

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Деятельность

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Единство", зарегистрировано 17.01.2018г. Межрайонной инспекцией ФНС № 3 по Ярославской области
ИНН 7610126374, КПП 761001001, ОГРН 1187627000637

Юридический адрес: 152931, Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Свободы, д. 29, кв. 303

Адрес местонахождения: 152931, Ярославская область, г. Рыбинск, УЛ. Плеханова, д. 41, оф. 1

Основной вид деятельности организации:

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32)

Организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами, оказывает услуги по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту МКД как своими силами, так и с привлечением подрядных организаций.

Уставный капитал 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Единственный учредитель компании и директор в одном лице - Паршонкова Марина Анатольевна .

Система налогообложения - УСН (доходы минус расходы).

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-100/2019-КпР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
- сооружения
- машины и оборудование (кроме офисного)
- офисное оборудование
- транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- рабочий скот
- продуктивный скот
- многолетние насаждения
- земельные участки
- объекты природопользования
- капитальные вложения в арендованное имущество
- прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости
- другие виды основных средств

Нематериальные активы классифицируются по группам:

- произведения науки, литературы и искусства
- программы ЭВМ
- базы данных
- изобретения
- полезные модели
- промышленные образцы
- секреты производства (ноу-хау)
- селекционные достижения
- лицензии и разрешения
- другие НМА

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов).

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п. 13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2.6. Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

2.7. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости.

Полуфабрикаты собственного производства учитываются обособленно.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально плановой себестоимости выпуска.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

2.8. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

2.9. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств общая сумма платежа по всем налогам, сборам и иным обязательным платежам, расчеты по которым осуществляются через единый налоговый счет, представляется в составе денежных потоков от текущих операций (п. 2 Рекомендации БМЦ Р-175/2025-КпР "Единый налоговый счет").

3. Анализ финансового положения

3.1. Оценка натуральных показателей

Под управлением ООО "УК "Единство" на 31.12.2025г. находились 28 домов общей площадью 147,6 тыс.кв.м.

Перечень домов, находящихся под управлением ООО "УК "Единство":

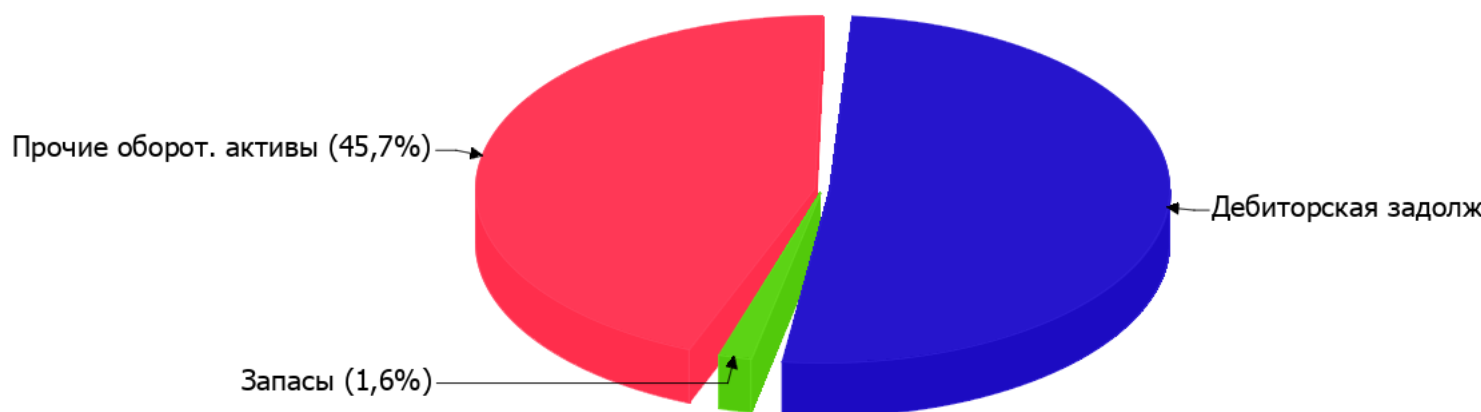
1. г. Рыбинск ул. Моторостроителей, д.5
2. г. Рыбинск ул. Моторостроителей, д.29
3. г. Рыбинск ул. Моторостроителей, д.32
4. г. Рыбинск ул. Карякинская, д.41
5. г. Рыбинск ул. Карякинская, д.43
6. г. Рыбинск ул. Карякинская, д.70
7. г. Рыбинск ул. Крестовая, д.45
8. г. Рыбинск ул. Пушкина, д.18/48а
9. г. Рыбинск ул. Димитрова, д.1
10. г. Рыбинск ул. Молодежная, д.13
11. г. Рыбинск ул. Ошурковская, д.3
12. г. Рыбинск ул. Луначарского, д.29
13. г. Рыбинск ул. Свободы, д.33
14. г. Рыбинск ул. 9 Мая, д.30
15. г. Рыбинск ул. Черкасова, д.1
16. г. Рыбинск ул. Черкасова, д.3
17. г. Рыбинск ул. Гражданская, д.49
18. г. Рыбинск ул. Гражданская, д.63а
19. г. Рыбинск ул. Волочаевская, д.49
20. г. Рыбинск ул. Волочаевская, д.47
21. г. Рыбинск ул. Рапова, д.6а
22. г. Рыбинск ул. Рапова, д.15
23. г. Рыбинск пр. Ленина, д.154Б
24. г. Рыбинск ул. Максима Горького, д.82
25. г. Рыбинск ул. Бульварная, д.15/25
26. г. Рыбинск ул. Пушкина, д.34
27. г. Рыбинск ул. Ошурковская, д.3
28. г. Рыбинск ул. Плеханова, д.32

Кроме того 8 домов общей площадью 5,6 тыс.кв.м. находятся на обслуживании ООО "УК "Единство". В течение 2025 года под управление поступило 2 МКД общей площадью 12,2 тыс.кв.м. Прирост обслуживаемой площади составил 9%.

3.2. Структура имущества и источники его формирования

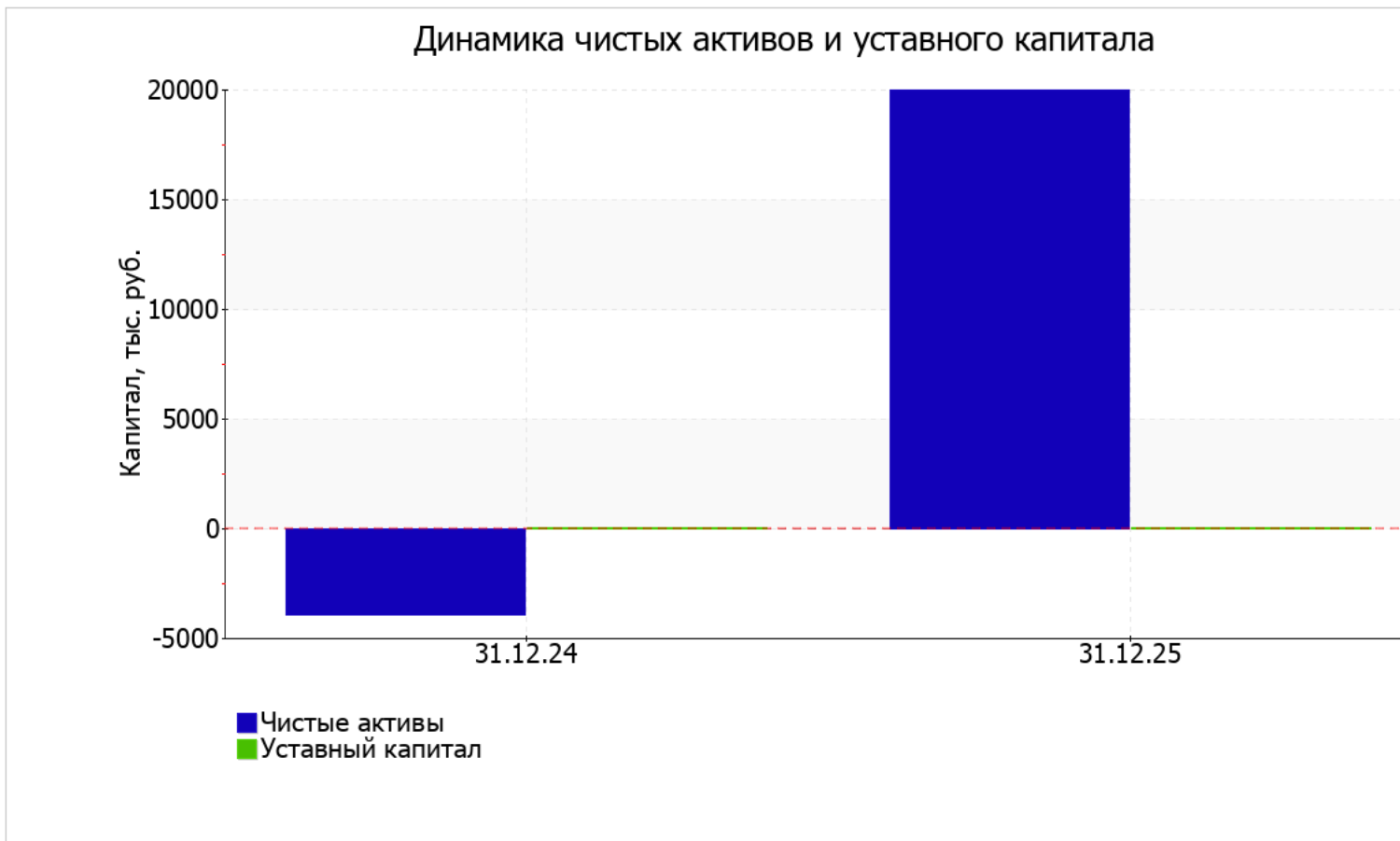
Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2025 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за анализируемый период уменьшились на 8 716 тыс. руб. (на 17,7 %). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился в 7 раз, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



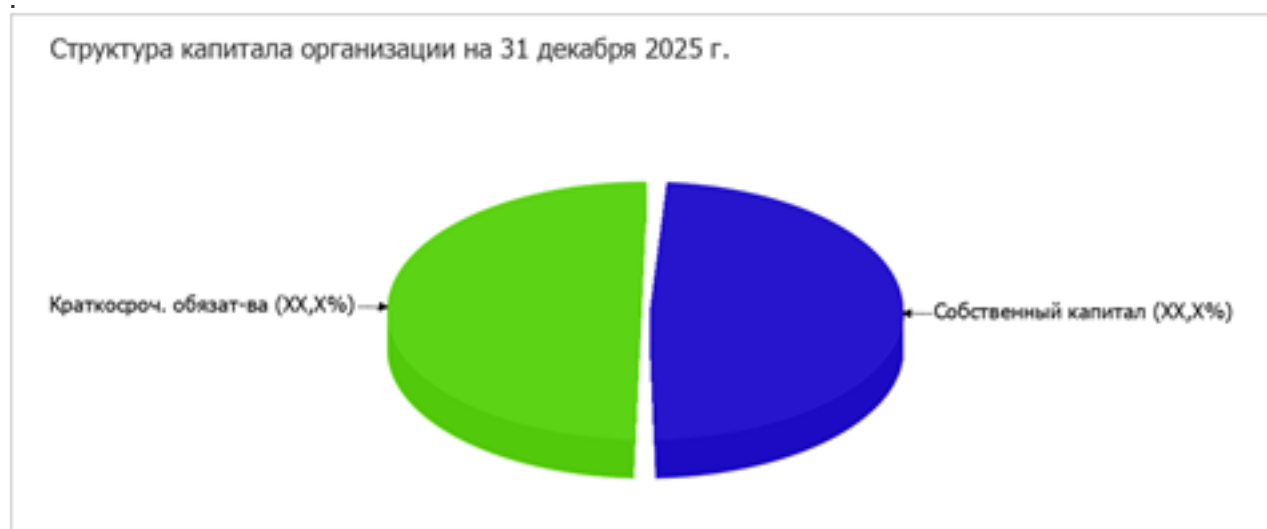
3.3. Оценка стоимости чистых активов организации

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода намного (в 1 995,5 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов за последний год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за 2025 год говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



3.4. Анализ финансовой устойчивости организации

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил 0,49. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала в общем капитале организации. За 2025 год коэффициент автономии вырос на 0,57.



По состоянию на 31.12.2025 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся 0,49. В течение анализируемого периода (2025 г.) наблюдалось стремительное, на 0,57, повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. На последний день отчетного периода коэффициент демонстрирует очень хорошее значение.

На 31.12.2025 наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. При этом нужно обратить внимание, что все три показателя покрытия собственными оборотными

средствами запасов за последний год улучшили свои значения.

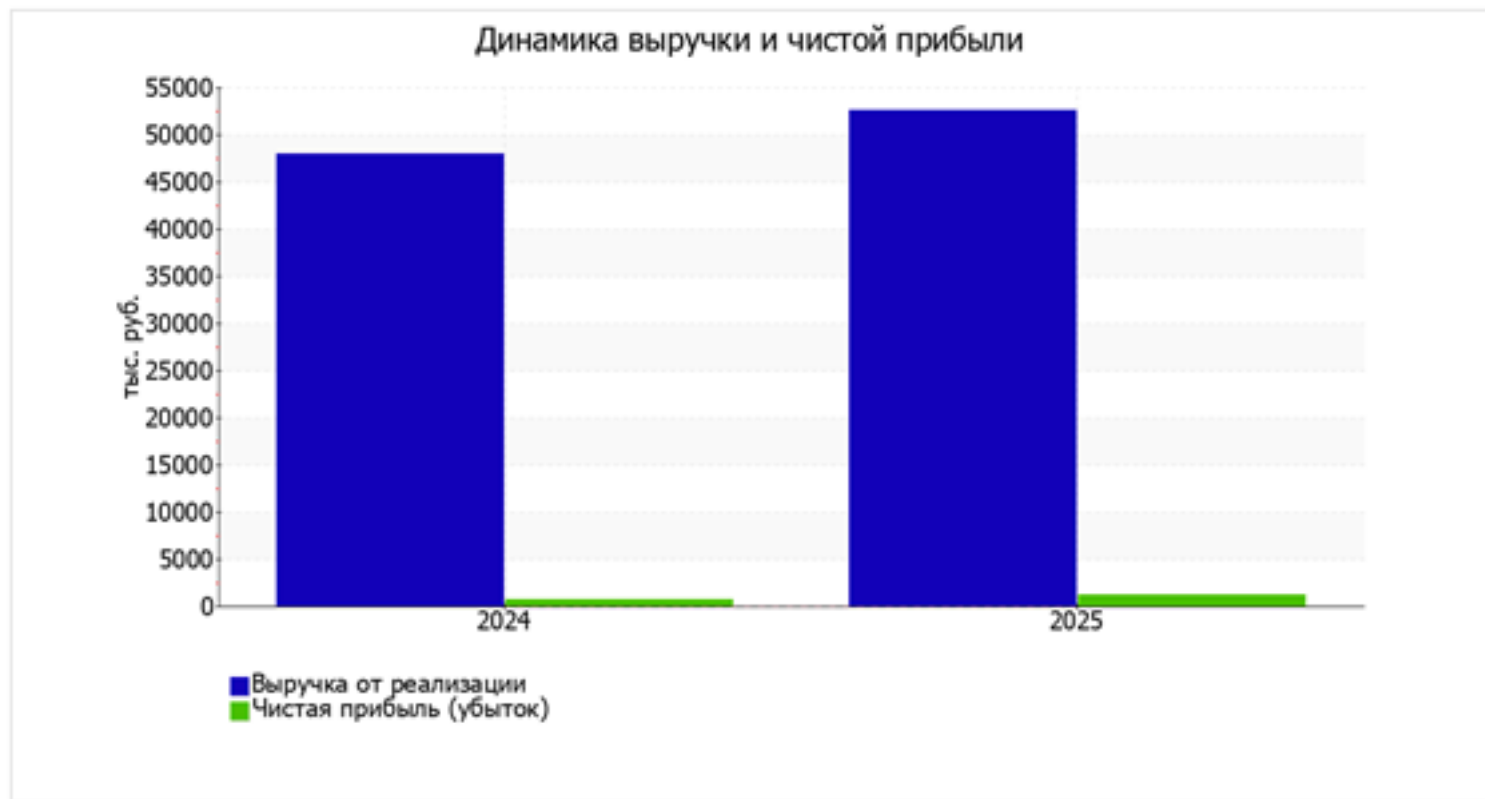
3.5. Обзор результатов деятельности организации

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за 2025 год организация получила прибыль от продаж в размере 2 404 тыс. руб., что равняется 4,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 1 316 тыс. руб., или на 35,4%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 4 620 и 5 936 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+13,4%) опережает изменение выручки (+9,6%).

Убыток от прочих операций за 2025 год составил 680 тыс. руб., что на 1 301 тыс. руб. (65,7%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



Рентабельность продаж за 2025 год составила 4,6%, что на 3,2% меньше, чем в 2024 году. При этом рентабельность продаж по чистой прибыли составила 2,3% (на 0,8% больше показателя за 2024 год). В целом, показатели рентабельности за последний год, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

3.6. Оценка ключевых показателей

По результатам деятельности ООО "Управляющая компания "Единство" за 2025 год можно отметить показатели, имеющие исключительно хорошие или нормальные значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за последний год наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, является очень хорошим;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы ООО "Управляющая компания "Единство" уменьшились на 8 716 тыс. руб. (на 17,7%);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за последний год составила 1 224 тыс. руб. (+500 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).
- за весь анализируемый период получена прибыль от продаж (2 404 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 316 тыс. руб.);

24 марта 2026 г.