

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6829145760

Код причины постановки на учет (КПП): 682901001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха (ОКВЭД 43.22).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

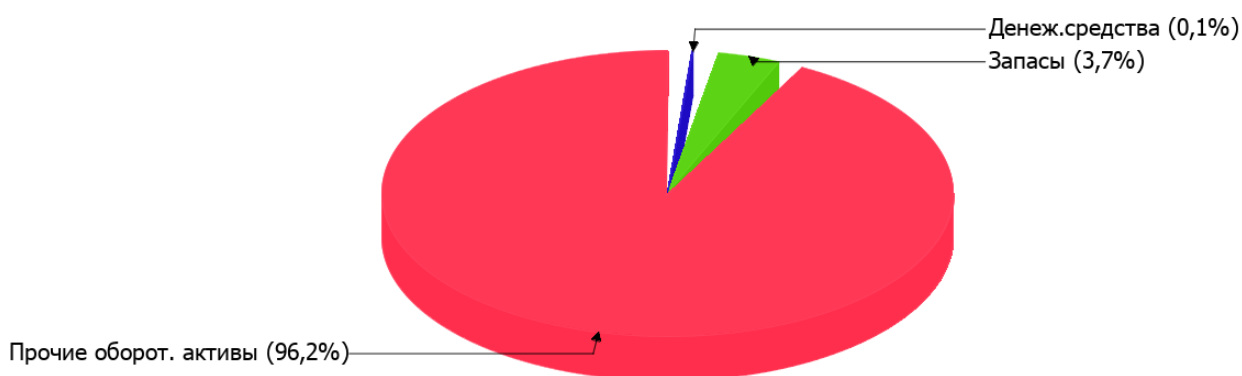
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
Оборотные	11 116	10 011	100	100	-1 105	-9,9
Пассив						
Собственный капитал	-26 712	-29 433	-240,3	-294	-2 721	↓
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	37 828	39 444	340,3	394	+1 616	+4,3
Валюта баланса	11 116	10 011	100	100	-1 105	-9,9

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 1 105 тыс. руб. (на 9,9%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации (уменьшился на 2 721 тыс. руб.).

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение величины активов организации связано, главным образом, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- финансовые и другие оборотные активы – **1 016** тыс. руб. (**91,9%**)
- запасы – **72** тыс. руб. (**6,5%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "капитал и резервы" (**-2 721** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

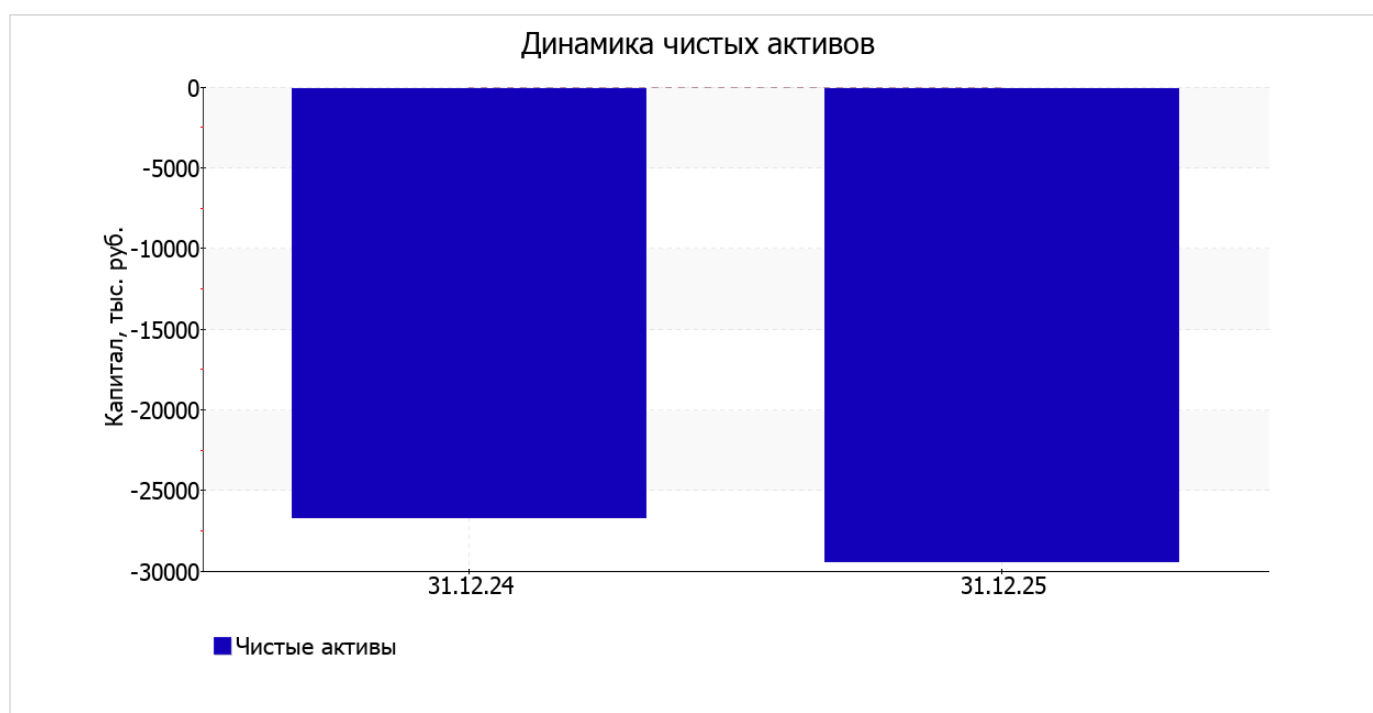
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (**+958** тыс. руб.).

собственный капитал организации на 31 декабря 2025 г. равнялся **-29 433,0** тыс. руб. в течение анализируемого периода собственный капитал организации ощутимо уменьшился (**-2 721,0** 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	-26 712	-29 433	-240,3	-294	-2 721	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" 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"). Более того 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	-2,4	-2,94	-0,54	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-2,4	-2,94	-0,54	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	-2,4	-2,94	-0,54	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-60,71	-79,98	-19,27	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 последний день анализируемого периода составил **-2,94**. Полученное значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. в течение анализируемого периода коэффициент автономии сильно уменьшился (на **0,54**).

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами сильно уменьшился до **-2,94** (на **0,54**). коэффициент на 31.12.2025 имеет критическое значение.

за последний год наблюдалось сильное падение коэффициента покрытия инвестиций с **-2,4** до **-2,94** (на **0,54**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2025 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-294%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 составил **-79,98**. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов снизился на **19,27**. коэффициент обеспеченности материальных запасов по состоянию на 31.12.2025 имеет критическое значение.

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	0,29	0,25	-0,04	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1,7.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	-	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,7 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **0,25**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-0,04**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**<0,01**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). С начала период коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

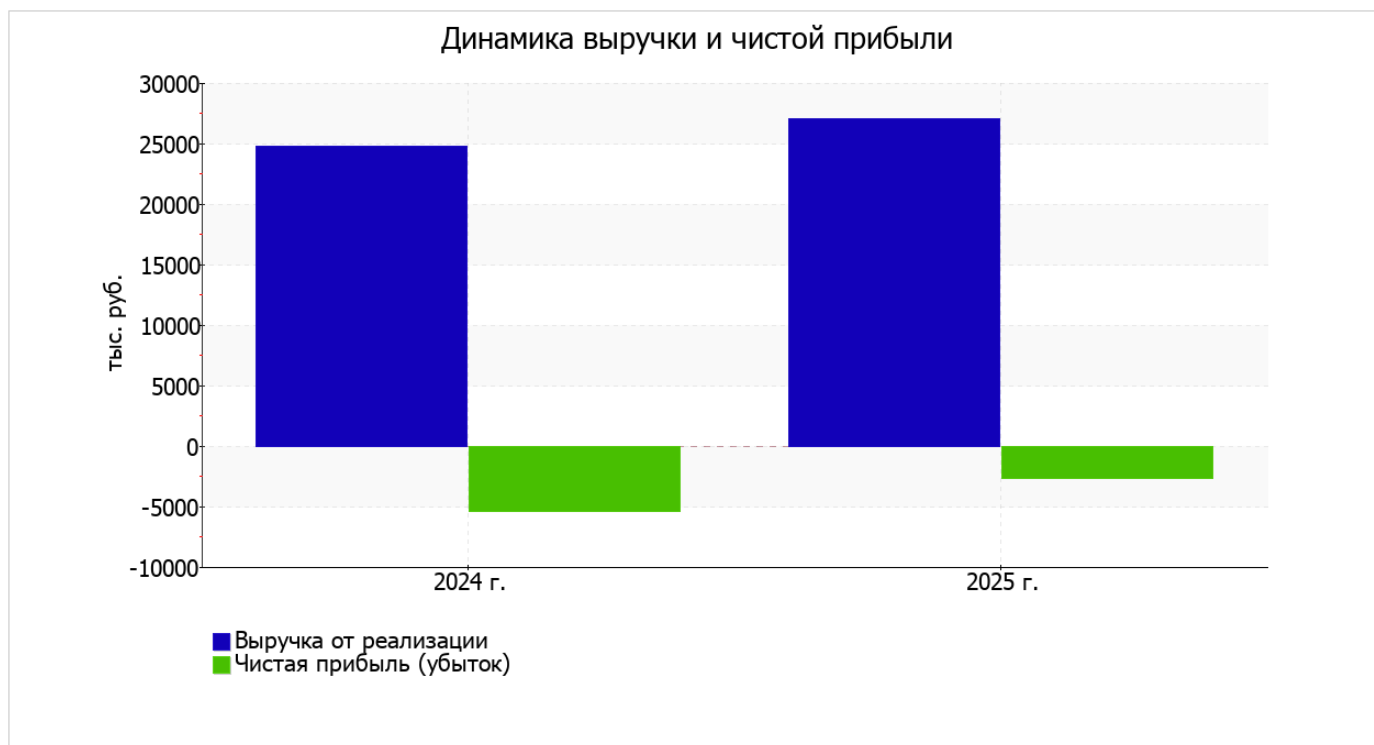
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила убыток от продаж в размере 1 420 тыс. руб., что составляет 5,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 1 548 тыс. руб., или на 52,2%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 2 298 и 750 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+9,3%) опережает изменение расходов (+2,7%)

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	24 788	27 086	+2 298	+9,3	25 937
2. Расходы по обычным видам деятельности	27 756	28 506	+750	+2,7	28 131
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-2 968	-1 420	+1 548	↑	-2 194
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 308	-180	+1 128	↑	-744
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-4 276	-1 600	+2 676	↑	-2 938
6. Проценты к уплате	832	845	+13	+1,6	839
7. Налоги на прибыль (доходы)	269	276	+7	+2,6	273
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-5 377	-2 721	+2 656	↑	-4 049

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" в течение всего анализируемого периода.



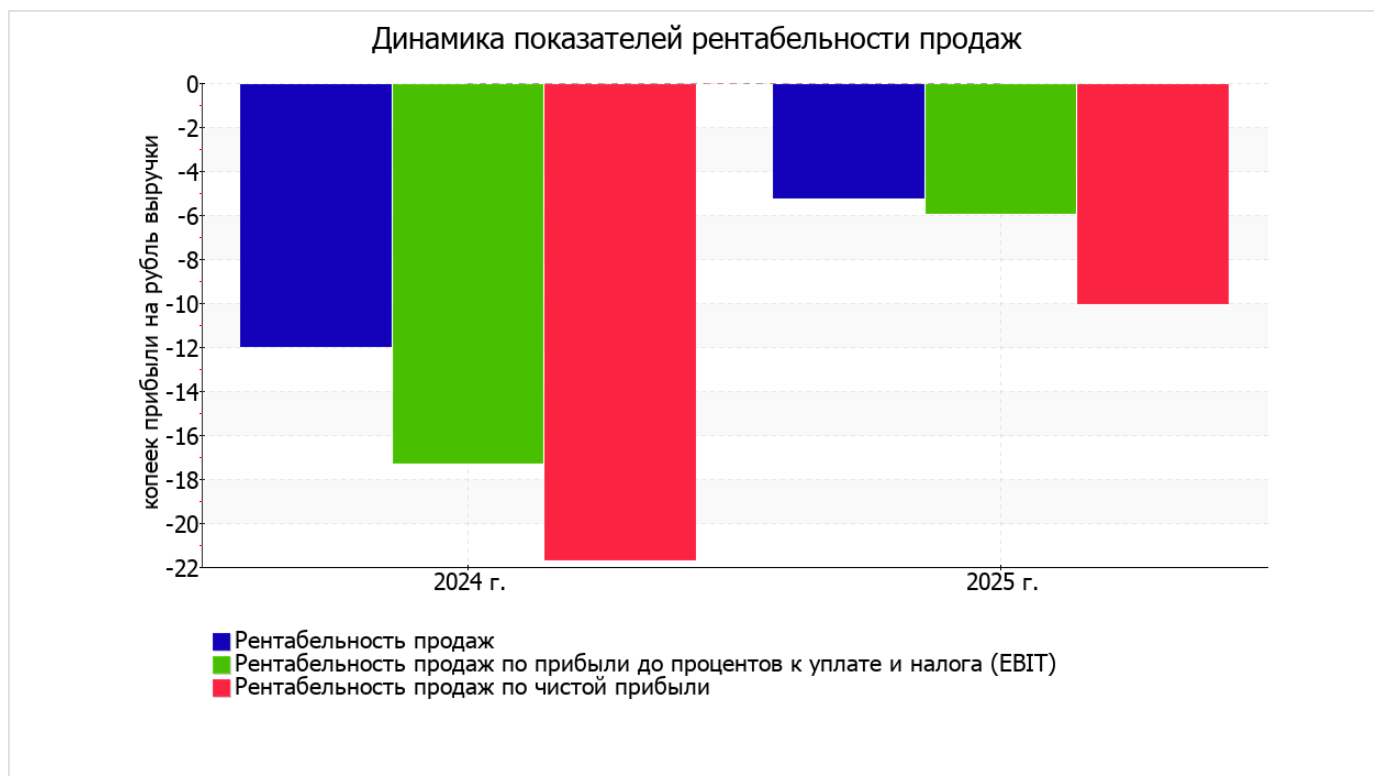
3.2. Анализ рентабельности

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: 5% и более.	-12	-5,2	+6,8	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-17,3	-5,9	+11,4	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.	-21,7	-10	+11,7	↑

[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.

Рентабельность продаж за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составила **-5,2%**. Тем не менее, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**+6,8%**).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составила **-5,9%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" содержалось **-5,9** 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: не менее 19%.
Рентабельность активов (ROA)	-25,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) 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: **-29 433** тыс. руб. на 31 декабря 2025 г. и **-26 712** тыс. руб. на 31 декабря 2024).

за последний год рентабельность активов имеет критическое значение (**-25,8%**).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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: 160 и менее дн.)	142	2,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 20 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	406	0,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 180 и менее дн.)	142	2,6
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.

Данные об оборачиваемости активов за последний год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 142 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2025)) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" за весь анализируемый период.

Среди критических показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – **-2,94** (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2025 имеет критическое значение, равное **-2,94**;
- значительно ниже нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-294%** (нормальное значение для данной отрасли: 65% и более));
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- изменение собственного капитала практически соответствует общему изменению активов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЪЕДИНЕННАЯ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ";
- за последний год получен убыток от продаж (**-1 420** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 548 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-2 721** тыс. руб. (+2 656 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

С позитивной стороны результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- снижение убыточности продаж (+6,8 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной -12%);
- снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+11,4 коп. с рубля расходов от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

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