

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КОСМОС НА АВРОРЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9103098347

Код причины постановки на учет (КПП): 910301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

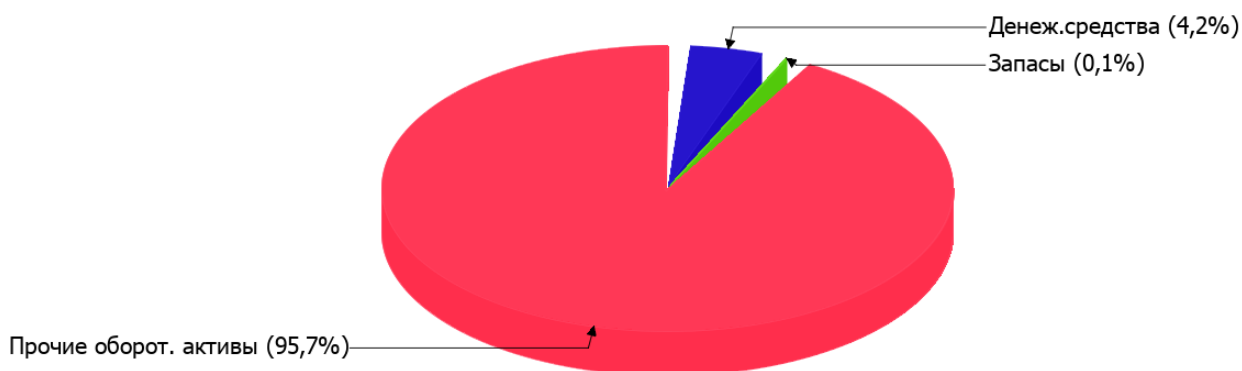
| Показатель                  | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2024) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2025) |                                   |                                 |
| Актив                       |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | –                   | –          | –                                                   | –                                                  | –                                 | –                               |
| Оборотные                   | 4 115               | 4 577      | 100                                                 | 100                                                | +462                              | +11,2                           |
| Пассив                      |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | –                   | –          | –                                                   | –                                                  | –                                 | –                               |
| Долгосрочные обязательства  | 4 048               | 4 379      | 98,4                                                | 95,7                                               | +331                              | +8,2                            |
| Краткосрочные обязательства | 63                  | 4          | 1,5                                                 | 0,1                                                | -59                               | -93,7                           |
| Валюта баланса              | 4 115               | 4 577      | 100                                                 | 100                                                | +462                              | +11,2                           |

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

Активы на 31.12.2025 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 462 тыс. руб. (на 11,2%).

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

- финансовые и другие оборотные активы – 269 тыс. руб. (58,2%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 190 тыс. руб. (41,1%)

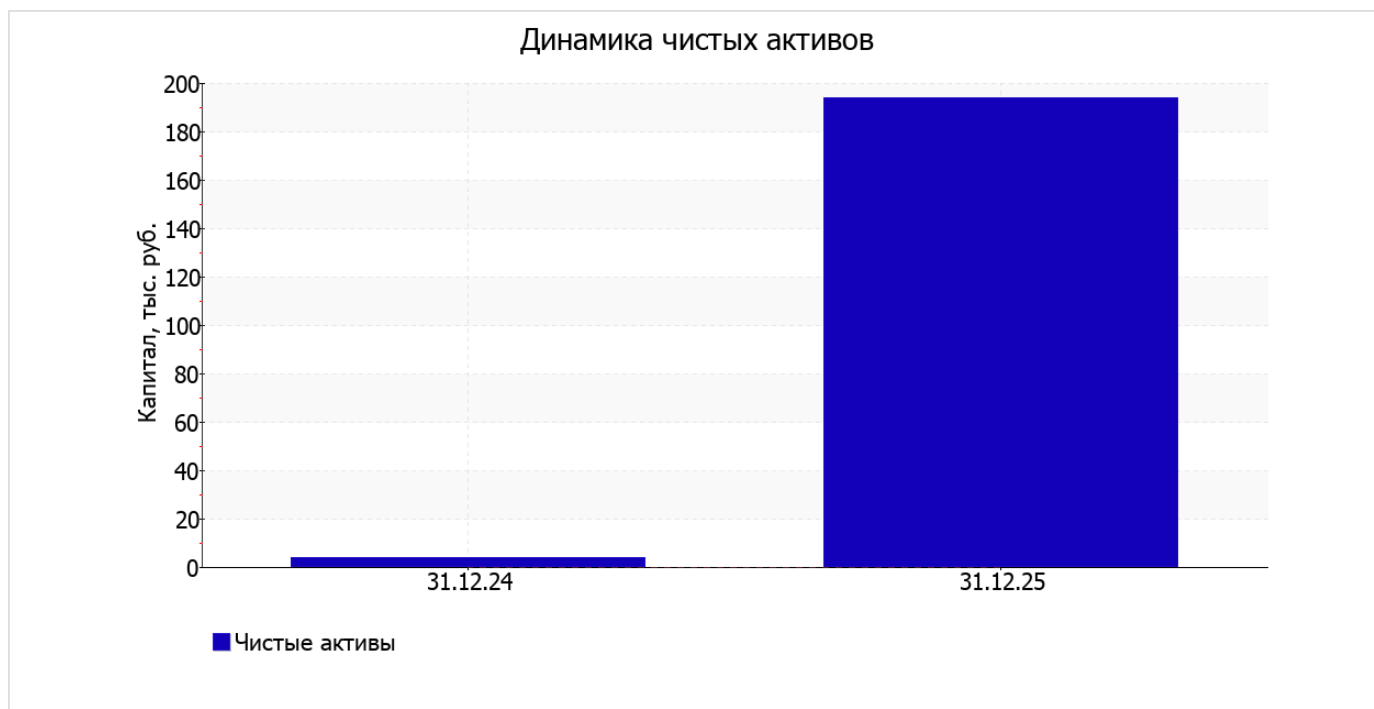
Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "долгосрочные заемные средства" (+331 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за последний год).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве ( -59 тыс. руб. ).

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2024          | 31.12.2025 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2024) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2025) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | 4                   | 194        | 0,1                                                 | 4,2                                                | +190                     | +48,5 раза               |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов в 48,5 раза за последний год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



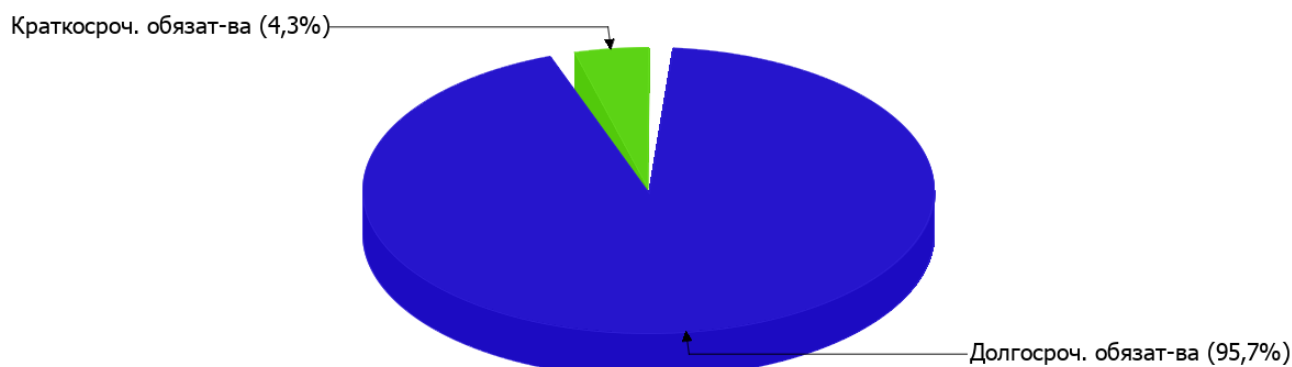
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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: не менее 0,1.                                          |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0,98                | 0,96       | -0,02                            | 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: не менее 0,5.                                          |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 0,02                | <0,01      | -0,02                            | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                       |

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

## Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имел нулевое значение. за весь рассматриваемый период значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не изменилось. коэффициент на последний день анализируемого периода (31.12.2025) имеет значение, не соответствующее нормативному.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период несильно снизился (до **0,96**; **-0,02**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **96%**).

на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся нулю. за весь рассматриваемый период значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не изменилось. на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (99,9% и 0,1% соответственно). При этом за последний год доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 1,4%.

## 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>65,32</b>        | <b>1 144,25</b> | <b>+1 078,93</b>                   | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.                                       |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | <b>0,06</b>         | <b>48,5</b>     | <b>+48,44</b>                      | 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 **1 144,25**. При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **1 078,93**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**48,5** при норме 0,2). При этом за последний год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **48,44**.

### 3. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КОСМОС НА АВРОРЕ" за год

Показатели финансового положения организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 96% от общего капитала организации).

Показатели результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- финансовый результат от продаж за последний год равен нулю;
- чистая прибыль равна нулю..

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

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0, является не соответствующим норме;
- низкая рентабельность активов (0% за 2025 год).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Проведенный анализ показывает, что финансовое состояние ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КОСМОС НА АВРОРЕ" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации не наблюдается, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.