

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2311147730

Код причины постановки на учет (КПП): 231101001

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

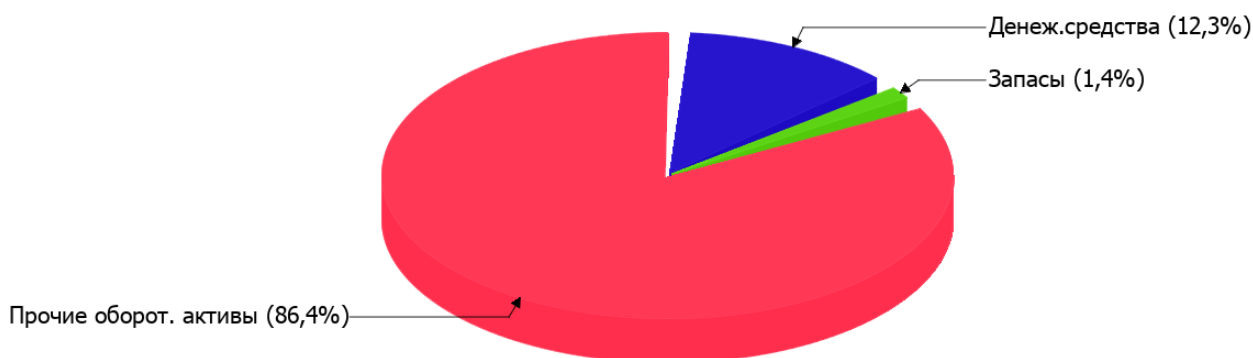
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	2 004	2 478	100	100	+474	+23,7
Пассив						
Собственный капитал	1 856	1 734	92,6	70	-122	-6,6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	148	744	7,4	30	+596	+5 раз
Валюта баланса	2 004	2 478	100	100	+474	+23,7

* 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 период увеличились на 474 тыс. руб. (на 23,7%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 6,6%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **985** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (**+596** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

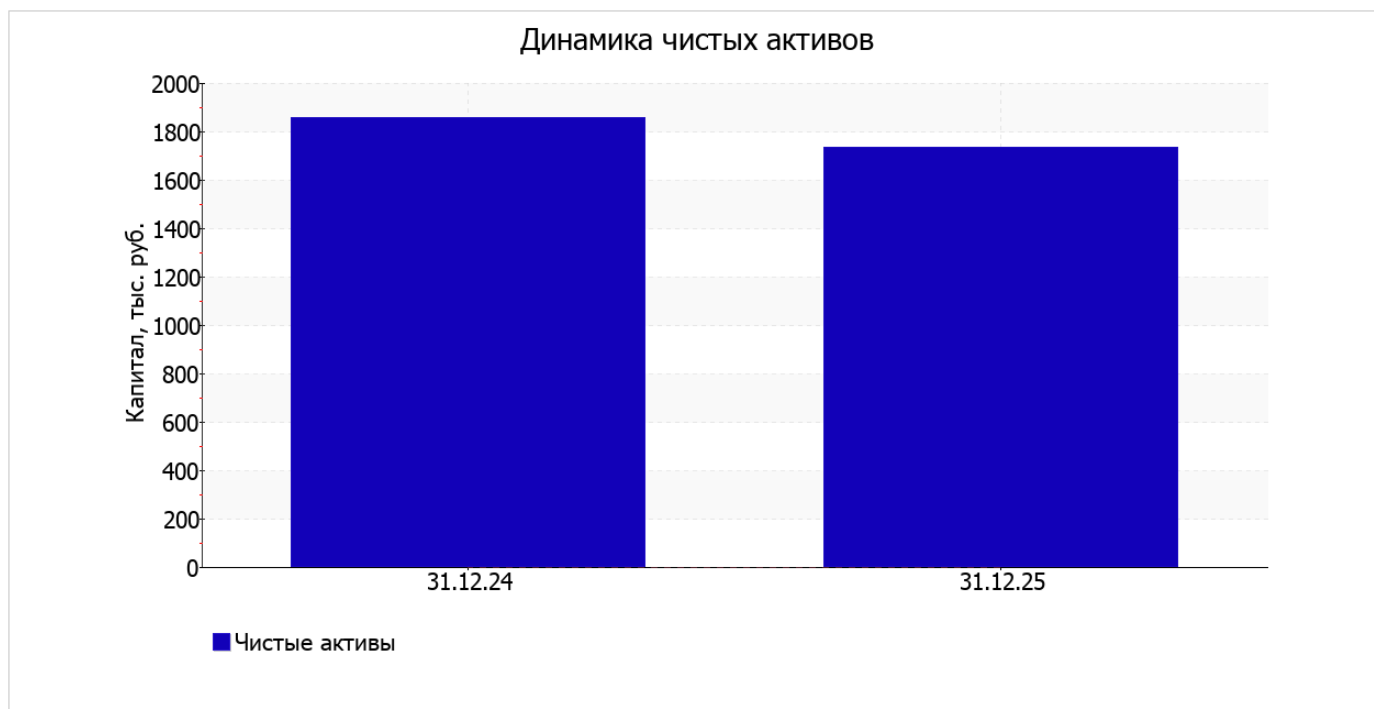
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (**-505** тыс. руб. и **-122** тыс. руб. соответственно).

за последний год отмечено ощутимое снижение собственного капитала до **1 734,0** тыс. руб. (**-122** 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	1 856	1 734	92,6	70	-122	-6,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом следует отметить снижение чистых активов на **6,6%** за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



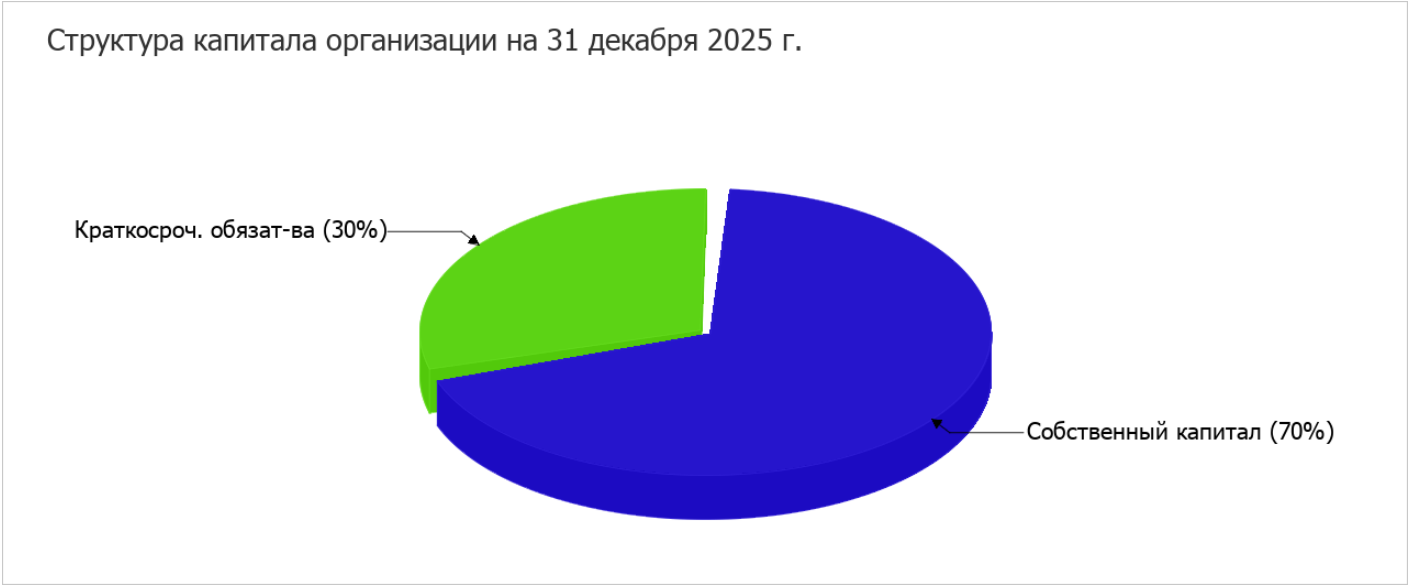
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,93	0,7	-0,23	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	0,93	0,7	-0,23	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,7	-0,23	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	46,4	51	+4,6	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) составил **0,7**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение указывает на оптимальное соотношение собственного и заемного капитала (собственный капитал составляет **70%** в общем капитале организации). за весь анализируемый период коэффициент автономии снизился на **0,23**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.



за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами значительно уменьшился до **0,7** (на **0,23**). на последний день анализируемого периода коэффициент демонстрирует очень хорошее значение.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций существенно уменьшился до **0,7** (на **0,23**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **70%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 составил **51**. за год имело место явное повышение коэффициента обеспеченности материальных запасов, составившее **4,6**. на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ" 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	13,54	3,33	-10,21	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	5,47	0,41	-5,06	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**3,33** при нормативном значении 1,8). При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-10,21**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (0,41). При этом в течение анализируемого периода имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -5,06.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

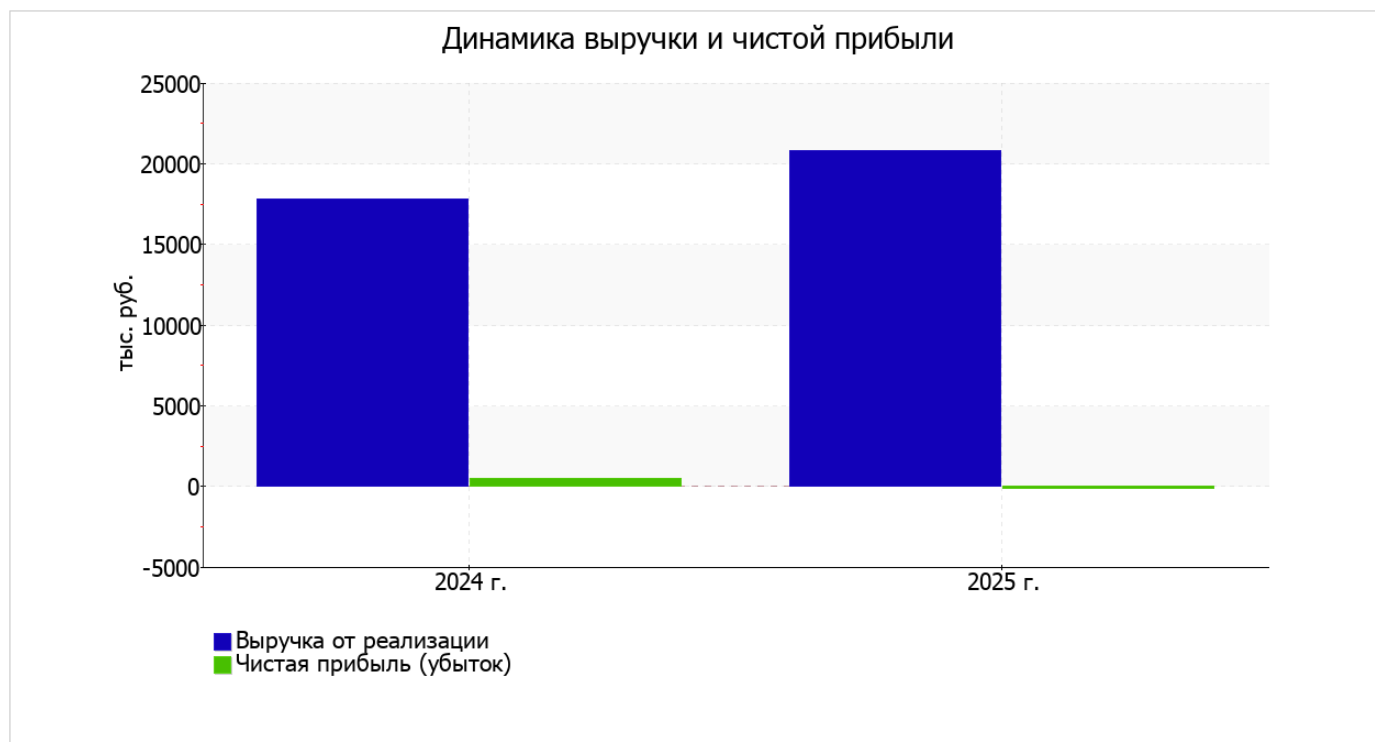
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 506 тыс. руб., что составило 2,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 563 тыс. руб., или на 52,7%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 2 951 и 3 514 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+21%) опережает изменение выручки (+16,5%)

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	17 833	20 784	+2 951	+16,5	19 309
2. Расходы по обычным видам деятельности	16 764	20 278	+3 514	+21	18 521
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 069	506	-563	-52,7	788
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-44	-34	+10	↑	-39
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 025	472	-553	-54	749
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	535	594	+59	+11	565
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	490	-122	-612	↓	184

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



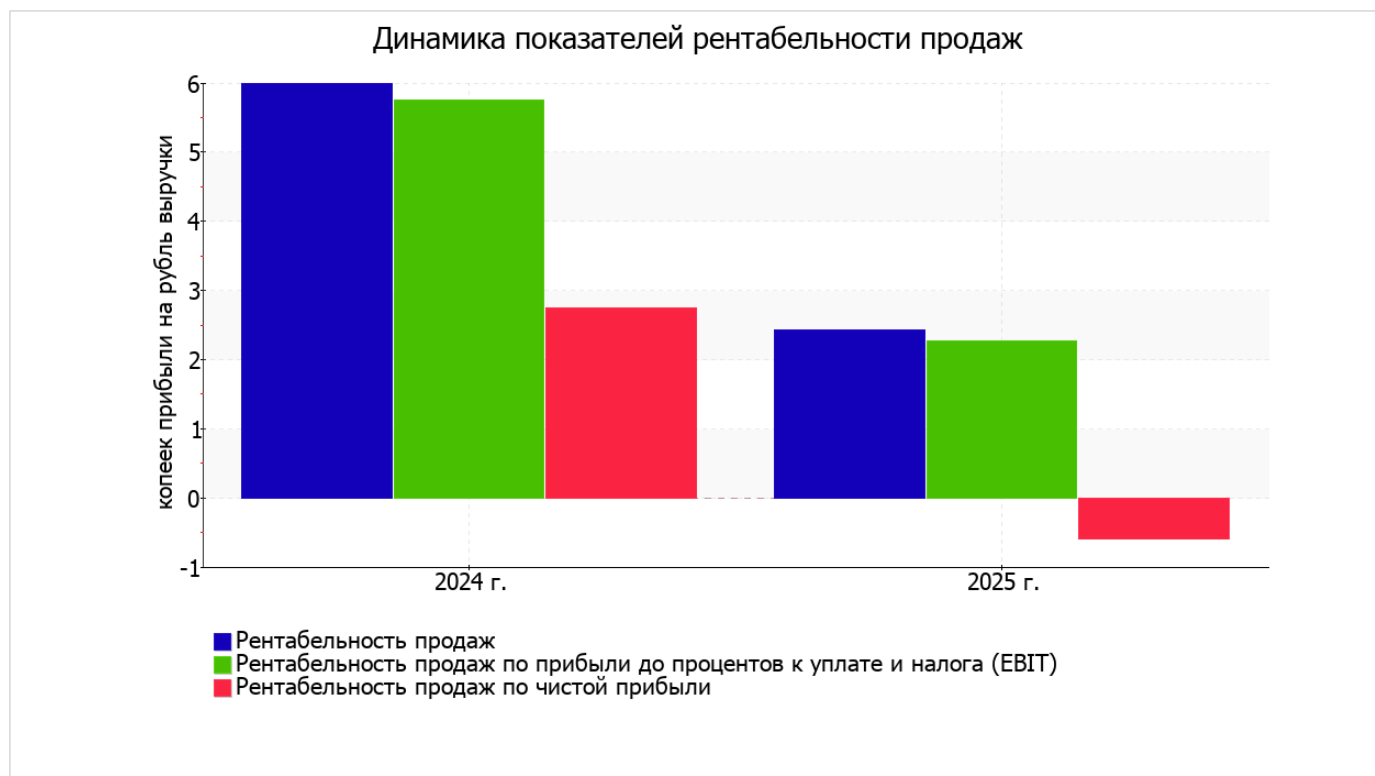
3.2. Анализ рентабельности

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.	6	2,4	-3,6	-59,4
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	5,7	2,3	-3,4	-60,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	2,7	-0,6	-3,3	↓

Два первых показателя рентабельности за 2025 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организация практически вышла в данном периоде на границу окупаемости. Однако расходы в виде процентов и налог на прибыль не позволили ей получить чистую прибыль.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 2,4% от полученной выручки. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-3,6%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 2,3%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ" содержалось 2,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-6,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	-5,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	26,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ" обеспечил 0,068 руб. убытка.

за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 значение рентабельности активов, равное -5,4%, 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 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	39	9,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	8	46,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	39	9,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	32	11,6

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 39 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2025) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ" за последний год.

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- коэффициент автономии имеет оптимальное значение (0,7);
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует очень хорошее значение – 0,7;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- значительное падение прибыльности продаж (-3,6 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 6%);
- уменьшение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ" увеличились на 474 тыс. руб. (на 23,7%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 70% от общего капитала организации);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-3,4 коп. от данного показателя рентабельности за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (506 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-563 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составил -122 тыс. руб.

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОЛНЕЧНАЯ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.