

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ВЕРТИКАЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5405393976

Код причины постановки на учет (КПП): 540501001

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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ВЕРТИКАЛЬ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

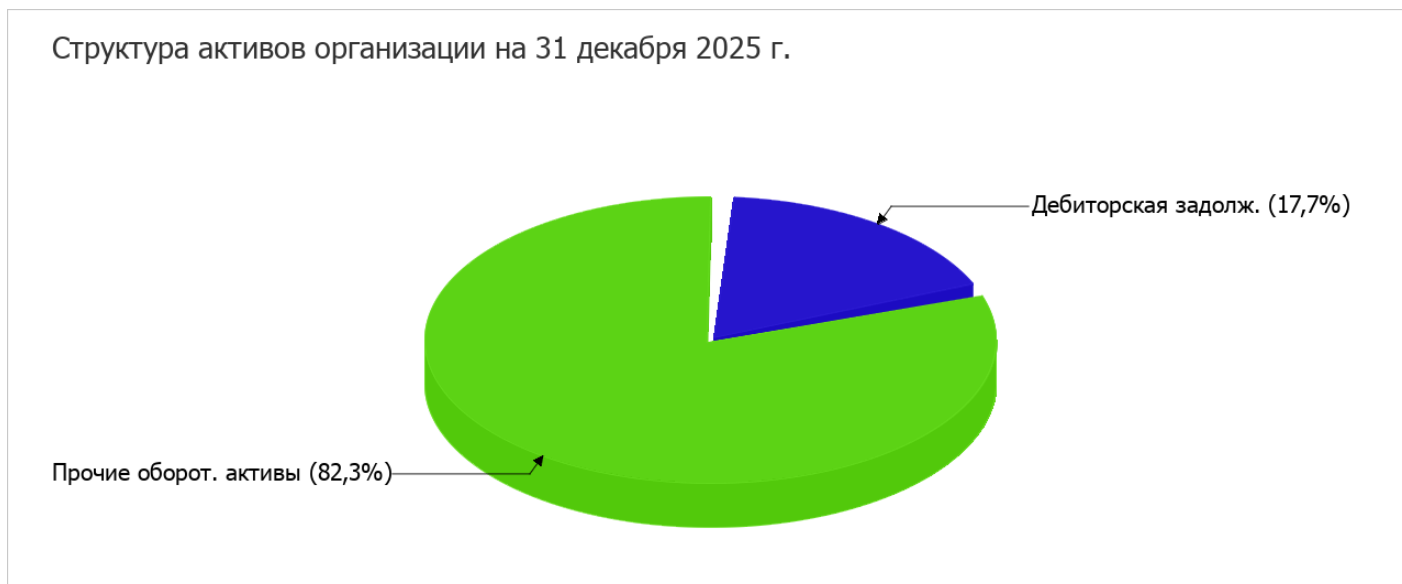
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	26 458	35 199	100	100	+8 741	+33
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	4 879	6 231	18,4	17,7	+1 352	+27,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	21 579	28 968	81,6	82,3	+7 389	+34,2
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Справочно: Чистые активы	26 170	33 653	98,9	95,6	+7 483	+28,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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	288	1 546	1,1	4,4	+1 258	+5,4 раза
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	26 458	35 199	100	100	+8 741	+33

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г. характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 8 741 тыс. руб. (на 33%).

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



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):

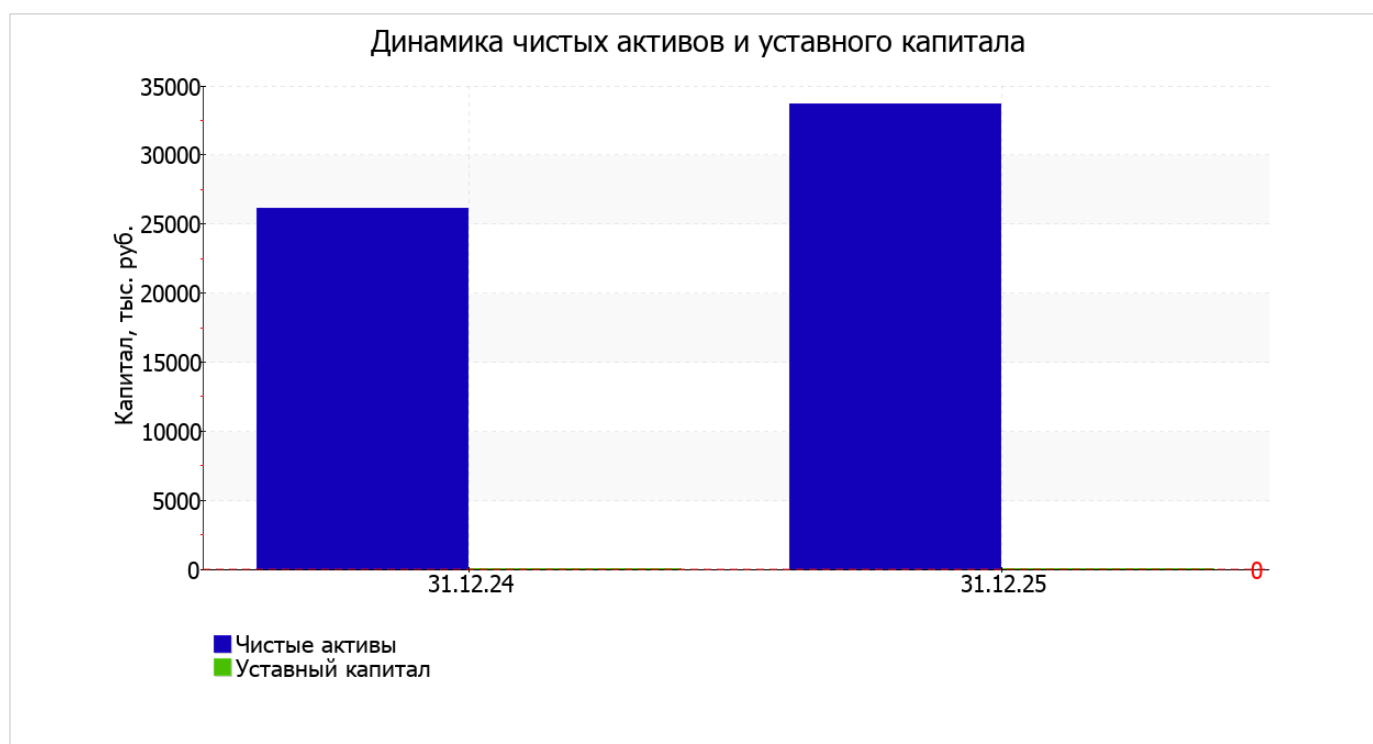
- денежные средства и денежные эквиваленты – 7 389 тыс. руб. (84,5%)
- дебиторская задолженность – 1 352 тыс. руб. (15,5%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+1 258 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

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	26 170	33 653	98,9	95,6	+7 483	+28,6
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	26 170	33 653	98,9	95,6	+7 483	+28,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на **28,6%** за весь рассматриваемый период. 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 и уставного капитала 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 маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,15. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
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.

на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имел нулевое значение. в течение анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не изменилось. на 31.12.2025 значение коэффициента соответствует норме.

за последний год коэффициент покрытия инвестиций не изменился, оставшись на уровне 0. Значение коэффициента на 31.12.2025 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0%).

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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	91,87	22,77	-69,1	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	91,87	22,77	-69,1	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	74,93	18,74	-56,19	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (22,77 при нормативном значении 1,8). При этом в течение анализируемого периода имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на -69,1.

Коэффициент быстрой ликвидности также имеет значение, укладывающееся в норму (22,77). Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (18,74). При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -56,19.

3. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ВЕРТИКАЛЬ" в течение анализируемого периода.

Приведенные ниже 6 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за последний год наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Приведенные ниже 2 показателя результатов деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ВЕРТИКАЛЬ" имеют нормальные или близкие к нормальным значения:

- финансовый результат от продаж за весь рассматриваемый период равен нулю;
- чистая прибыль равна нулю..

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие неудовлетворительные значения:

- на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0, не удовлетворяет нормативному значению;
- низкая рентабельность активов (0% за 2025 год).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – 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).

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