

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "АПАРТАМЕНТЫ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7604288722

Код причины постановки на учет (КПП): 760401001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания (ОКВЭД 55.20).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

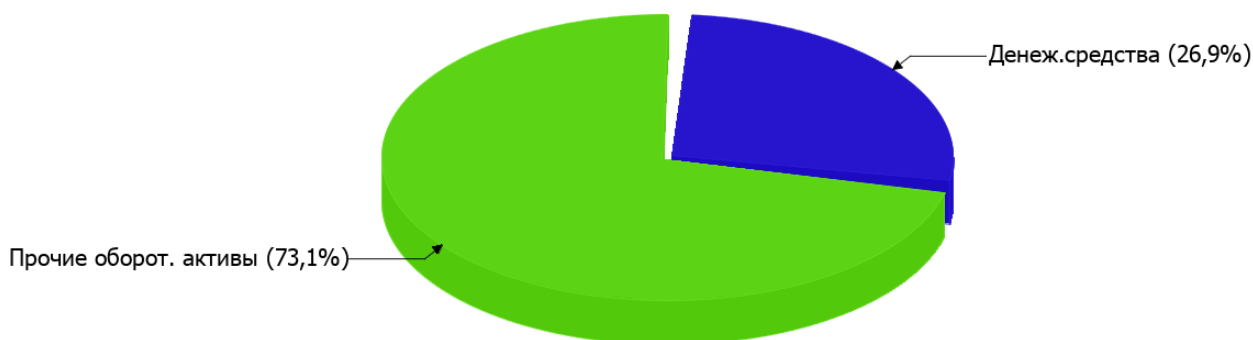
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	1 684	2 980	100	100	+1 296	+77
Пассив						
Собственный капитал	1 574	2 908	93,5	97,6	+1 334	+84,8
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	110	72	6,5	2,4	-38	-34,5
Валюта баланса	1 684	2 980	100	100	+1 296	+77

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2025) характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год существенно увеличились (на 77%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 84,8%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **1 803** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+1 334** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за последний год).

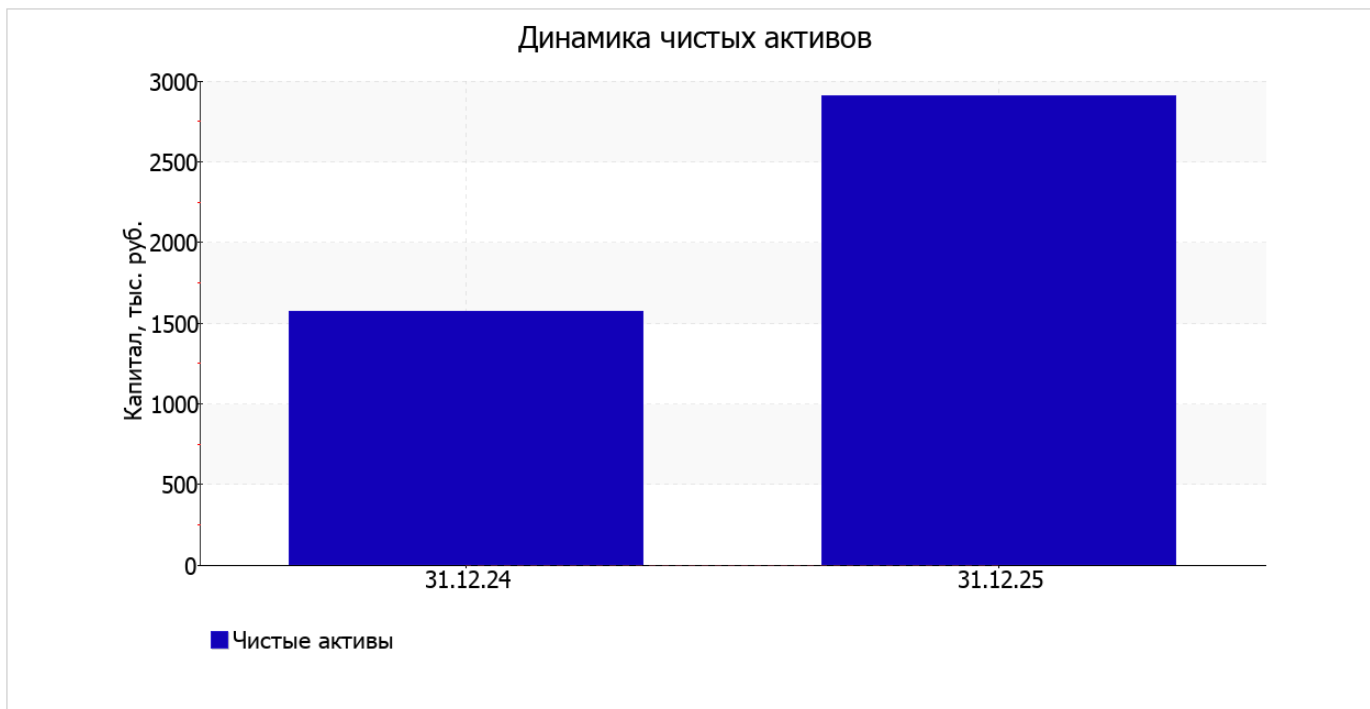
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (**-507** тыс. руб. и **-38** тыс. руб. соответственно).

на 31 декабря 2025 г. собственный капитал организации равнялся **2 908,0** тыс. руб. собственный капитал организации за год увеличился на **1 334,0** тыс. руб., или на **85%**.

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	1 574	2 908	93,5	97,6	+1 334	+84,8

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на **84,8%** за год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

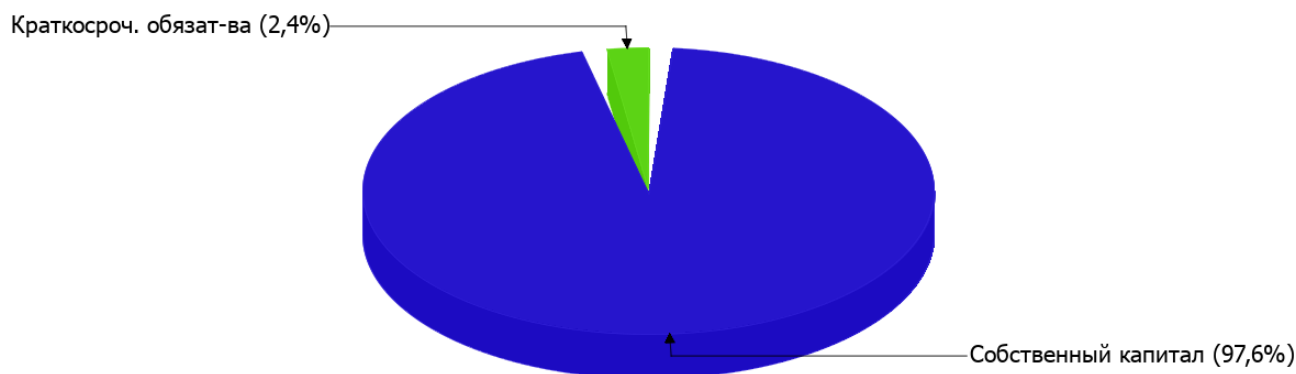
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,93	0,98	+0,05	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,5 (оптимальное 0,6-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,93	0,98	+0,05	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,98	+0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение: не менее 0,75.
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.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,98**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**98%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за год имело место небольшое повышение коэффициента автономии (на **0,05**).

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,98**. наблюдался некоторый рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**+0,05**). на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента является, без сомнения, хорошим.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период слабо вырос (до **0,98**). Значение коэффициента на 31.12.2025 полностью соответствует нормативному значению.

Коэффициент краткосрочной задолженности ООО "АПАРТАМЕНТЫ" 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	15,31	41,39	+26,08	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	11,9	11,14	-0,76	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**41,39**) соответствует норме. При этом в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности вырос на **26,08**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**11,14** при норме 0,2). При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,76**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

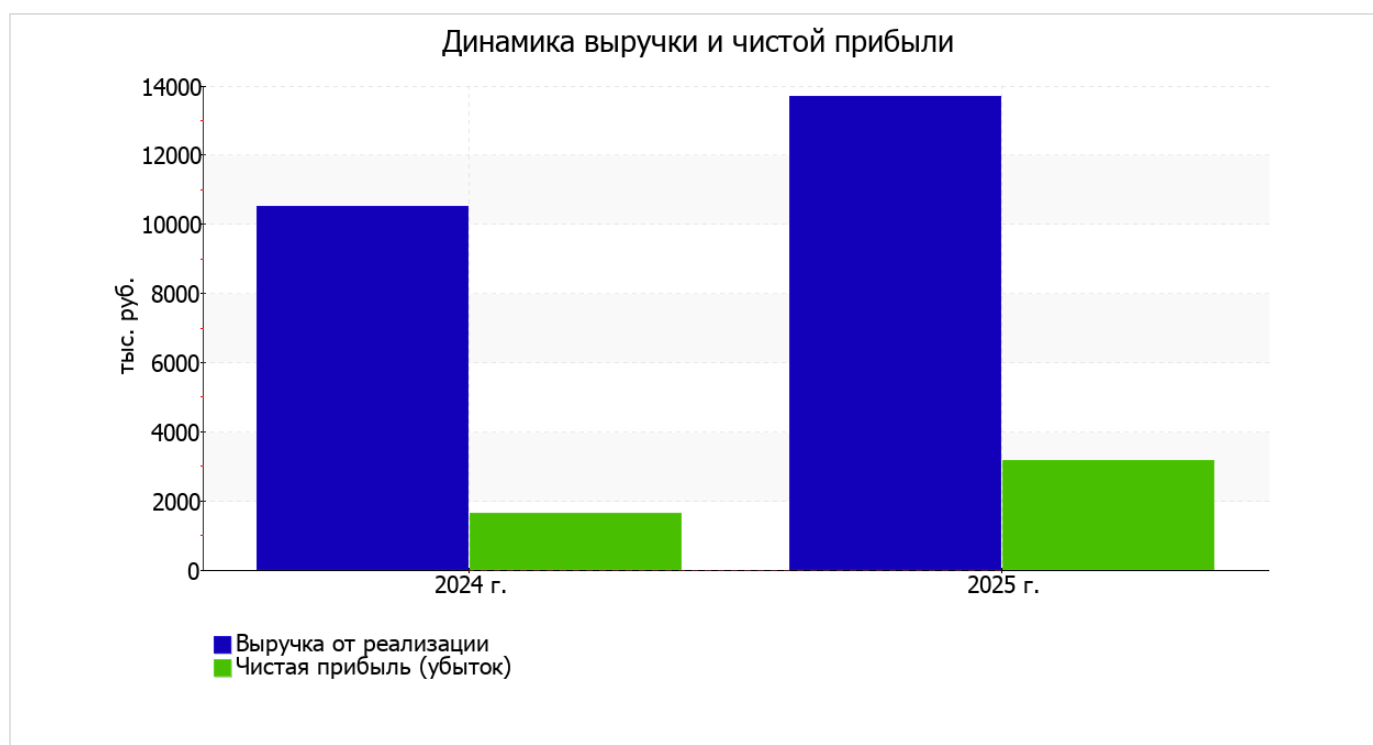
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО "АПАРТАМЕНТЫ" за год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере 2 746 тыс. руб., что составило 20,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 811 тыс. руб., или на 41,9%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 3 181 и 2 370 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+30,3%) опережает изменение расходов (+27,6%)

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	10 507	13 688	+3 181	+30,3	12 098
2. Расходы по обычным видам деятельности	8 572	10 942	+2 370	+27,6	9 757
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 935	2 746	+811	+41,9	2 341
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-	-	-	-	-
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 935	2 746	+811	+41,9	2 341
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-302	-412	-110	↓	-357
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	1 633	3 158	+1 525	+93,4	2 396

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



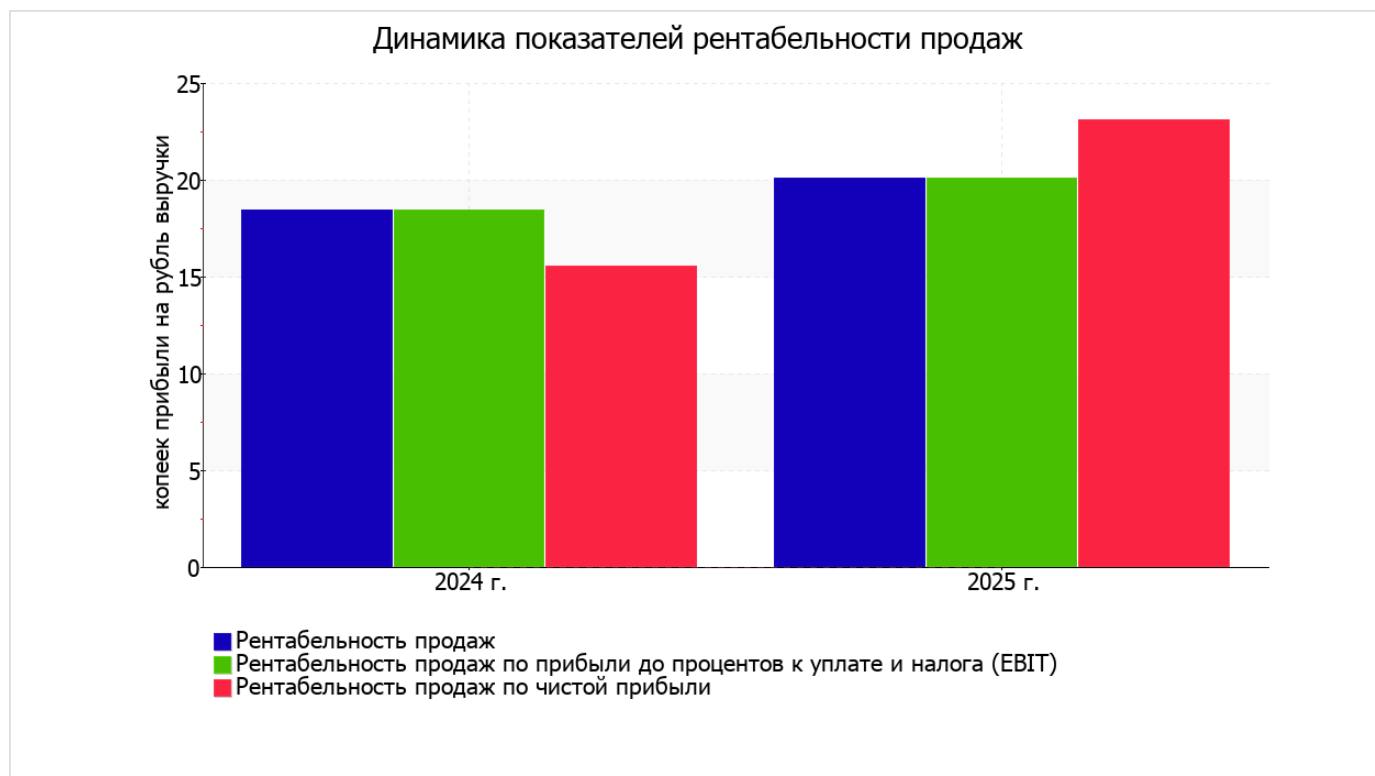
3.2. Анализ рентабельности

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 9%.	18,4	20,1	+1,7	+8,9
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	18,4	20,1	+1,7	+8,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	15,5	23,1	+7,6	+48,4

Все три показателя рентабельности за последний год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Рентабельность продаж за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 составила 20,1%. При этом имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+1,7%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за последний год составил 20,1%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 20,1 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)	140,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 20% и более.
Рентабельность активов (ROA)	135,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	122,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 1,409 руб. чистой прибыли. рентабельность активов за период 01.01–31.12.2025 демонстрирует исключительно хорошее значение – 135,4%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 123 дн.)	62	5,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 7 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	2	150,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 226 и менее дн.)	62	5,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	60	6,1

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

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 62 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ООО "АПАРТАМЕНТЫ" за весь рассматриваемый период

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода демонстрирует исключительно хорошее значение – **0,98**;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (**135,4%** за 2025 год);
- рост рентабельности продаж (**+1,7** процентных пункта от рентабельности **18,4%** за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024));
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **98%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (**2 746** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+811 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **3 158** тыс. руб. (+1 525 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**+1,7** коп. к **18,4** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – коэффициент автономии неоправданно высок (**0,98**).

Анализ свидетельствует об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ООО "АПАРТАМЕНТЫ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.