

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2308150193

Код причины постановки на учет (КПП): 230801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

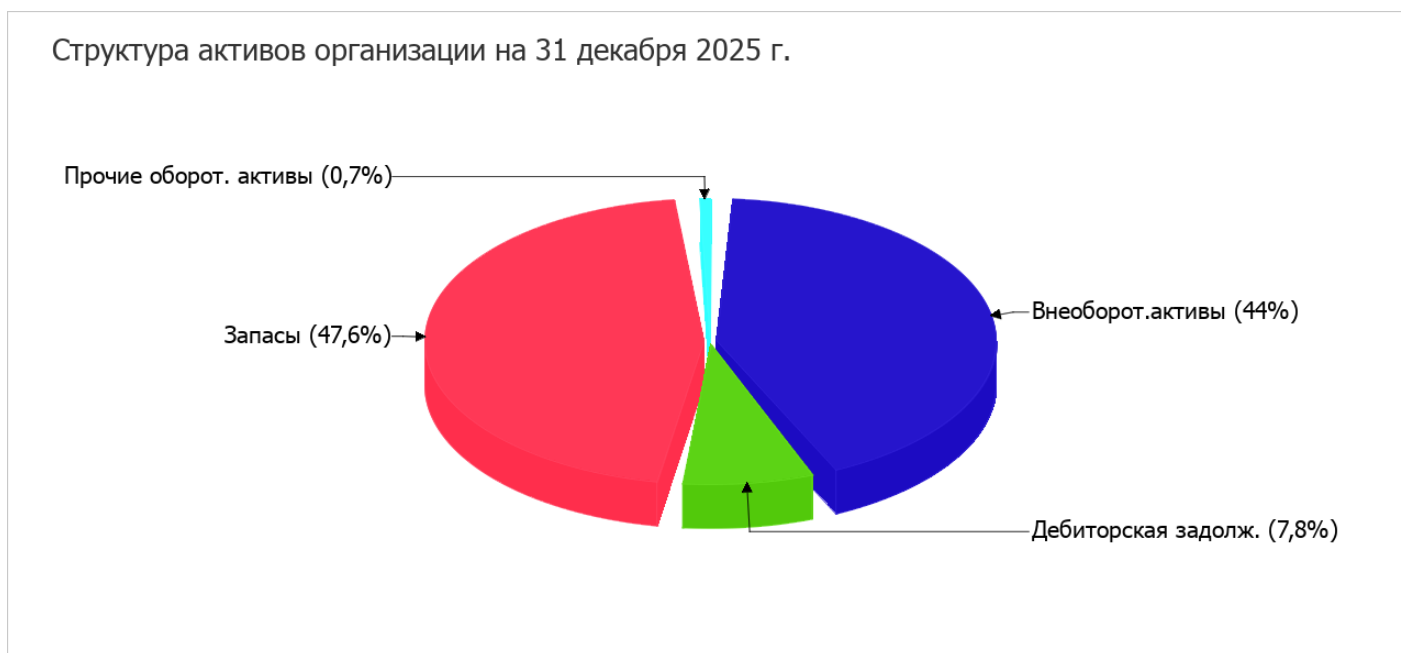
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	68 817	69 996	45,9	44	+1 179	+1,7
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	81 134	89 239	54,1	56	+8 105	+10
в том числе: запасы	75 792	75 792	50,5	47,6	–	–
дебиторская задолженность	2 816	12 393	1,9	7,8	+9 577	+4,4 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2 526	1 054	1,7	0,7	-1 472	-58,3
Пассив						
1. Собственный капитал	-911 030	-915 747	-607,6	-575,1	-4 717	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	304 877	304 877	203,3	191,5	–	–
в том числе: заемные средства	304 869	304 869	203,3	191,5	–	–

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	756 104	770 105	504,2	483,6	+14 001	+1,9
в том числе: заемные средства	228 784	228 784	152,6	143,7	–	–
Валюта баланса	149 951	159 235	100	100	+9 284	+6,2

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

Активы по состоянию на 31.12.2025 характеризуются соотношением: 44% внеоборотных активов и 56% текущих. Активы организации за весь период увеличились на 9 284 тыс. руб. (на 6,2%). Хотя имел место рост активов, собственный капитал уменьшился на 0,5%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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):

- дебиторская задолженность – 9 577 тыс. руб. (89%)
- отложенные налоговые активы – 1 179 тыс. руб. (11%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+14 001 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

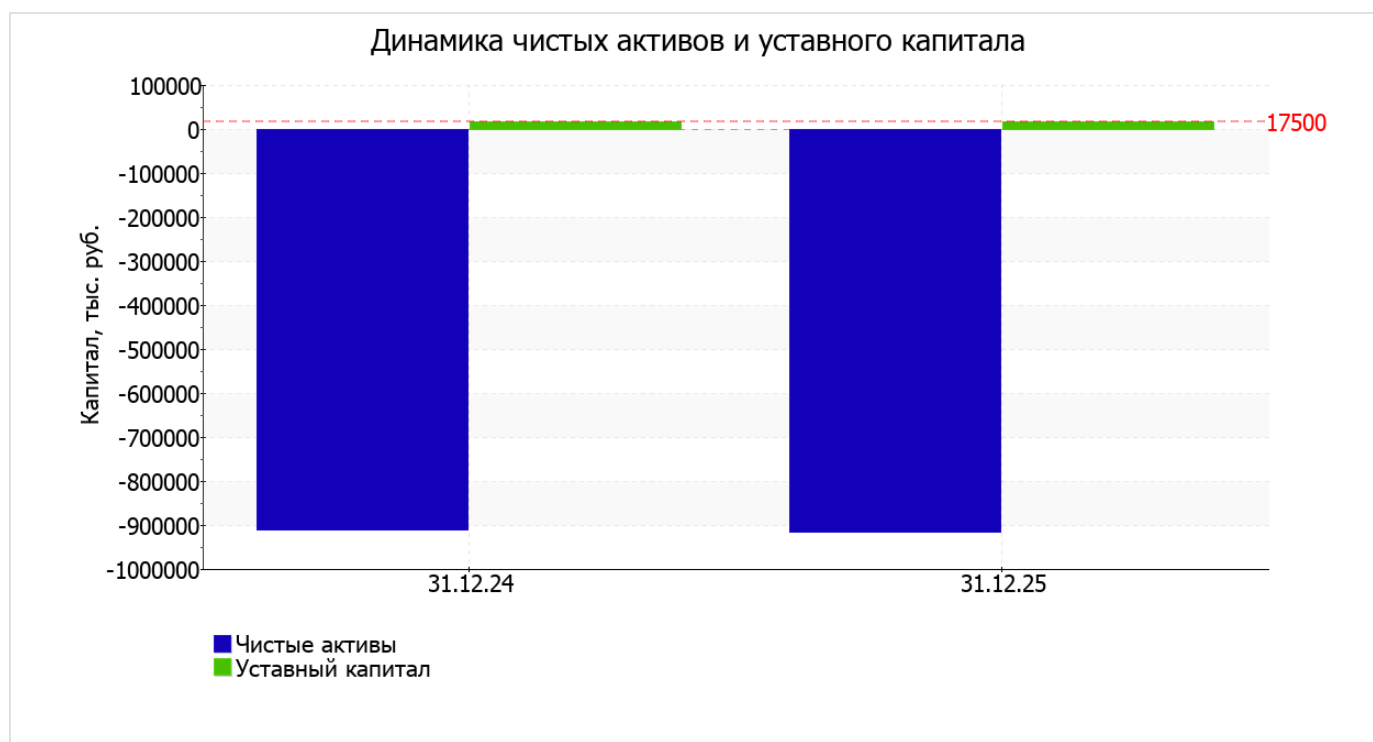
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-1 472 тыс. руб. и -4 717 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2025 равнялся **-915 747,0** тыс. руб. в течение анализируемого периода собственный капитал организации несколько уменьшился.

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	-911 030	-915 747	-607,6	-575,1	-4 717	↓
2. Уставный капитал	17 500	17 500	11,7	11	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-928 530	-933 247	-619,2	-586,1	-4 717	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" 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"). Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

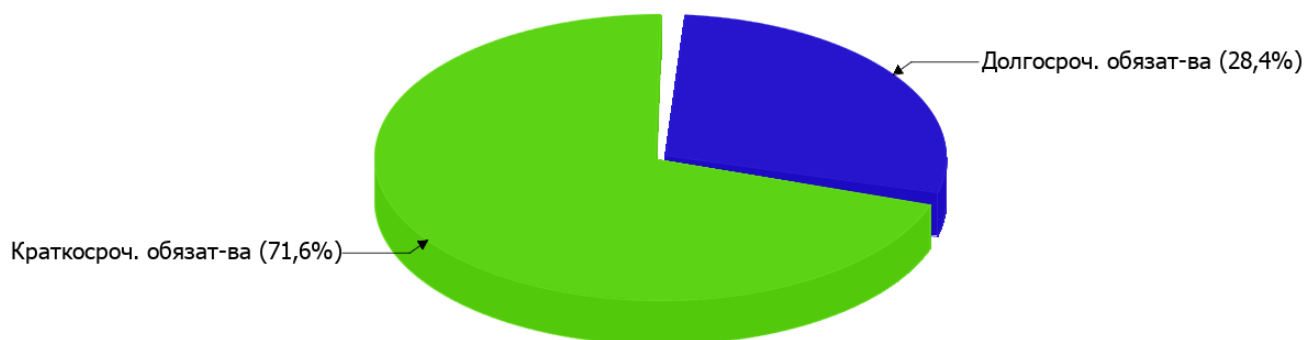
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	-6,08	-5,75	+0,33	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: не менее 0,45 (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-12,08	-11,05	+1,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	-4,04	-3,84	+0,2	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-	-	-	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,2 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-12,93	-13,01	-0,08	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,71	0,72	+0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2025 составил **-5,75**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о всецелой зависимости организации от заемного капитала. коэффициент автономии в течение анализируемого периода заметно вырос (на **0,33**).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2025 составило **-11,05**; это на **1,03** превышает значение на первый день анализируемого периода (31 декабря 2024 г.). на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента можно считать критическим.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период вырос с **-4,04** до **-3,84** (т. е. на **0,2**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 значительно ниже допустимой величины.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2025 г. составил **-13,01**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов незначительно уменьшился. на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет критическое значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на последний день анализируемого периода доля долгосрочной задолженности составляет одну треть, а краткосрочной задолженности – две третьих. При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности фактически не изменилась.

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	0,11	0,12	+0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,01	0,02	+0,01	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,25 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **0,12**. При этом за анализируемый период коэффициент практически не изменился.

Коэффициент быстрой ликвидности на последний день анализируемого периода тоже оказался ниже нормы (**0,02**). Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,25 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило <0,01. При этом с начала период коэффициент остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

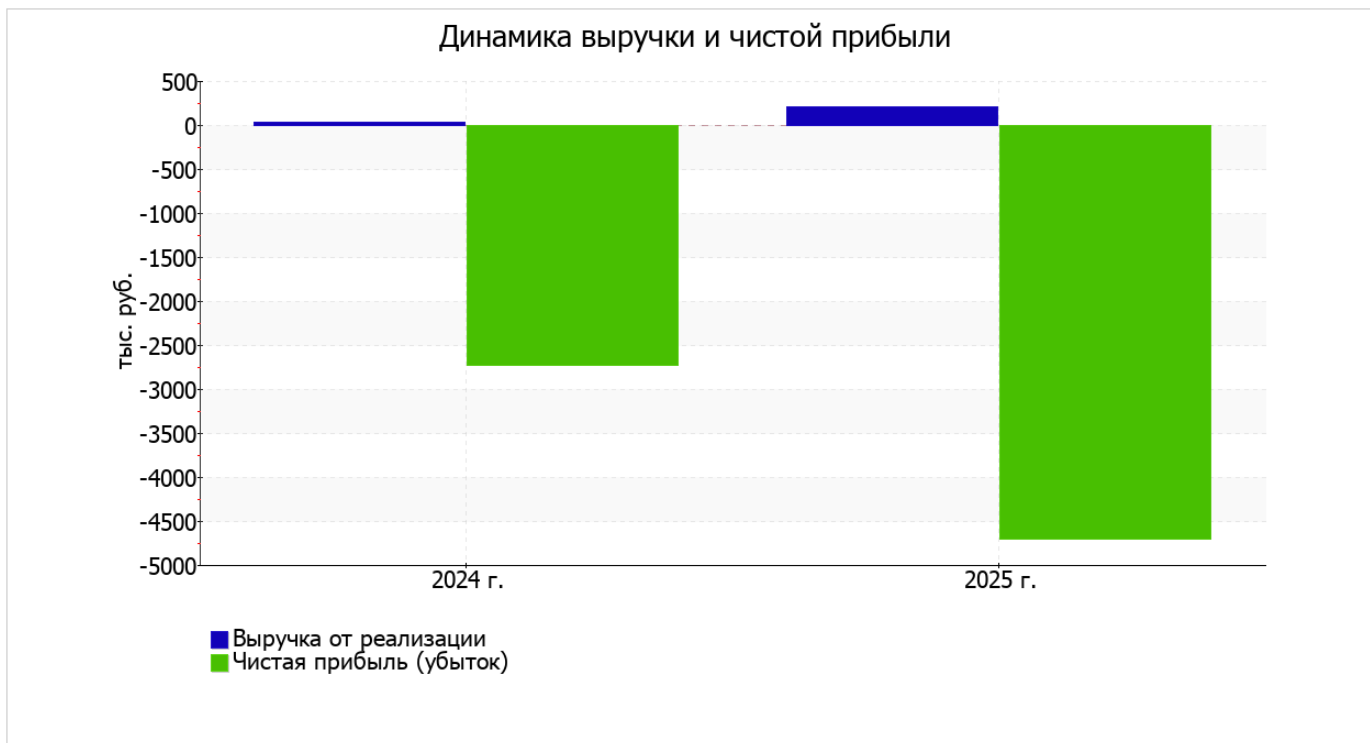
Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила убыток от продаж в размере 3 066 тыс. руб., что составляет 1 495,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 174 тыс. руб., или на 5,4%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на 174 тыс. руб., хотя расходы по обычным видам деятельности не изменились.

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 2 819 тыс. руб., что на 2 643 тыс. руб. (в 16 раз) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 91,9% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

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	31	205	+174	+6,6 раза	118
2. Расходы по обычным видам деятельности	3 271	3 271	-	-	3 271
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-3 240	-3 066	+174	↑	-3 153
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-176	-2 819	-2 643	↓	-1 498
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-3 416	-5 885	-2 469	↓	-4 651
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	683	1 179	+496	+72,6	931
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-2 733	-4 706	-1 973	↓	-3 720
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-2 733	-4 706	-1 973	↓	-3 720
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-4 717	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" в течение всего анализируемого периода.



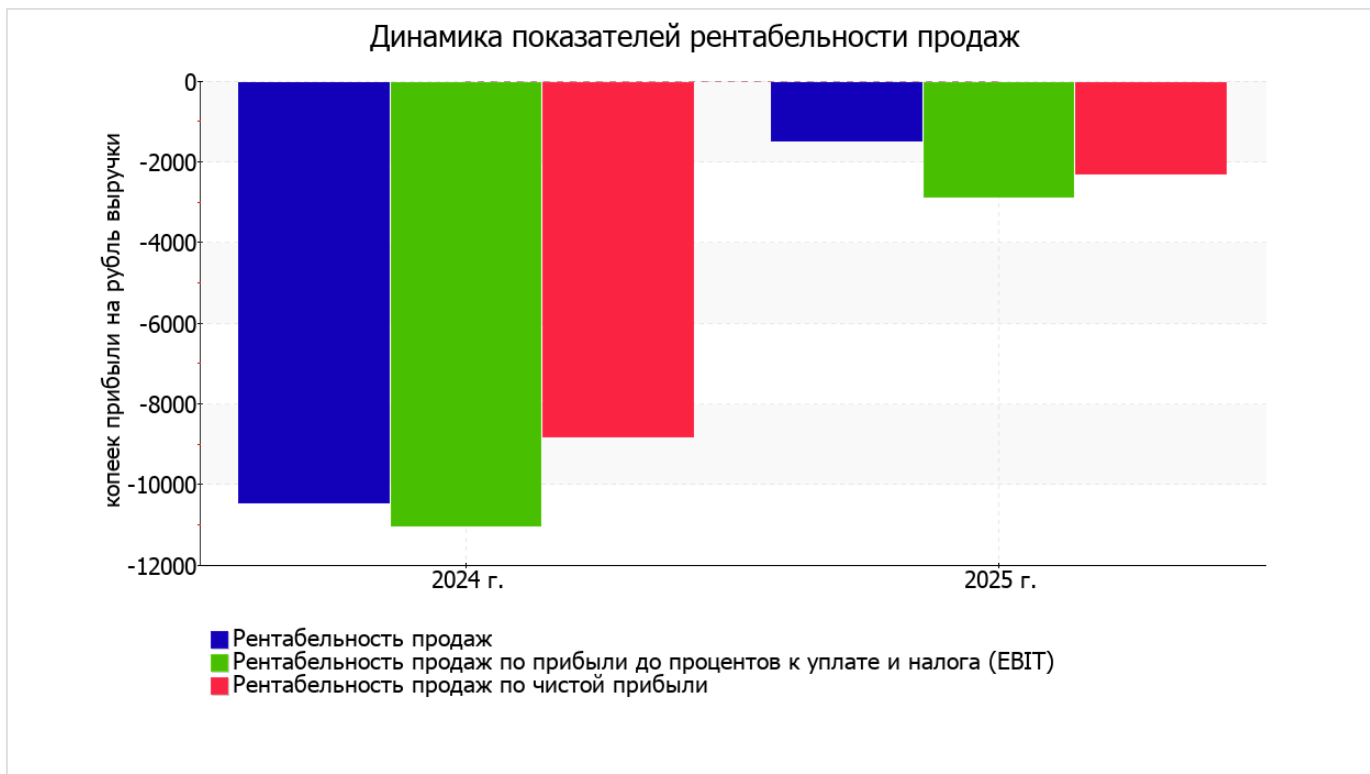
3.2. Анализ рентабельности

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.	-10 451,6	-1 495,6	+8 956,0	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-11 019,4	-2 870,7	+8 148,7	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	-8 816,1	-2 295,6	+6 520,5	↑

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-1 495,6** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024) **(+8 956,0** коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составила **-2 870,7%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" содержалось **-2 870,7** коп. убытка 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: не менее 20%.
Рентабельность активов (ROA)	-3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 12% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-915 747** тыс. руб. на 31 декабря 2025 г. и **-911 030** тыс. руб. на 31 декабря 2024), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2025 год отсутствует.

за 2025 год значение рентабельности активов, равное **-3%**, является крайне негативным.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 196 и менее дн.)	151 674	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	8 457	<0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 106 и менее дн.)	13 540	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	951 351	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 228 и менее дн.)	275 251	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 275251 календарный день (т.е. 754 года). При этом требуется 8457 дней, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" за весь анализируемый период.

Среди критических показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- критическое значение коэффициента автономии (-5,75), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -11,05, можно считать критическим;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности значительно ниже нормального значения;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- активы организации не покрывают соответствующие им по сроку погашения обязательства;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -384% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 70%);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получен убыток от продаж (-3 066 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+174 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2025 составил -4 706 тыс. руб.

С позитивной стороны результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- снижение убыточности продаж (+8 956,0 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной -10 451,6%);
- снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+8 148,7 коп. с рубля расходов от данного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

Негативно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – уменьшение собственного капитала организации организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРАСНОДАР СИТИ" увеличились на 9 284 тыс. руб. (на 6,2%).

Как следует из приведенных выше значений показателей, у организации наблюдается крайне сложная финансовая ситуация, что подразумевает принятие незамедлительных мер по ее оздоровлению.