

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Товарищество Собственников Жилья "Дом Наркомлегпрома"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9710135859

Код причины постановки на учет (КПП): 771001001

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 Товарищество Собственников Жилья "Дом Наркомлегпрома"

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	428	456	100	100	+28	+6,5
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	–	–	–	–	–	–
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	428	456	100	100	+28	+6,5
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
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	428	456	100	100	+28	+6,5
в том числе: заемные средства	45	–	10,5	–	-45	-100
Валюта баланса	428	456	100	100	+28	+6,5

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2025 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год увеличились на 28 тыс. руб. (на 6,5%).

Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 28 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "прочие краткосрочные обязательства" (+73 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-45 тыс. руб.).

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	0	0	–	–	–	–
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	0	0	–	–	–	–

[На конец периода] чистые активы организации равны нулю.

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: не менее 0,55 (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: 0,15 и более. (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.

изменения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода не произошло, значение составило 0. на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента можно считать неудовлетворительным.

изменений коэффициента покрытия инвестиций за год не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже допустимой величины (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	1	1	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1	1	–	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	1	1	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (1 против нормативного значения 1,8). При этом за анализируемый период коэффициент остался неизменным.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует норме – 1 при норме 1. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие, имеет значение, соответствующее норме (1). При этом с начала периода коэффициент не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Товарищество Собственников Жилья "Дом Наркомлеглапрома" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 1 790 тыс. руб., что равняется 86,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 1 388 тыс. руб., или в 4,5 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 1 592 и 204 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+333,1%) опережает изменение расходов (+268,4%)

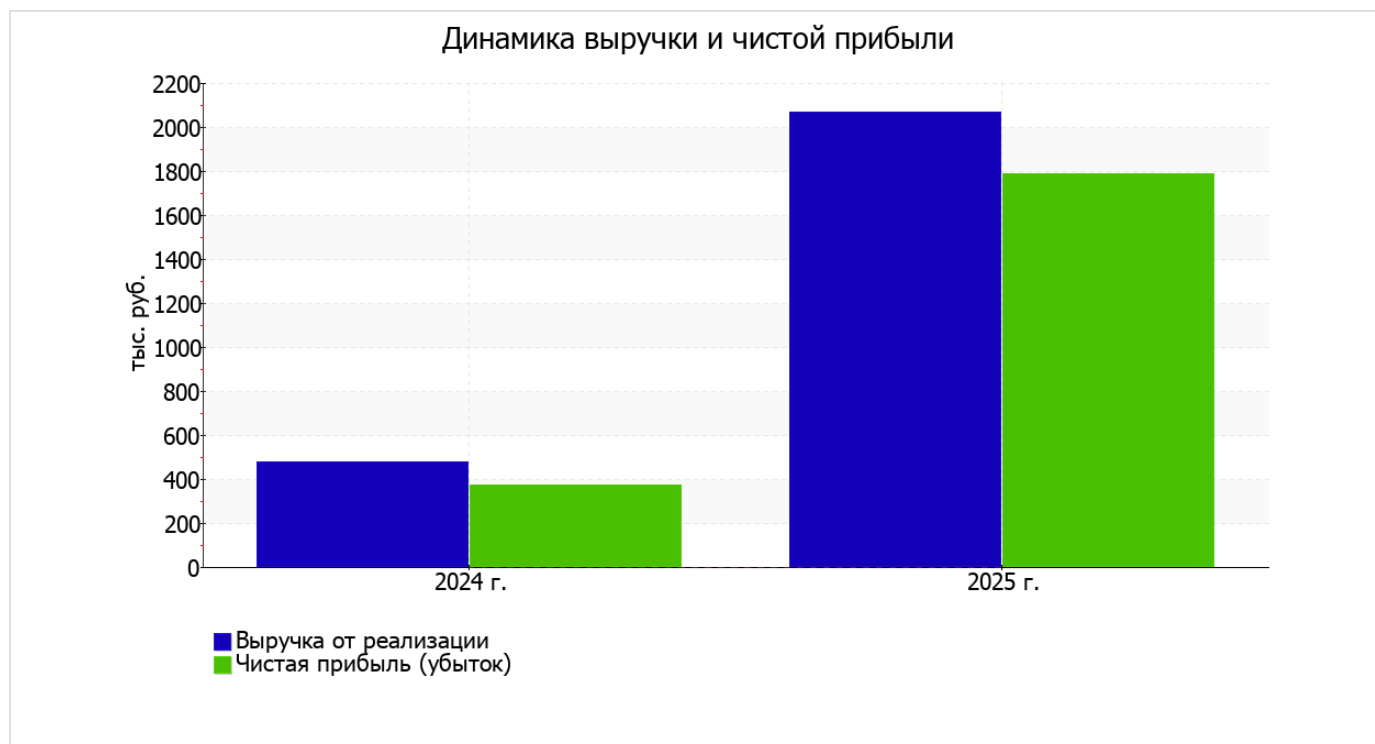
Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

В "Отчете о финансовых результатах" отсутствуют прочие доходы и расходы. Поскольку даже при отсутствии деятельности практически невозможно избежать прочих расходов, есть основания предполагать наличие в отчете неточностей.

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	478	2 070	+1 592	+4,3 раза	1 274
2. Расходы по обычным видам деятельности	76	280	+204	+3,7 раза	178
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	402	1 790	+1 388	+4,5 раза	1 096

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)	
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	–	–	–	–	–
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	402	1 790	+1 388	+4,5 раза	1 096
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-29	–	+29	↑	-15
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	373	1 790	+1 417	+4,8 раза	1 082
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	373	1 790	+1 417	+4,8 раза	1 082
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



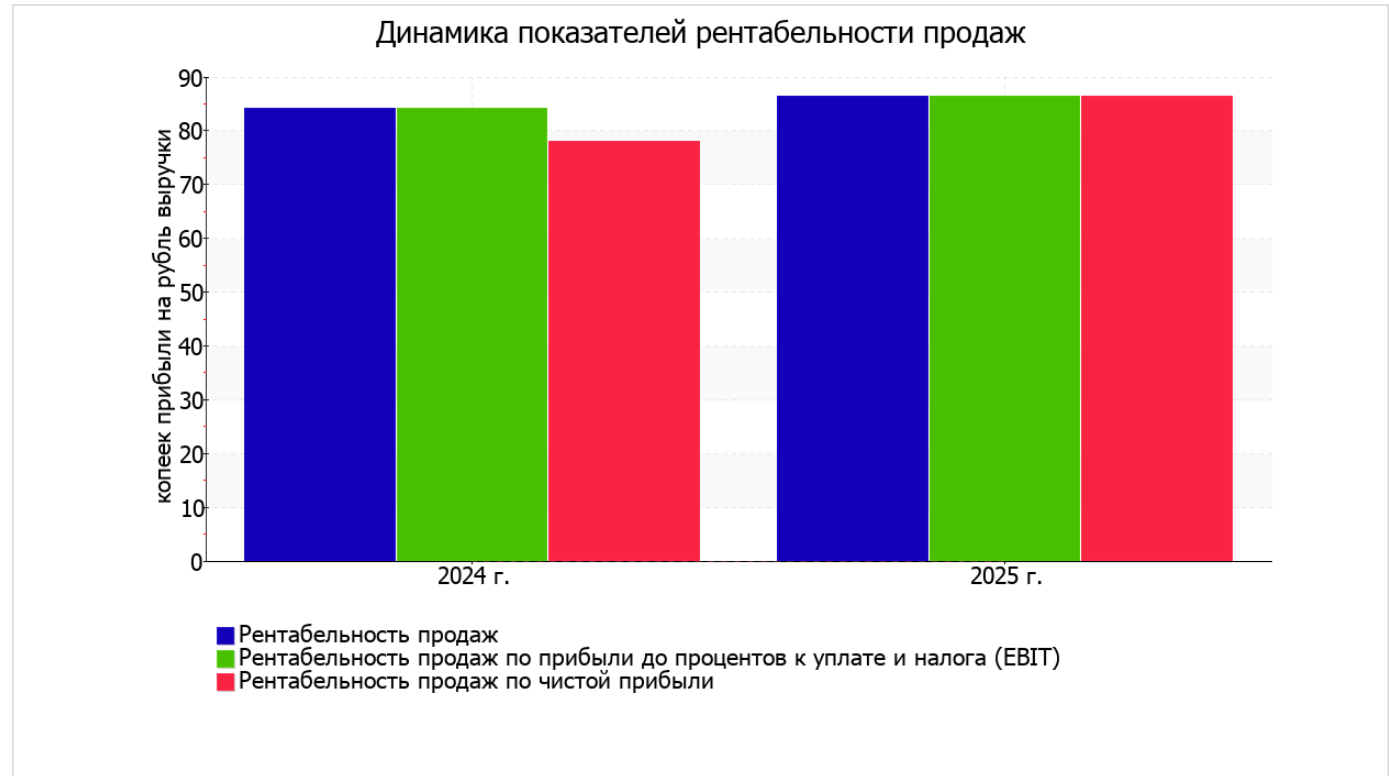
3.2. Анализ рентабельности

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.	84,1	86,5	+2,4	+2,8
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	84,1	86,5	+2,4	+2,8
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	78	86,5	+8,5	+10,8

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Товарищество Собственников Жилья "Дом Наркомлегпрома".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 86,5 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024) (+2,4 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2025 год составил 86,5%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 86,5 коп. прибыли 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: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	405	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. на последний день анализируемого периода и 0 тыс. руб. по итогам предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2025 год отсутствует.

за последний год рентабельность активов демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 405%.

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: 192 и менее дн.)	78	4,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	0	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	0	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	78	4,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	0	–

* 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 78 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Товарищество Собственников Жилья "Дом Наркомлегпрома" в течение анализируемого периода.

Следующие 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (405% за последний год);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 получена прибыль от продаж (1 790 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 388 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2025 составила 1 790 тыс. руб. (+1 417 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Показатели финансового положения организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- чистые активы равны уставному капиталу;
- практически соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Анализ выявил следующие положительные показатели результатов деятельности организации:

- рост рентабельности продаж (+2,4 процентных пункта от рентабельности 84,1% за такой же период прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+2,4 коп. к 84,1 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Показатели финансового положения организации, имеющие отрицательные значения:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0) соответствует норме;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы.

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).

Согласно проведенному анализу финансовое положение Товарищество Собственников Жилья "Дом Наркомлегпрома" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.