

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "УК ФАКЕЛ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2709013677

Код причины постановки на учет (КПП): 270901001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

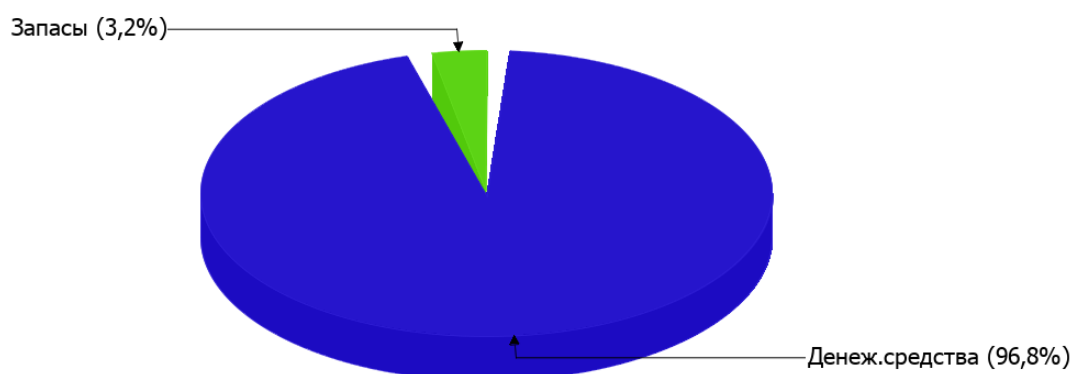
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- 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 | – | – | – | – | – | – |
| Оборотные | 15 486 | 18 981 | 32,2 | 38,7 | +3 495 | +22,6 |
| Пассив | | | | | | |
| Собственный капитал | 45 529 | 45 596 | 94,8 | 92,9 | +67 | +0,1 |
| Долгосрочные обязательства | – | – | – | – | – | – |
| Краткосрочные обязательства | 2 514 | 3 476 | 5,2 | 7,1 | +962 | +38,3 |
| Валюта баланса | 48 043 | 49 072 | 100 | 100 | +1 029 | +2,1 |

* 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 несколько увеличились (на 2,1%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 0,1%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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 – 2 895 тыс. руб. (82,8%)
- запасы – 600 тыс. руб. (17,2%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

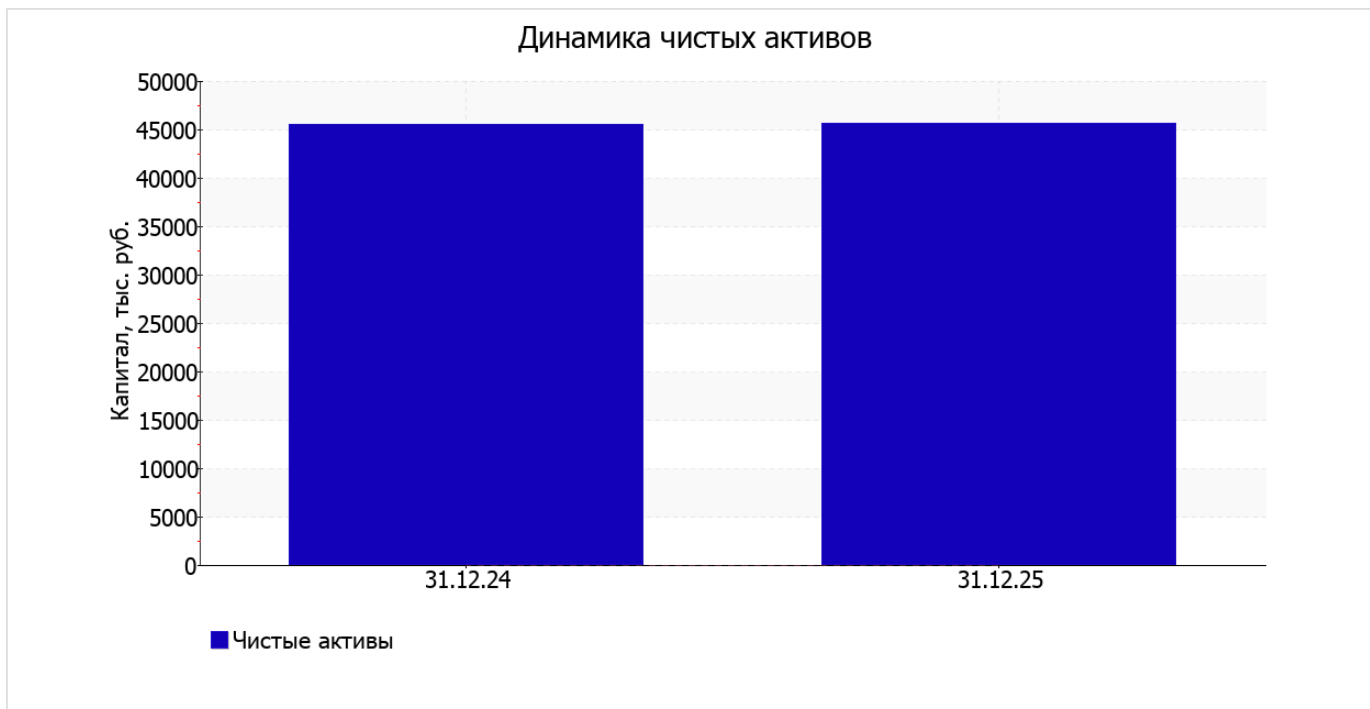
- краткосрочная кредиторская задолженность – 962 тыс. руб. (93,5%)
- капитал и резервы – 67 тыс. руб. (6,5%)

за весь рассматриваемый период собственный капитал организации практически не изменился, составив 45 596,0 тыс. руб. (+67 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 | 45 529 | 45 596 | 94,8 | 92,9 | +67 | +0,1 |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

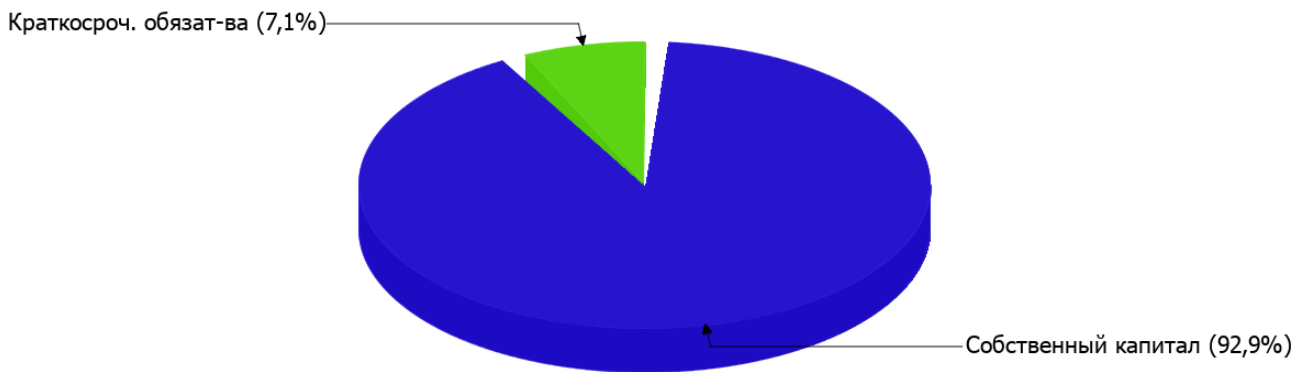
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель | Значение показателя | | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
| | 31.12.2024 | 31.12.2025 | | |
| Коэффициент автономии | 0,95 | 0,93 | -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 | 2,94 | 2,4 | -0,54 | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более. |
| Коэффициент покрытия инвестиций | 0,95 | 0,93 | -0,02 | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов | – | 75,99 | +75,99 | 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 на последний день анализируемого периода составил **0,93**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**93%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь анализируемый период имело место незначительное снижение коэффициента автономии (**-0,02**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **2,4**. При этом на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **2,94** (произошло уменьшение на **0,54**). коэффициент на последний день анализируемого периода демонстрирует очень хорошее значение.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций практически не изменился, снизившись до **0,93**. Значение коэффициента на 31.12.2025 вполне соответствует норме.

по состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **75,99**, что на **75,99** больше, чем на первый день анализируемого периода (31 декабря 2024 г.). коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2025 демонстрирует очень хорошее значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ООО "УК ФАКЕЛ" 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 | 6,16 | 5,46 | -0,7 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 6,16 | 5,29 | -0,87 | 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, соответствующее норме (**5,46** при нормативном значении 1,8). В тоже время за последний год коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,7**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**5,29**). В тоже время в течение анализируемого периода коэффициент снизился на **-0,87**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

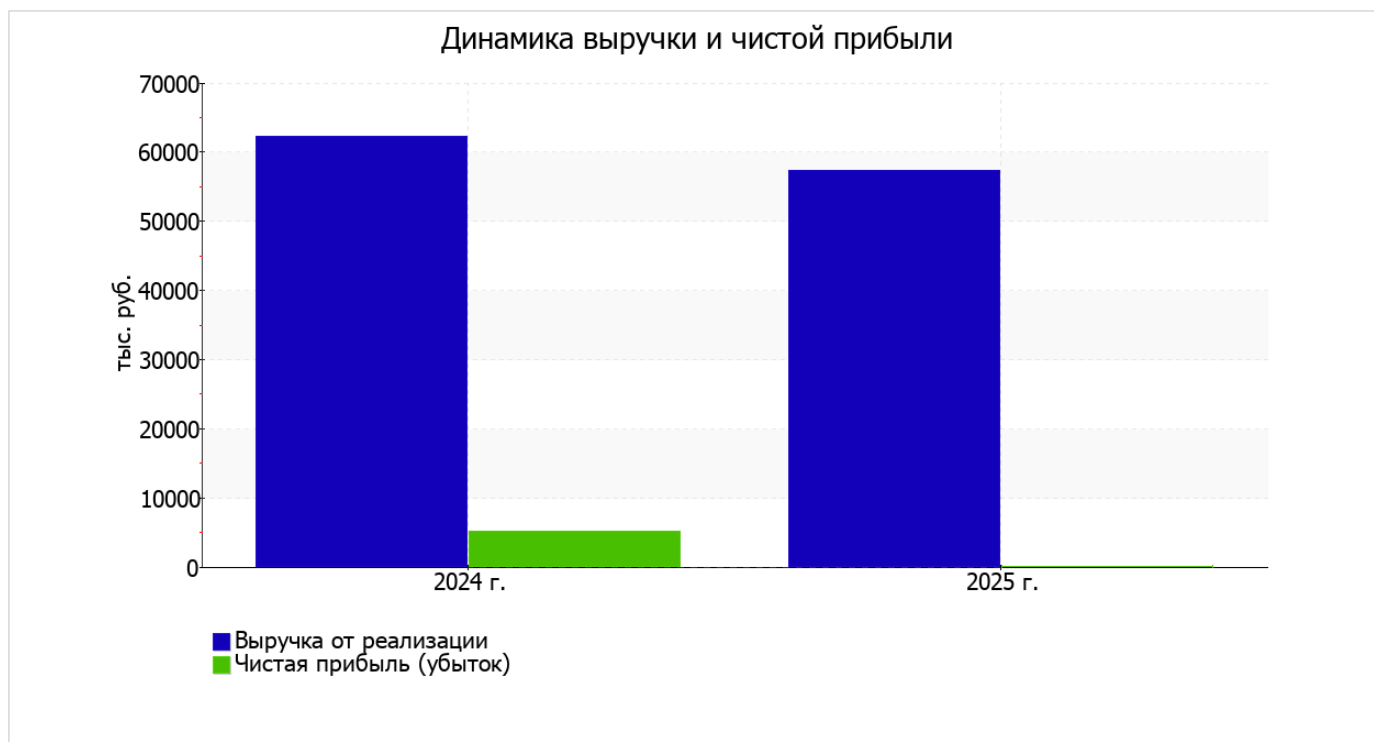
Основные финансовые результаты деятельности ООО "УК ФАКЕЛ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за последний год организация получила убыток от продаж в размере 103 тыс. руб., что равняется 0,2% от выручки. В прошлом периоде, напротив, имела место прибыль в размере 3 628 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 4 982 и 1 251 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-8%) опережает изменение расходов (-2,1%)

| 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 | 62 345 | 57 363 | -4 982 | -8 | 59 854 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 58 717 | 57 466 | -1 251 | -2,1 | 58 092 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 3 628 | -103 | -3 731 | ↓ | 1 763 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | -428 | 2 267 | +2 695 | ↑ | 920 |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 3 200 | 2 164 | -1 036 | -32,4 | 2 682 |
| 6. Проценты к уплате | - | - | - | - | - |
| 7. Налоги на прибыль (доходы) | -1 998 | 2 097 | +4 095 | ↑ | 50 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 5 198 | 67 | -5 131 | -98,7 | 2 633 |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ООО "УК ФАКЕЛ" в течение всего анализируемого периода.

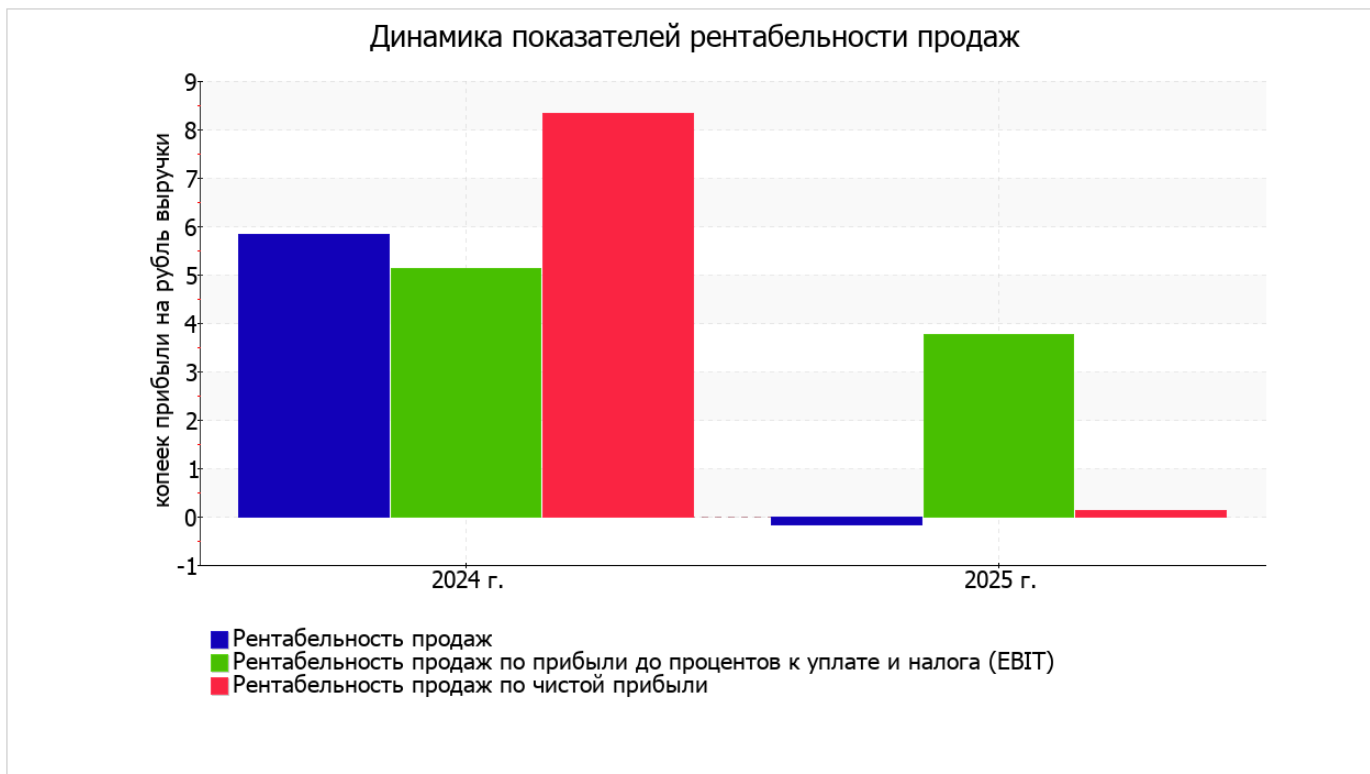


3.2. Анализ рентабельности

| 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%. | 5,8 | -0,2 | -6 | ↓ |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 5,1 | 3,8 | -1,3 | -26,5 |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более. | 8,3 | 0,1 | -8,2 | -98,6 |

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-0,2%** от полученной выручки. К тому же имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-6%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2025 составил **3,8%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **3,8** 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) | 0,1 | 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: 7% и более. |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE) | 4,7 | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ООО "УК ФАКЕЛ" принес чистую прибыль в размере 0,001 руб.

за последний год значение рентабельности активов (0,1%) соответствует норме.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.) | 110 | 3,3 |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.) | – | – |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке) | 19 | 19,2 |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.) | 309 | 1,2 |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке) | 290 | 1,3 |

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 309 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ООО "УК ФАКЕЛ" в течение анализируемого периода

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **2,4**, можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **93%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

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

- недостаточная рентабельность активов (**0,1%** за 2025 год);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки ООО "УК ФАКЕЛ" (**-1,3** коп. от аналогичного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

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

- коэффициент автономии неоправданно высок (**0,93**);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила **67** тыс. руб.

С критической стороны результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- отрицательная динамика рентабельности продаж (**-6** процентных пункта от рентабельности **5,8%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- за последний год получен убыток от продаж (**-103** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-3 731** тыс. руб.).

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии ООО "УК ФАКЕЛ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.