

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6318008796

Код причины постановки на учет (КПП): 631801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

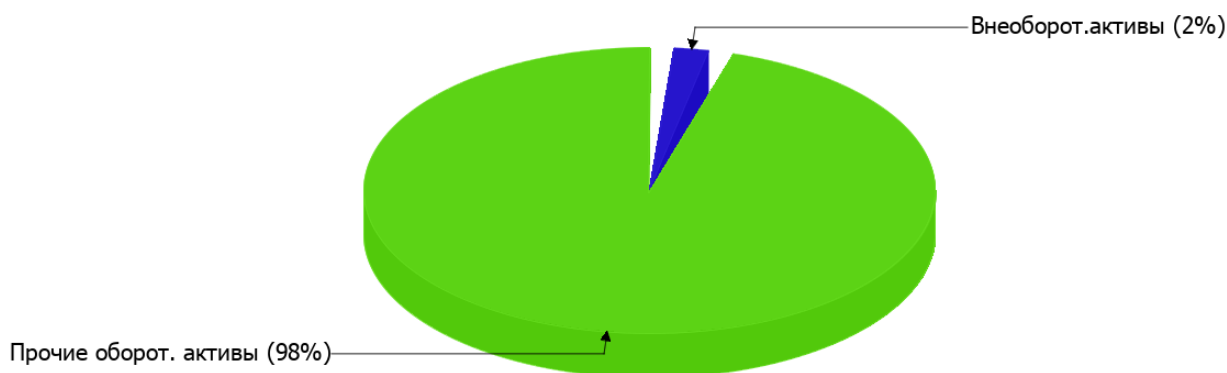
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	585	585	2,2	2	-	-
Оборотные	25 905	28 565	97,8	98	+2 660	+10,3
Пассив						
Собственный капитал	3 650	3 491	13,8	12	-159	-4,4
Долгосрочные обязательства	-1 126	-1 304	-4,3	-4,5	-178	↓
Краткосрочные обязательства	23 966	26 963	90,5	92,5	+2 997	+12,5
Валюта баланса	26 490	29 150	100	100	+2 660	+10

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются большей долей (98%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 2 660 тыс. руб. (на 10%). Несмотря на увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 4,4%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **2 661** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (**+3 007** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

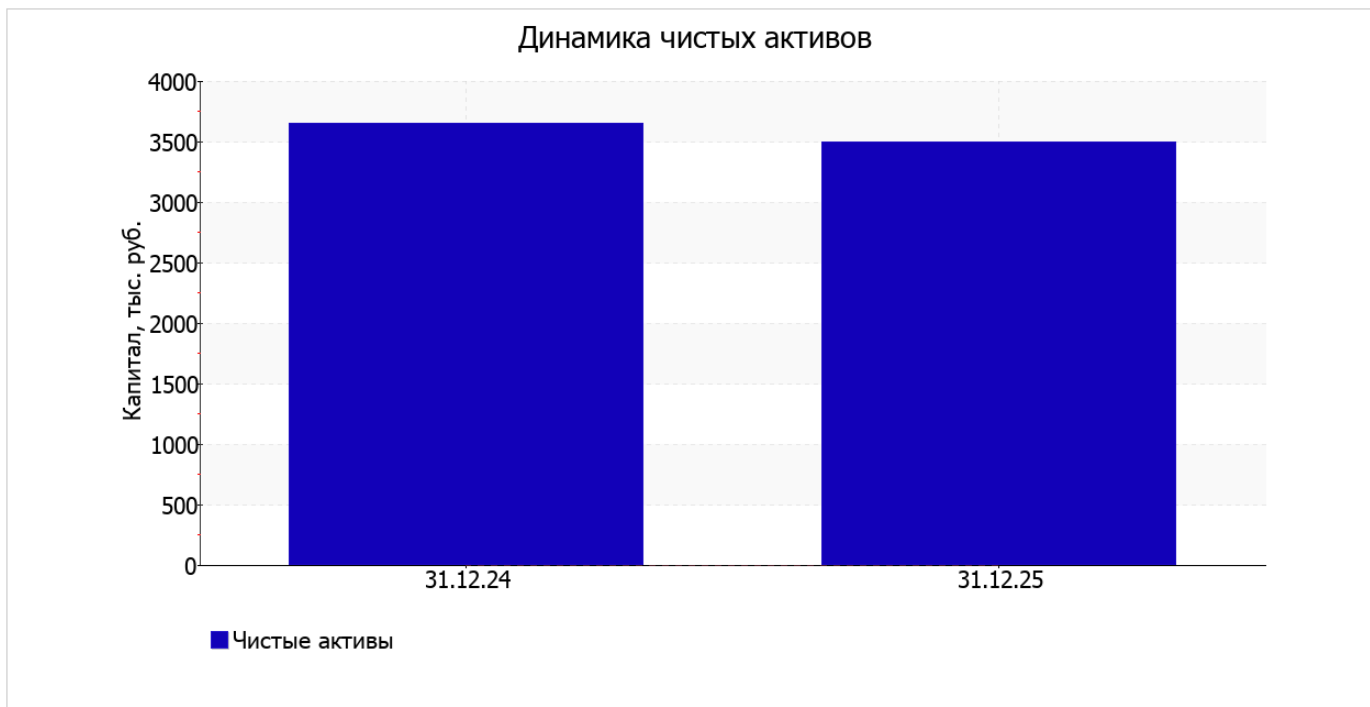
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**-1** тыс. руб. и **-178** тыс. руб. соответственно).

на 31 декабря 2025 г. собственный капитал организации составил **3 491,0** тыс. руб. в течение анализируемого периода произошло небольшое уменьшение собственного капитала.

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	3 650	3 491	13,8	12	-159	-4,4

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на **4,4%** в течение анализируемого периода. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

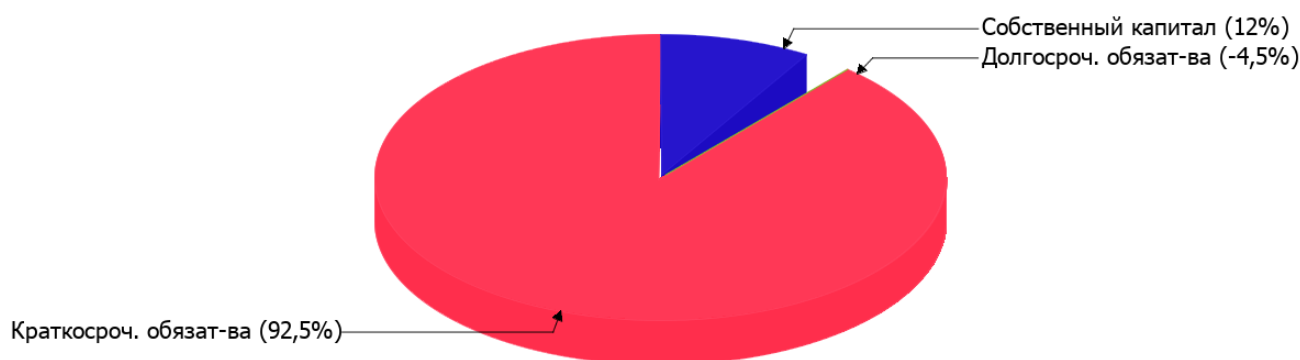
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,14	0,12	-0,02	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	0,12	0,1	-0,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,1	0,08	-0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1,05	1,05	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) составил **0,12**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**12%**) в общем капитале организации. за последний год произошло заметное падение коэффициента автономии на **0,02**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



за весь рассматриваемый период имело место явное уменьшение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами до 0,1 (-0,02). на последний день анализируемого периода (31.12.2025) значение коэффициента практически соответствует нормативному значению.

за последний год произошло сильное снижение коэффициента покрытия инвестиций с 0,1 до 0,08 (т.е. -0,02). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормативного значения.

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	1,08	1,06	-0,02	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (1,06 против нормативного значения 1,8). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,02.

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). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

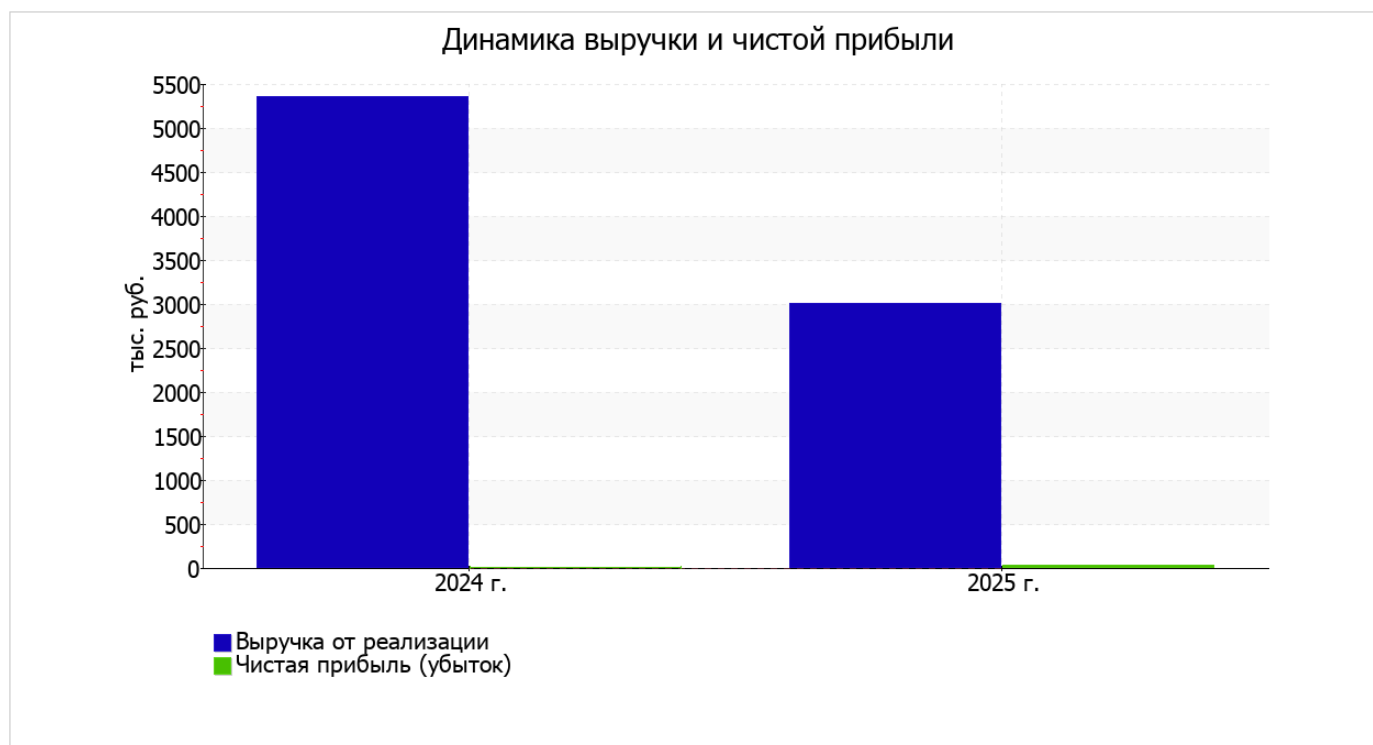
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 56 тыс. руб., что составило 1,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 1 тыс. руб., или на 1,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 2 351 и 2 350 тыс. руб. соответственно).

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	5 352	3 001	-2 351	-43,9	4 177
2. Расходы по обычным видам деятельности	5 295	2 945	-2 350	-44,4	4 120
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	57	56	-1	-1,8	57
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-	-	-	-	-
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	57	56	-1	-1,8	57
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	54	30	-24	-44,4	42
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	3	26	+23	+8,7 раза	15

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС" 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	1,9	+0,8	+75,2
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	1,1	1,9	+0,8	+75,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	0,1	0,9	+0,8	+15,5 раза

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 1,9% от полученной выручки. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+0,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2025 год составил 1,9%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 1,9 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)	0,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	2,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС" принес 0,007 руб. чистой прибыли.

за 2025 год значение рентабельности активов (0,1%) не соответствует нормативному значению.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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.)	3 312	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	3 113	0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	3 384	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	434	0,8

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 3384 календарных дня (т.е. 9 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС" в течение анализируемого периода

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

- рост рентабельности продаж (+0,8 процентных пункта от рентабельности 1,1% за такой же период прошлого года);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за последний год составила 26 тыс. руб. (+23 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+0,8 коп. к 1,1 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Показатели финансового положения и результатов деятельности ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС", имеющие отрицательные значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (12%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- недостаточная рентабельность активов (0,1% за последний год);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС" при том что, активы организации увеличились на 2 660 тыс. руб. (на 10%).

Среди показателей, положительно характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- за последний год получена прибыль от продаж (56 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 тыс. руб.).

Анализ выявил следующие критические показатели финансового положения организации:

- значительно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 8% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,1, можно охарактеризовать как практически соответствующее норме.

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОХАУС" 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.