

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2461032520

Код причины постановки на учет (КПП): 246101001

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

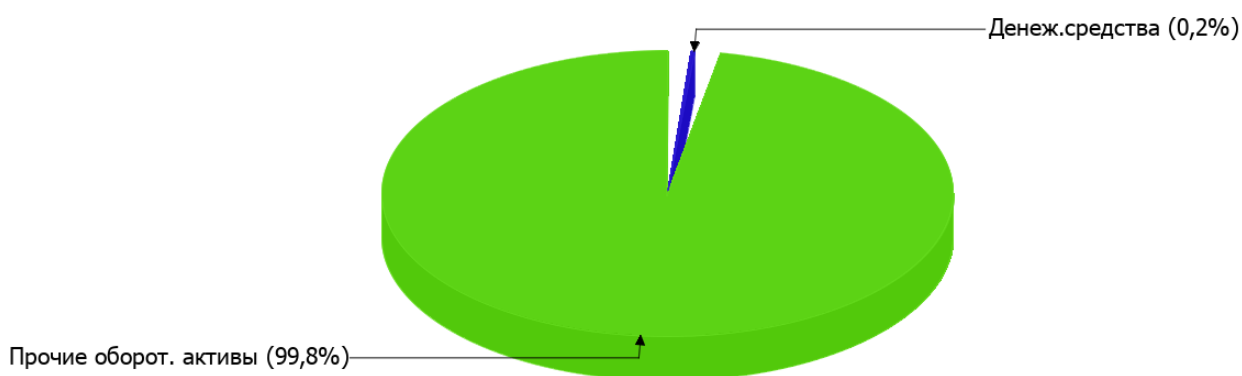
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
Оборотные	2 411	1 989	100	100	-422	-17,5
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	4 241	3 302	175,9	166	-939	-22,1
Валюта баланса	2 411	1 989	100	100	-422	-17,5

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

Соотношение основных качественных групп активов организации по состоянию на 31.12.2025 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 422 тыс. руб. (на 17,5%).

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

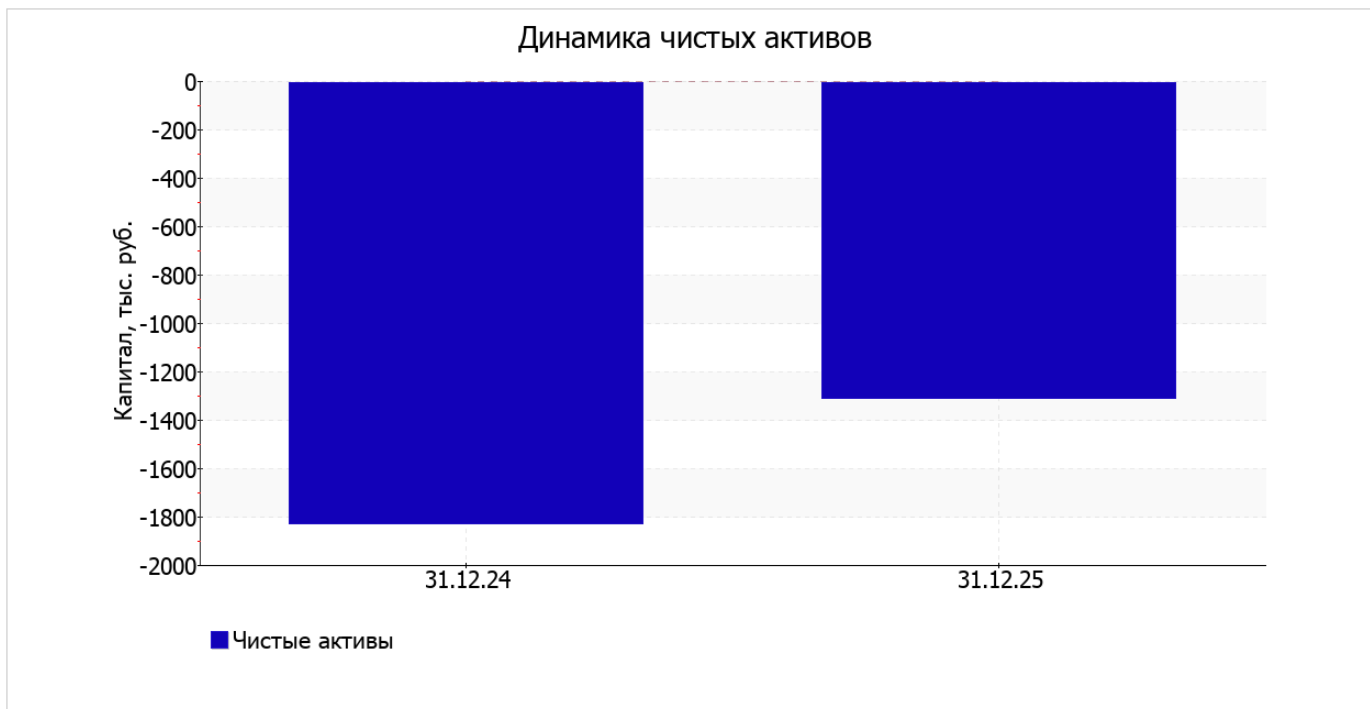
- финансовые и другие оборотные активы – **392** тыс. руб. (**92,9%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **28** тыс. руб. (**6,6%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (**-939** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый 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	-1 830	-1 313	-75,9	-66	+517	↑

[На конец периода] чистые активы ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов в течение анализируемого периода. На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. 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	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	0	–	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	0	–	–	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.

в течение анализируемого периода изменения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не произошло, значение составило 0. по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента можно считать неудовлетворительным.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода не изменился, оставшись на уровне **0**. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **0%**).

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ" 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	<b>0,57</b>	<b>0,6</b>	<b>+0,03</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0,01</b>	<b>&lt;0,01</b>	<b>-0,01</b>	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 (**0,6**) не соответствует норме. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,03**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **<0,01**. При этом с начала периода коэффициент практически не изменился.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **412** тыс. руб., что составляет 6,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **357** тыс. руб., или в **7,5** раза.

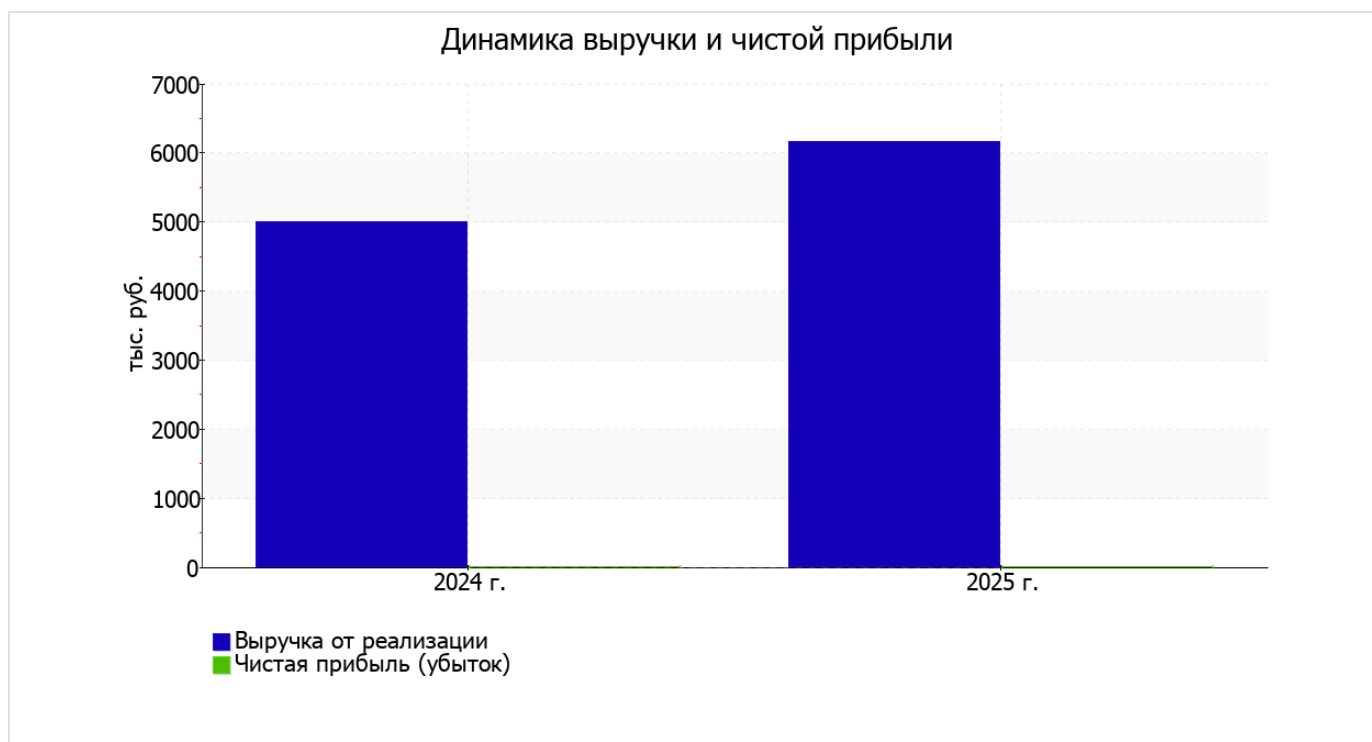
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **1 170** и **813** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+23,4%**) опережает изменение расходов (**+16,4%**)

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	<b>5 001</b>	<b>6 171</b>	<b>+1 170</b>	<b>+23,4</b>	<b>5 586</b>
2. Расходы по обычным видам деятельности	<b>4 946</b>	<b>5 759</b>	<b>+813</b>	<b>+16,4</b>	<b>5 353</b>
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	<b>55</b>	<b>412</b>	<b>+357</b>	<b>+7,5</b> раза	<b>234</b>
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	<b>-41</b>	<b>-340</b>	<b>-299</b>	↓	<b>-191</b>

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)	
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14	72	+58	+5,1 раза	43

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)	
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	62	+62	-	31
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	14	10	-4	-28,6	12

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ" в течение всего анализируемого периода.



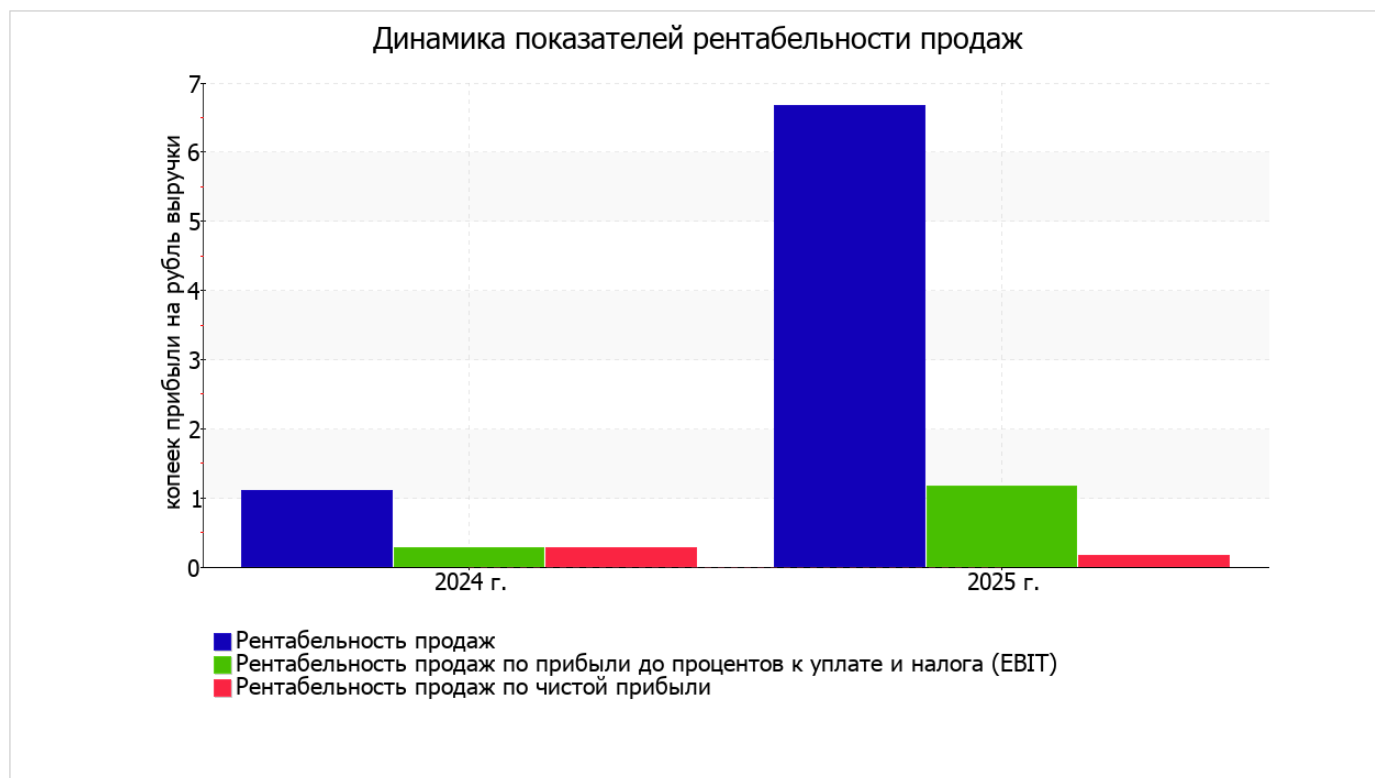
### 3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 12%.	1,1	6,7	+5,6	+6,1 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,3	1,2	+0,9	+4,2 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	0,3	0,2	-0,1	-42,1

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 6,7% от полученной выручки. При этом имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+5,6%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил 1,2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 1,2 коп. прибыли 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 для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,5	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 (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

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), значение показателя рентабельности собственного капитала за период 01.01–31.12.2025 отсутствует.

за 2025 год значение рентабельности активов (0,5%) соответствует норме.

### 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	130	2,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	223	1,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	130	2,8
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	0	–

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 130 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "СОСЕДИ" за весь рассматриваемый период

С исключительно хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- положительная динамика рентабельности продаж (+5,6 процентных пункта от рентабельности 1,1% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получена прибыль от продаж (412 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+357 тыс. руб.);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+0,9 коп. к 0,3 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период чистые активы увеличились;
- по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0) соответствует норме;
- низкая рентабельность активов (0,5% за период 01.01–31.12.2025).

Показатели финансового положения организации, имеющие критические значения:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- 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).

Положительно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила 10 тыс. руб.

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