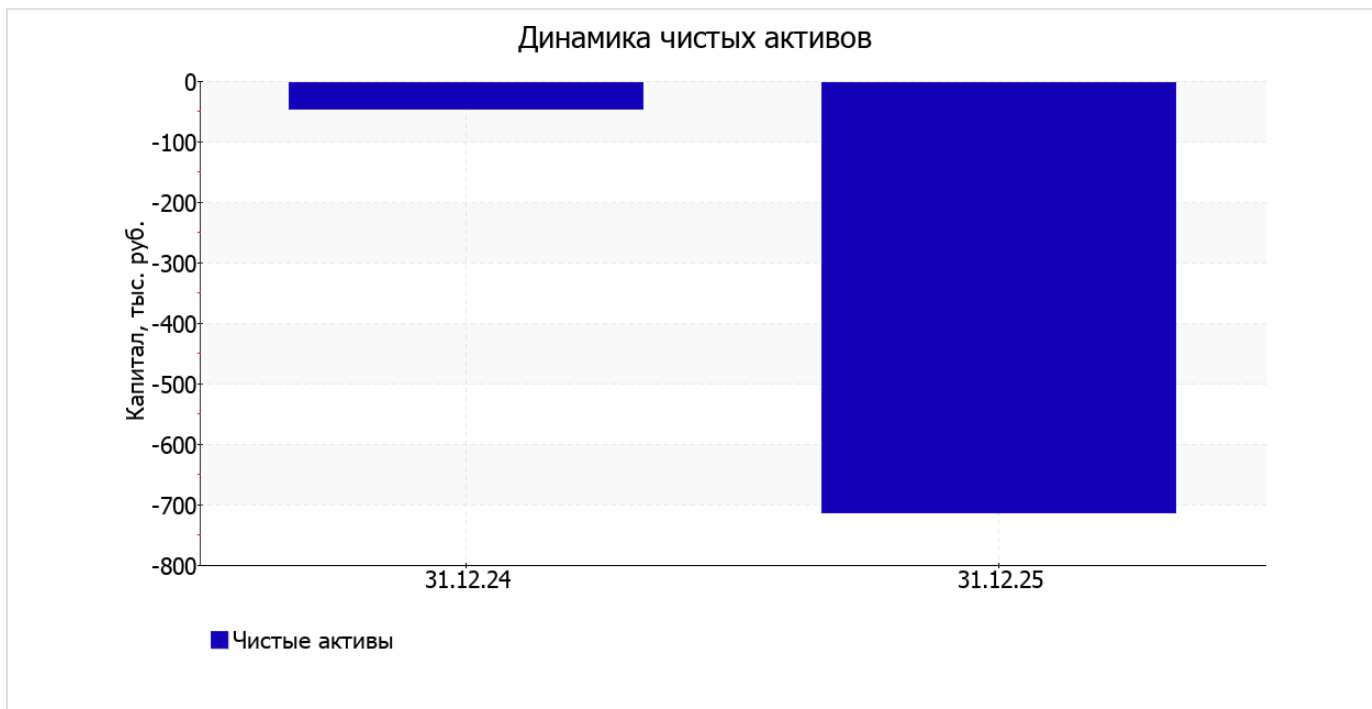
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (**+167** тыс. руб. и **+659** тыс. руб. соответственно).

на 31.12.2025 собственный капитал организации равнялся **-714** тыс. руб. наблюдалось очень сильное падение собственного капитала за год – на **668** 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	-46	-714	-10,1	-160,1	-668	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитал до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов за весь рассматриваемый период. То есть наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции может привести к крайне негативным последствиям. Ниже на графике представлено изменение 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	-0,1	-1,6	-1,5	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	-0,1	-1,6	-1,5	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,1	-1,6	-1,5	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.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **-1,6**. Полученное значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала. за весь рассматриваемый период имело место весьма значительное снижение коэффициента автономии – на **1,5**.

за весь рассматриваемый период наблюдалось очень сильное уменьшение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **1,5** (до **-1,6**). на 31.12.2025 значение коэффициента не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

в течение анализируемого периода отмечено стремительное уменьшение коэффициента покрытия инвестиций – на **1,5** (до **-1,6**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-160%**).

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ" 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	0,91	0,38	-0,53	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,41	0,02	-0,39	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**0,38**) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,53**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение ниже нормы (**0,02**). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за последний год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,39**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

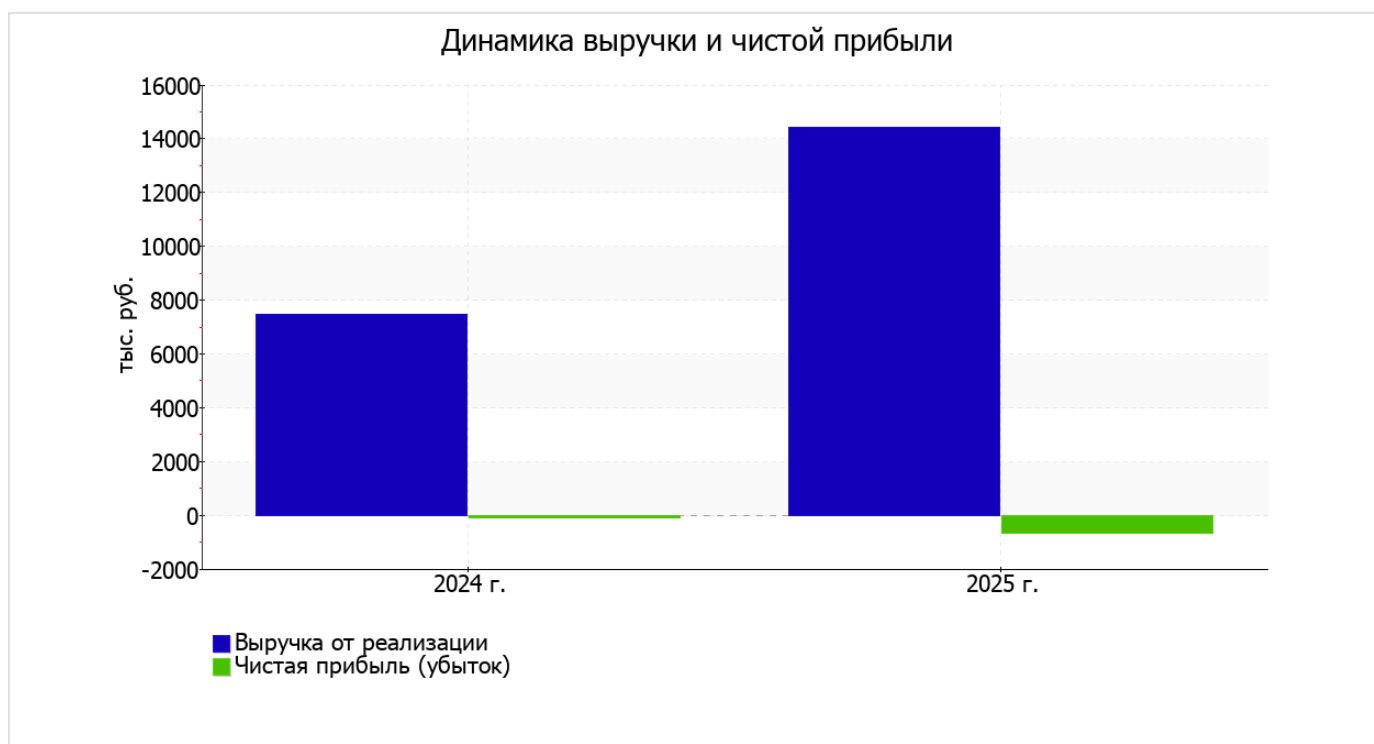
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **396** тыс. руб., что составило 2,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **385** тыс. руб., или в **36** раз.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **6 935** и **7 320** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+97,6%**) опережает изменение выручки (**+92,6%**)

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	7 486	14 421	+6 935	+92,6	10 954
2. Расходы по обычным видам деятельности	7 497	14 817	+7 320	+97,6	11 157
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-11	-396	-385	↓	-204
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-30	-127	-97	↓	-79
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-41	-523	-482	↓	-282
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	74	145	+71	+95,9	110
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-115	-668	-553	↓	-392

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ" в течение всего анализируемого периода.



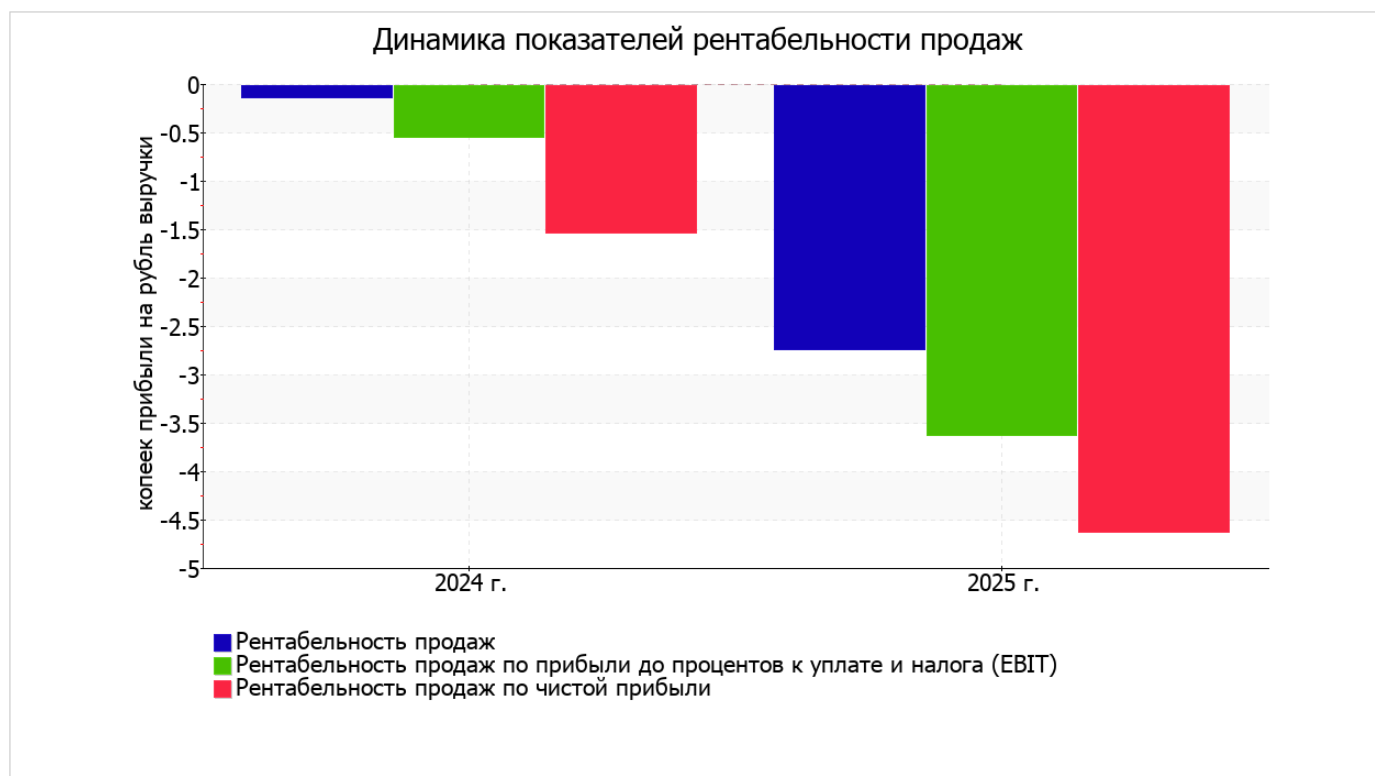
3.2. Анализ рентабельности

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.	-0,1	-2,7	-2,6	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-0,5	-3,6	-3,1	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-1,5	-4,6	-3,1	↓

[За последний период] организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-2,7%** от полученной выручки. При этом имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-2,6%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил **-3,6%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ" содержалось **-3,6** коп. убытка 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: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-148,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
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: **-714** тыс. руб. на 31.12.2025 и **-46** тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов, равное **-148,3%**, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	11	32
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	21	17,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	11	32
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	–	–

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

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 11 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РАЗВИТИЕ ЖКХ" за весь анализируемый период

Анализ выявил следующие показатели, критически характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- критическое значение коэффициента автономии (-1,6), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-1,6) не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы;
- падение рентабельности продаж (-2,6 процентных пункта от рентабельности -0,1% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -160% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получен убыток от продаж (-396 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-385 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -668 тыс. руб.;
- ухудшение финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-3,1 коп. от данного показателя за такой же период прошлого года).

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