

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1909001444

Код причины постановки на учет (КПП): 190901001

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

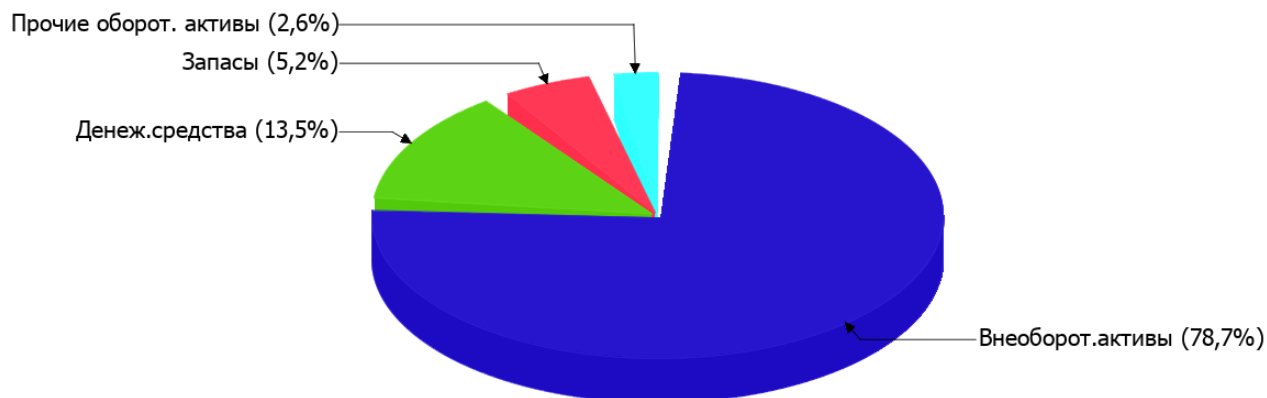
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	759	664	3,7	78,7	-95	-12,5
Оборотные	19 744	180	96,3	21,3	-19 564	-99,1
Пассив						
Собственный капитал	16 509	-6 757	80,5	-800,6	-23 266	↓
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	3 994	7 601	19,5	900,6	+3 607	+90,3
Валюта баланса	20 503	844	100	100	-19 659	-95,9

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г. характеризуется таким соотношением: 78,7% внеоборотных активов и 21,3% текущих. Активы организации за весь период значительно уменьшились (на 95,9%). Учитывая значительное уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 140,9%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Снижение активов организации связано, в основном, со снижением показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **18 895** тыс. руб. (или **95,9%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "капитал и резервы" (**-23 266** тыс. руб., или **99%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

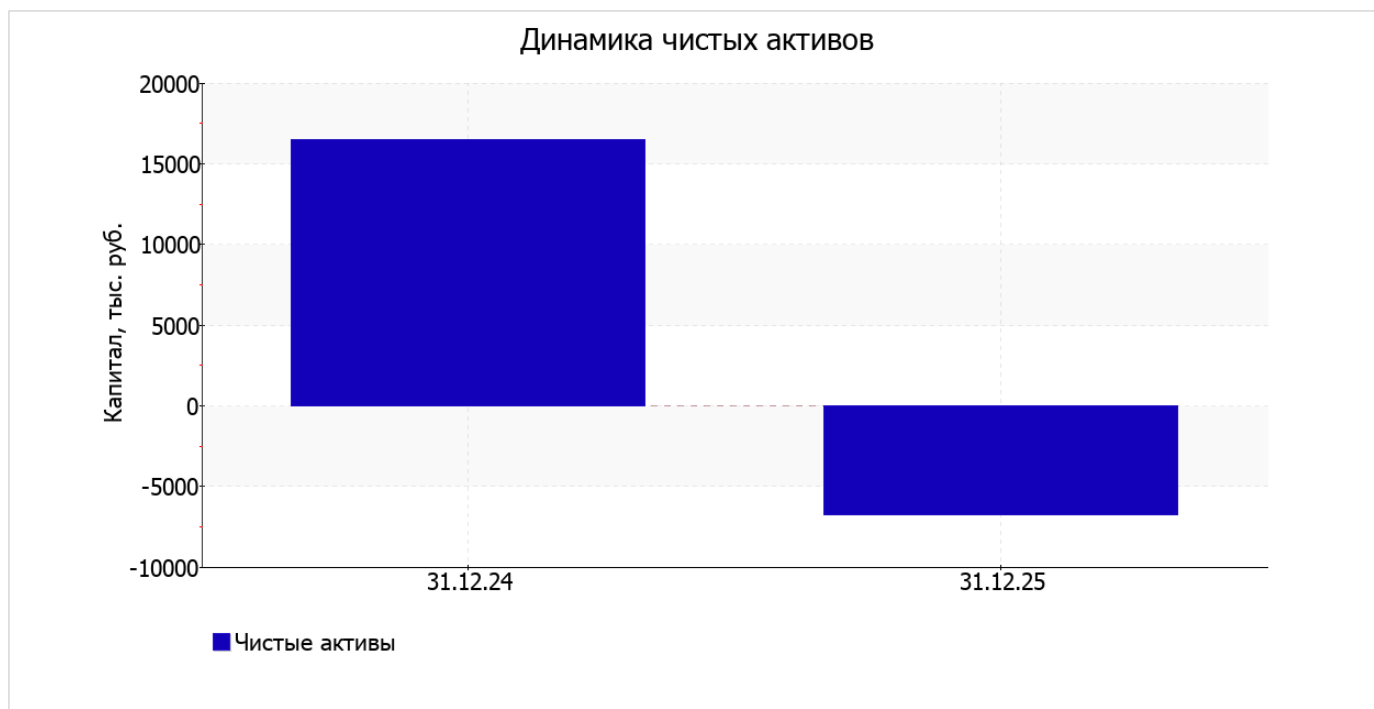
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "другие краткосрочные обязательства" в пассиве (**+44** тыс. руб. и **+3 605** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2025 составил **-6 757,0** тыс. руб. собственный капитал организации стремительно снизился в течение анализируемого периода (**-23 266,0** 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	16 509	-6 757	80,5	-800,6	-23 266	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА" 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"). К тому же, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов за весь анализируемый 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. 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	0,81	-8,01	-8,82	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	0,8	-41,23	-42,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,81	-8,01	-8,82	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	-168,66	-168,66	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 по состоянию на 31.12.2025 составил **-8,01**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о полной зависимости организации от заемного капитала. коэффициент автономии в течение анализируемого периода резко снизился (**-8,82**).

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами снизился с **0,8** до **-41,23** (т. е. на **42,03**). коэффициент на 31 декабря 2025 г. имеет критическое значение.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода резко снизился – с **0,81** до **-8,01** (т. е. на **8,82**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-801%**).

за весь рассматриваемый период отмечен рост коэффициента обеспеченности материальных запасов на **168,66** (до **-168,66**). на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно считать критическим.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА" 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	4,94	0,02	-4,92	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,21	0,01	-0,2	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**0,02**) не соответствует норме. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент снизился на **-4,92**.

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). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,2**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

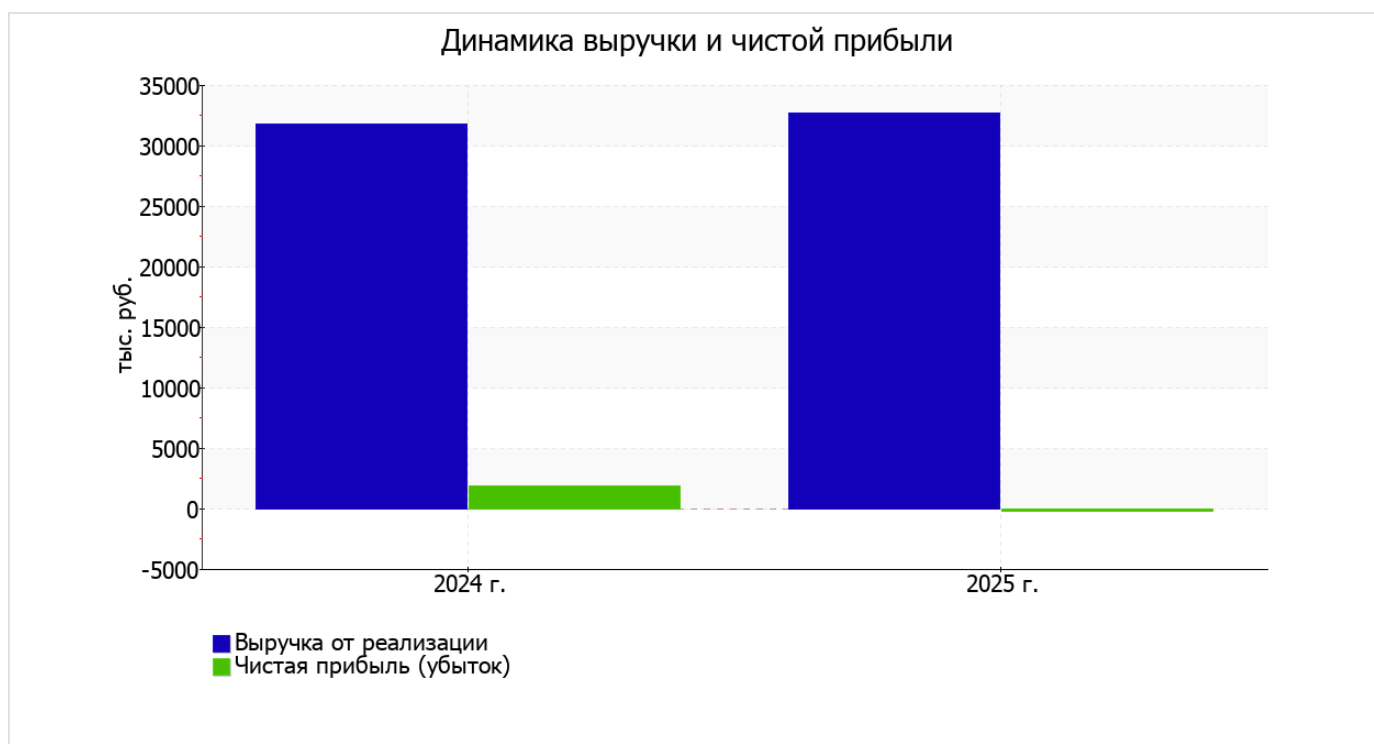
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере **186** тыс. руб., что составляет 0,6% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда была получена прибыль в размере **3 264** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **927** и **4 377** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+15,4%**) опережает изменение выручки (**+2,9%**)

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	31 741	32 668	+927	+2,9	32 205
2. Расходы по обычным видам деятельности	28 477	32 854	+4 377	+15,4	30 666
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	3 264	-186	-3 450	↓	1 539
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 805	-363	+1 442	↑	-1 084
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 459	-549	-2 008	↓	455
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	-374	-298	+76	↑	-336
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	1 833	-251	-2 084	↓	791

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



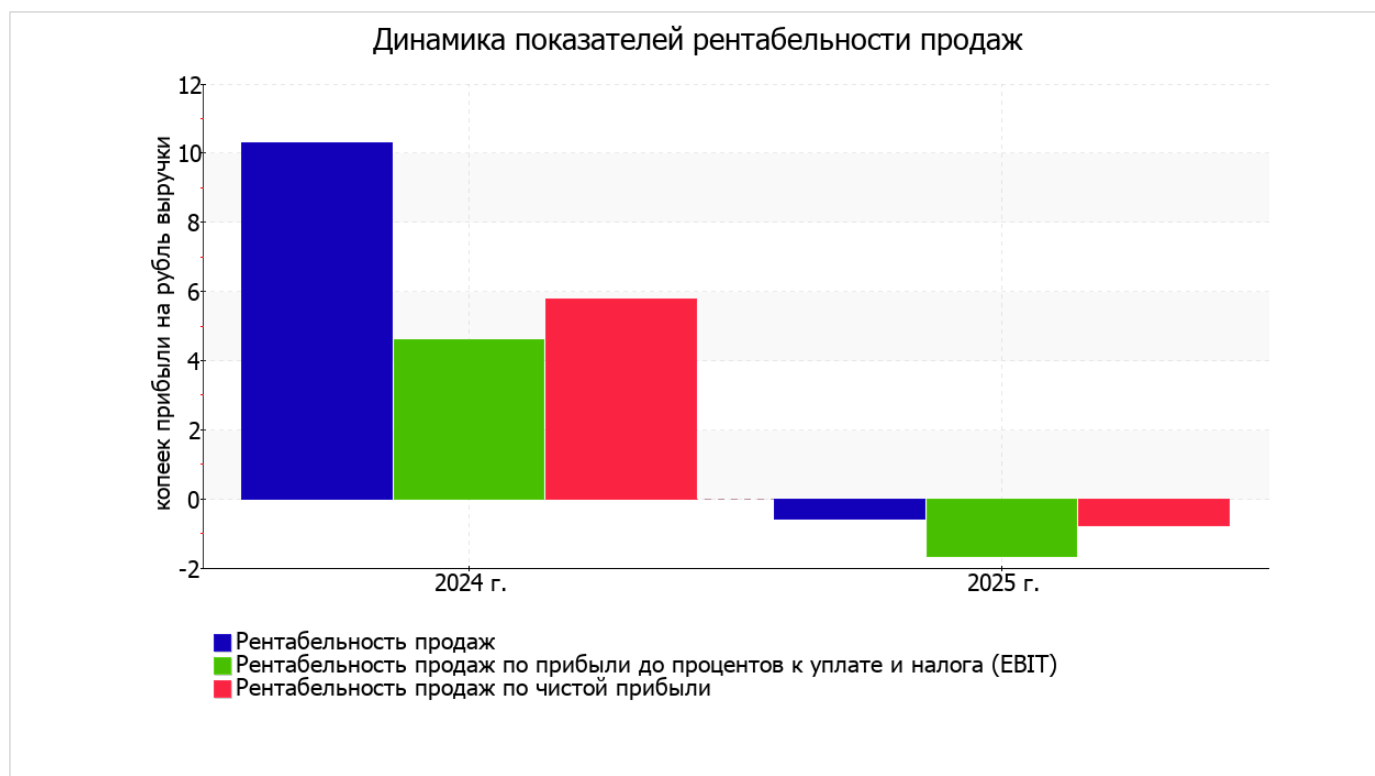
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	10,3	-0,6	-10,9	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4,6	-1,7	-6,3	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	5,8	-0,8	-6,6	↓

Все три показателя рентабельности за 2025 год, приведенные в таблице, имеют отрицательные значения, поскольку организацией получен как убыток от продаж, так и в целом убыток от финансово-хозяйственной деятельности.

Рентабельность продаж за период 01.01–31.12.2025 составила **-0,6%**. При этом имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, **(-10,9%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил **-1,7%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА" содержалось **-1,7** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-5,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	-2,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-11,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес убыток в размере **0,051** руб.

за последний год значение рентабельности активов (-2,4%) не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	111	3,3
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)	22	16,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	119	3,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	54	6,7

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 119 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА" за весь рассматриваемый период

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

- полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение, равное - **41,23**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормативного значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- падение рентабельности продаж (-**10,9** процентных пункта от рентабельности **10,3%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -**801%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за 2025 год получен убыток от продаж (-**186** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-3 450 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил -**251** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-**6,3** коп. от данного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СЛУЖБА" не в полной мере соответствует общепринятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. При этом у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.