

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2365025520

Код причины постановки на учет (КПП): 236501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

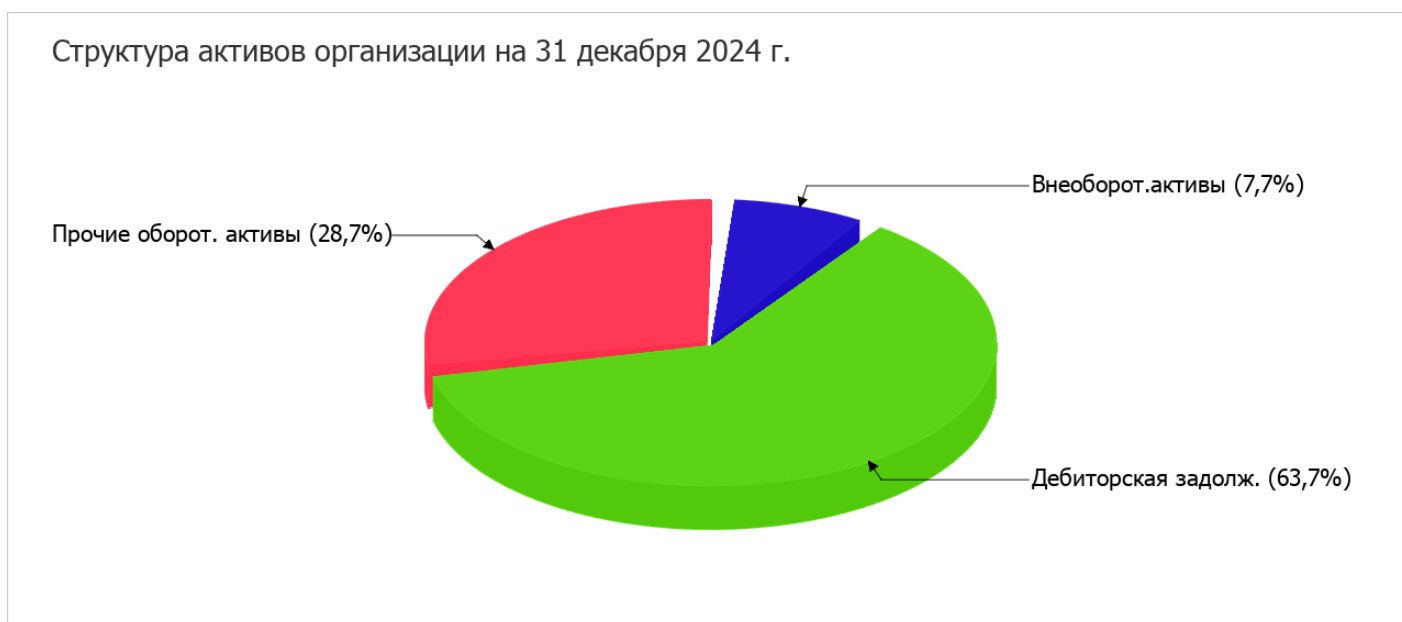
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	6 783	11 807	5,1	7,7	+5 024	+74,1
в том числе: основные средства	5 886	10 467	4,4	6,8	+4 581	+77,8
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	125 706	142 198	94,9	92,3	+16 492	+13,1
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	92 335	98 044	69,7	63,7	+5 709	+6,2
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	33 208	43 991	25,1	28,6	+10 783	+32,5
Пассив						
1. Собственный капитал	3 178	3 901	2,4	2,5	+723	+22,8
2. Долгосрочные обязательства, всего	3 312	6 165	2,5	4	+2 853	+86,1
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	125 999	143 939	95,1	93,5	+17 940	+14,2
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	132 489	154 005	100	100	+21 516	+16,2

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2024 характеризуются значительной долей (92,3%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 21 516 тыс. руб. (на 16,2%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 22,8%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 15 000 тыс. руб. (58,3%)
- дебиторская задолженность – 5 709 тыс. руб. (22,2%)
- основные средства – 4 581 тыс. руб. (17,8%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 17 702 тыс. руб. (82,3%)
- прочие долгосрочные обязательства – 1 465 тыс. руб. (6,8%)
- отложенные налоговые обязательства – 1 388 тыс. руб. (6,5%)

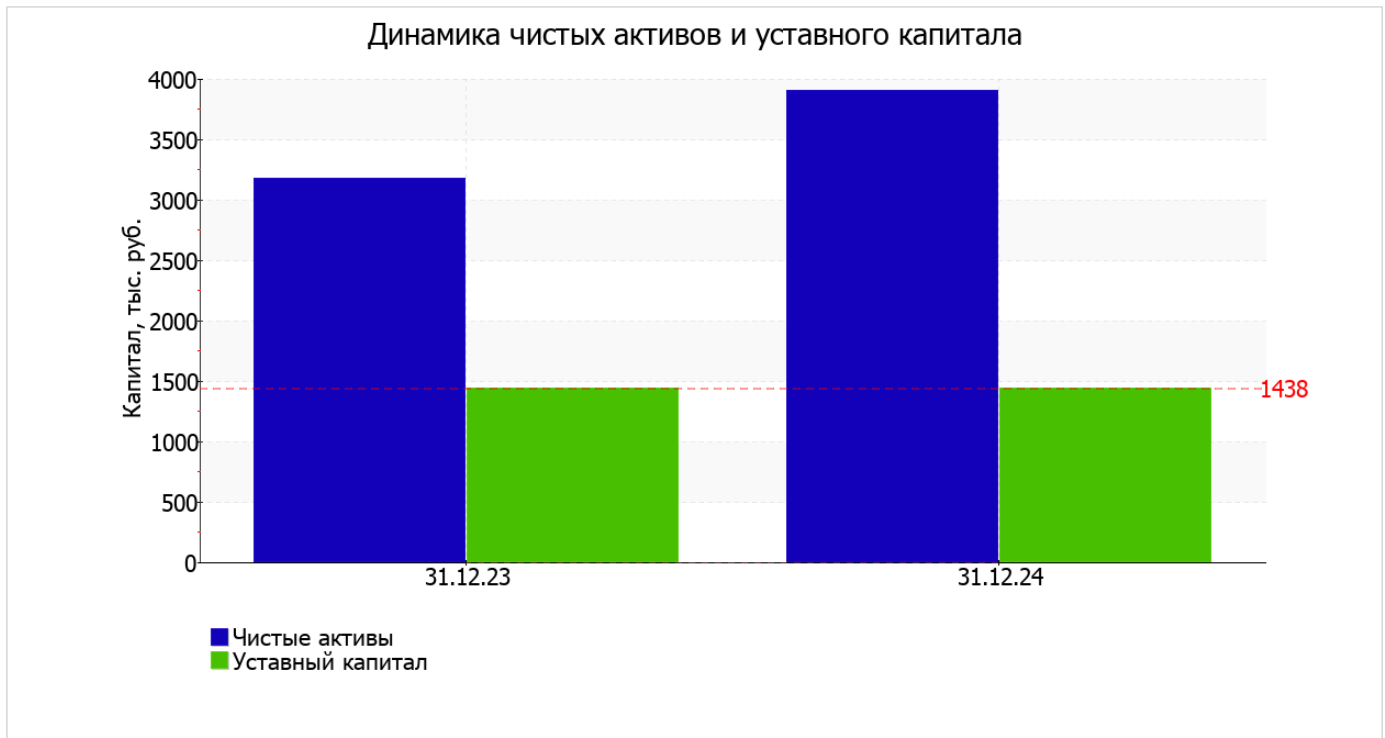
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-4 217 тыс. руб.).

собственный капитал организации за весь анализируемый период вырос на 723 тыс. руб., или на 22,8% и составил 3 901,0 тыс. руб.

2.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	3 178	3 901	2,4	2,5	+723	+22,8
2. Уставный капитал	1 438	1 438	1,1	0,9	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 740	2 463	1,3	1,6	+723	+41,6

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2024 значительно (на 171,3%) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 22,8% за весь анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



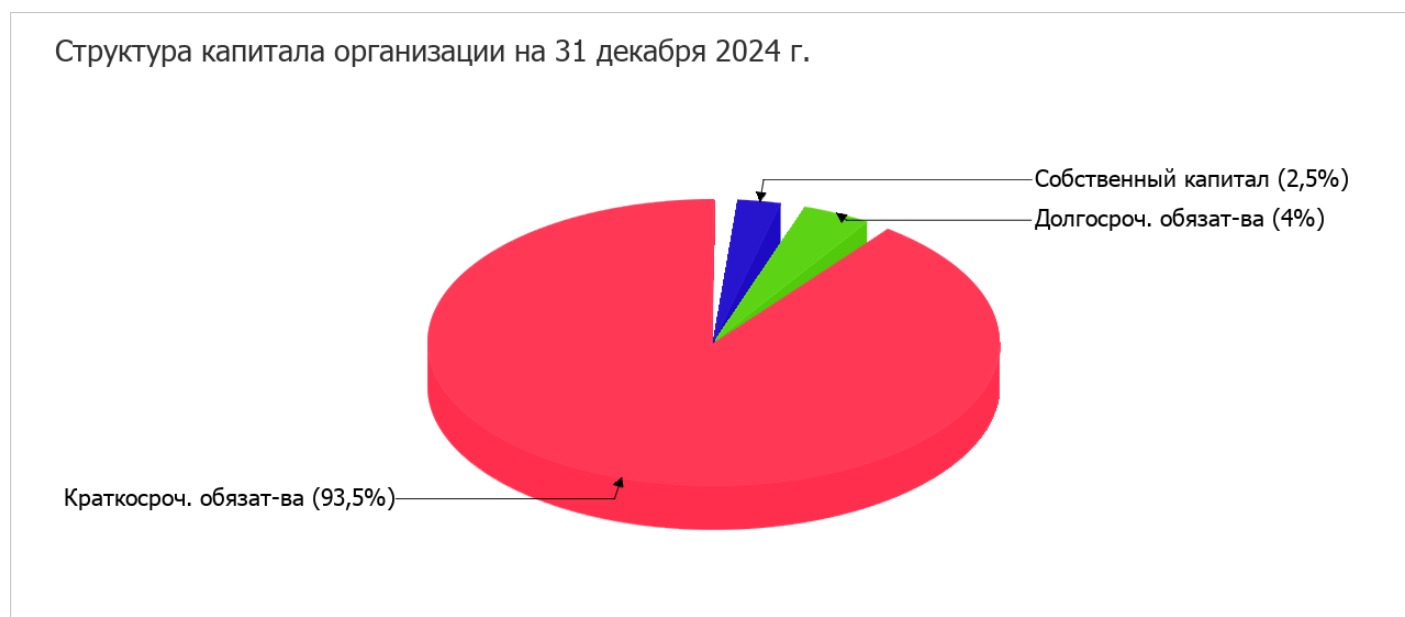
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,02	0,03	+0,01	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	-0,03	-0,06	-0,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,05	0,07	+0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-1,13	-2,03	-0,9	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,97	0,96	-0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2024 составил **0,03**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**3%** от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. коэффициент автономии в течение анализируемого периода несколько вырос.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2024 составило **-0,06**. отмечено стремительное уменьшение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами за год – на **0,03**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента соответствует норме.

коэффициент покрытия инвестиций за последний год значительно вырос (на **0,02**), составив **0,07**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **7%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (95,9% и 4,1% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля долгосрочной задолженности выросла на 1,5%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1	0,99	-0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1	0,99	-0,01	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,26	0,31	+0,05	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**0,99** против нормативного значения 1,8). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент снизился на **-0,01**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также не соответствует норме – **0,99** при норме 1. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,31** при норме 0,2). [За весь период] коэффициент вырос на **0,05**.

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 "ЖИЛКОМСЕРВИС" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за последний год организация получила убыток от продаж в размере **1 330** тыс. руб., что составляет 0,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **1 677** тыс. руб., или на **55,8%**.

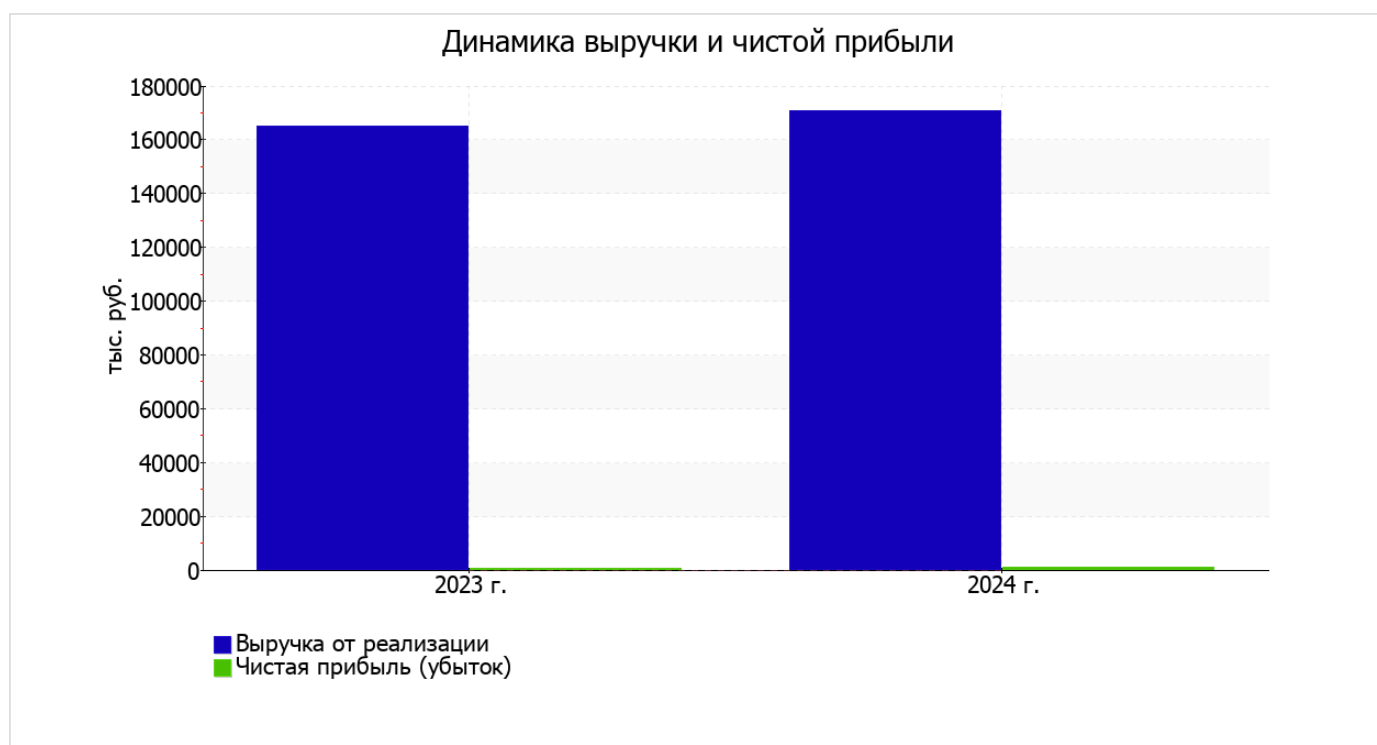
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **5 784** и **4 107** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+3,5%**) опережает изменение расходов (**+2,4%**)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила 3 027 тыс. руб., что на 1 076 тыс. руб. (26,2%) меньше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	165 070	170 854	+5 784	+3,5	167 962
2. Расходы по обычным видам деятельности	168 077	172 184	+4 107	+2,4	170 131
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-3 007	-1 330	+1 677	↑	-2 169
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	4 103	3 027	-1 076	-26,2	3 565
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 096	1 697	+601	+54,8	1 397
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-369	-868	-499	↓	-619
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	727	829	+102	+14	778
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	727	829	+102	+14	778
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	723	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

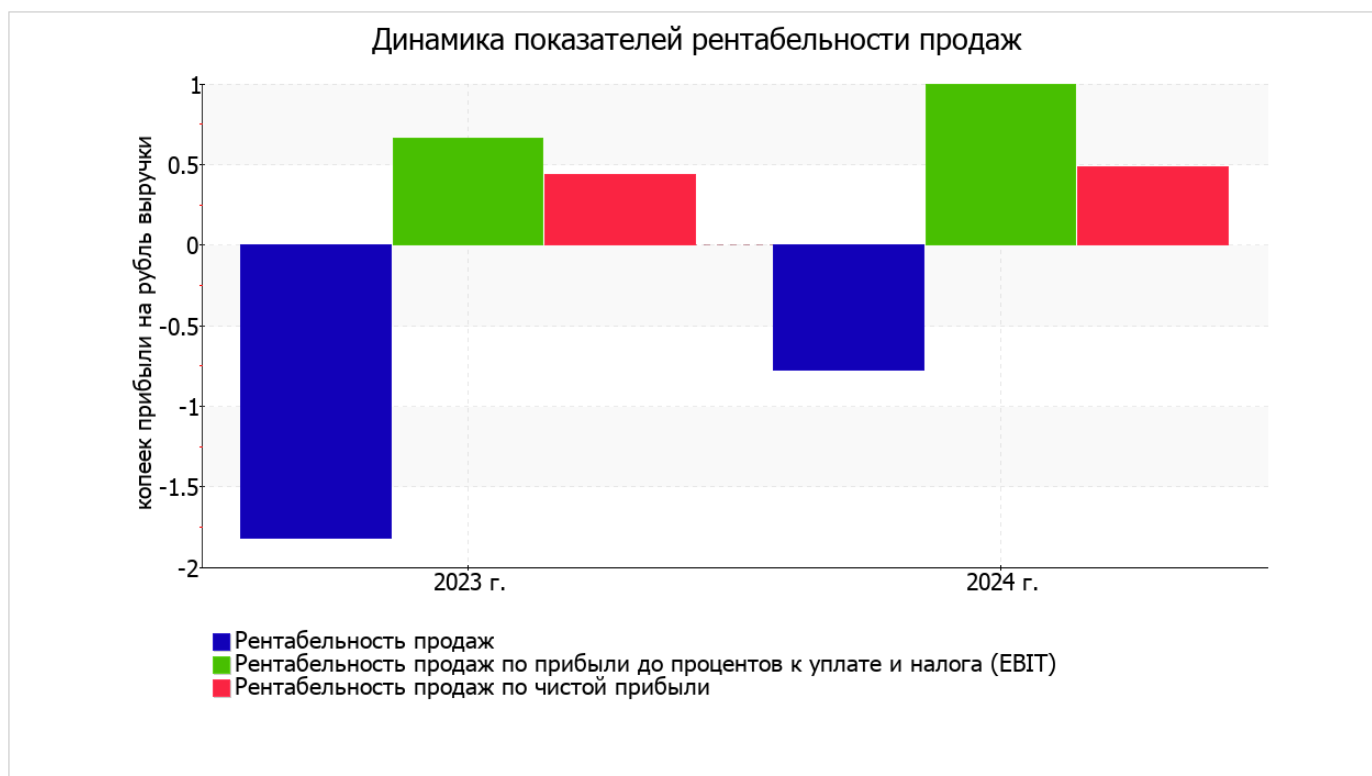


3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2023 г.	2024 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.	-1,8	-0,8	+1	↑
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,7	1	+0,3	+49,6
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	0,4	0,5	+0,1	+10,2

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-0,8** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+1 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составил **1%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **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
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	23,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	20,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 0,234 руб.

рентабельность активов за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 имеет значение, не укладывающееся в норматив (0,6%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	287	1,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	204	1,8
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	287	1,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	307	1,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	8	48,1

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 307 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" за весь рассматриваемый период.

Следующие 6 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **3%**);
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,06**, можно охарактеризовать как неудовлетворительное;
- ниже нормального значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- низкая рентабельность активов (**0,6%** за последний год);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за период 01.01–31.12.2024 получен убыток от продаж (**-1 330** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 677 тыс. руб.).

С исключительно хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" характеризуют следующие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- чистая прибыль за 2024 год составила **829** тыс. руб. (+102 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+0,3** коп. к **0,7** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормы;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **7%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – снижение убыточности продаж (**+1** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023) равной **-1,8%**).

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.