

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5001090454

Код причины постановки на учет (КПП): 500101001

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

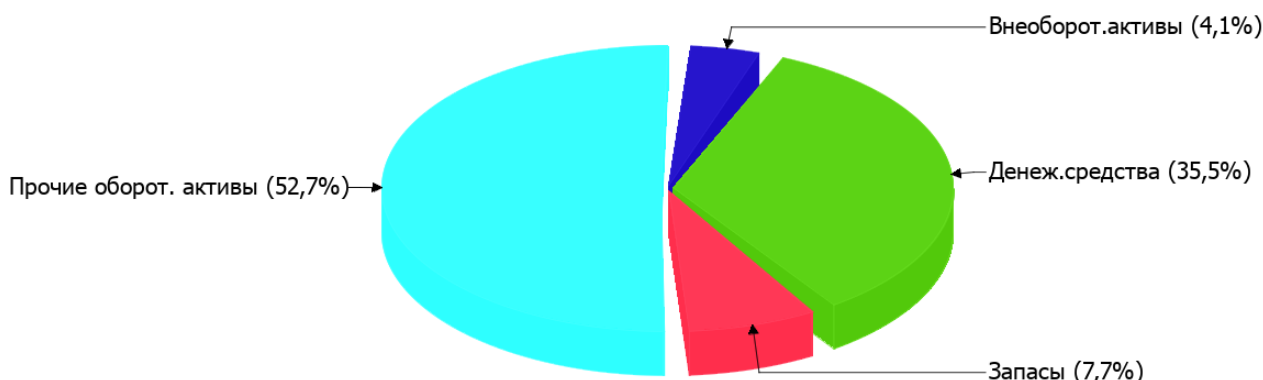
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	1 438	1 331	6,2	4,1	-107	-7,4
Оборотные	21 748	30 992	93,8	95,9	+9 244	+42,5
Пассив						
Собственный капитал	20 004	29 356	86,3	90,8	+9 352	+46,8
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	3 182	2 967	13,7	9,2	-215	-6,8
Валюта баланса	23 186	32 323	100	100	+9 137	+39,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются большой долей (95,9%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 9 137 тыс. руб. (на 39,4%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 46,8%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2024 г.



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

- финансовые и другие оборотные активы – 4 642 тыс. руб. (50,2%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 4 372 тыс. руб. (47,3%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+9 352 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

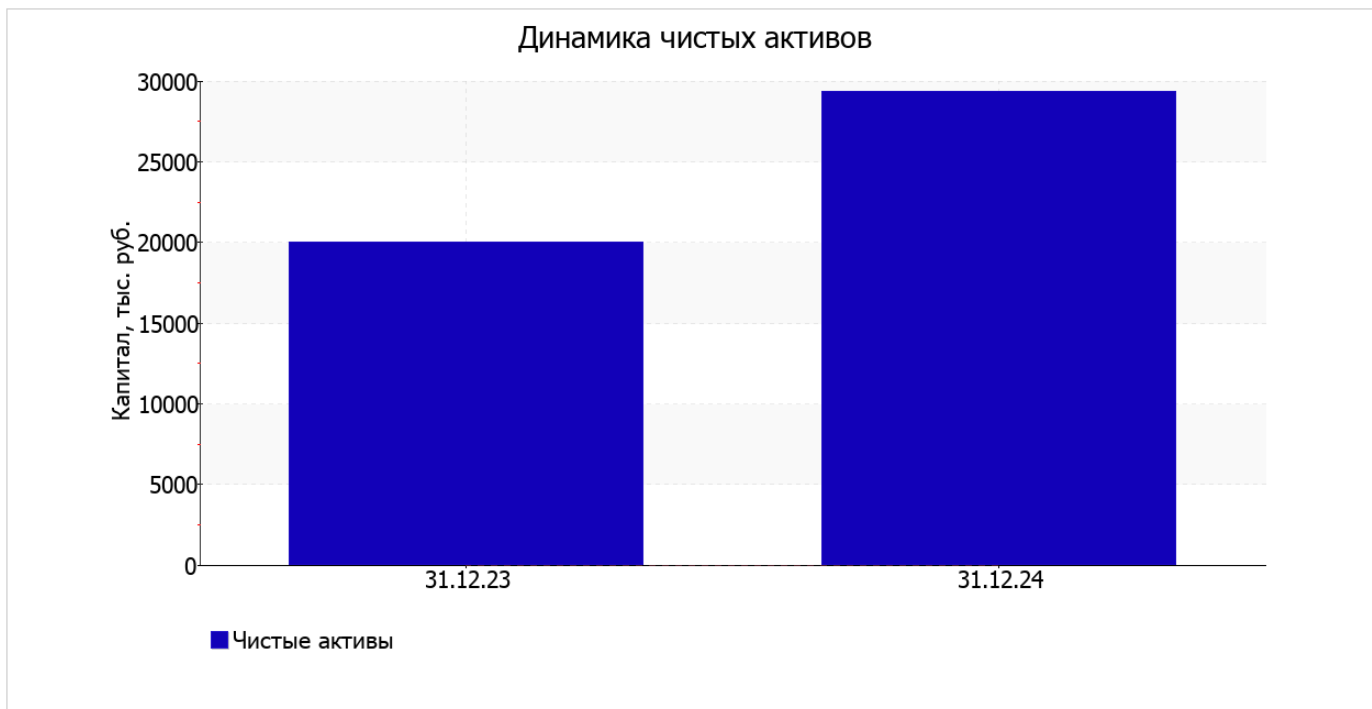
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (-107 тыс. руб. и -215 тыс. руб. соответственно).

за год произошло сильное повышение собственного капитала до 29 356,0 тыс. руб. (+9 352,0 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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	20 004	29 356	86,3	90,8	+9 352	+46,8

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 46,8% за последний 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

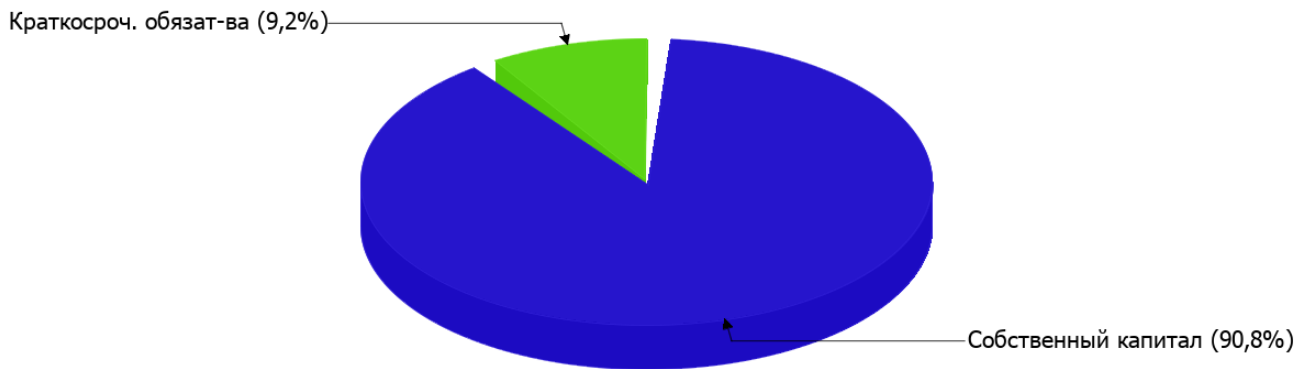
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,86	0,91	+0,05	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	0,85	0,9	+0,05	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,86	0,91	+0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	8,22	11,26	+3,04	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 31 декабря 2024 г. составил **0,91**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **91%** в общем капитале организации). за год коэффициент автономии заметно вырос (**+0,05**).

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,9**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь рассматриваемый период заметно вырос (**+0,05**). на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента является очень хорошим.

за последний год коэффициент покрытия инвестиций вырос с **0,86** до **0,91** (**+0,05**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме.

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов по состоянию на 31.12.2024 составило **11,26**. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов вырос на **3,04**. на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	6,83	10,45	+3,62	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,23	3,86	+1,63	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**10,45** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент вырос на **3,62**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**3,86** при норме 0,2). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **1,63**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

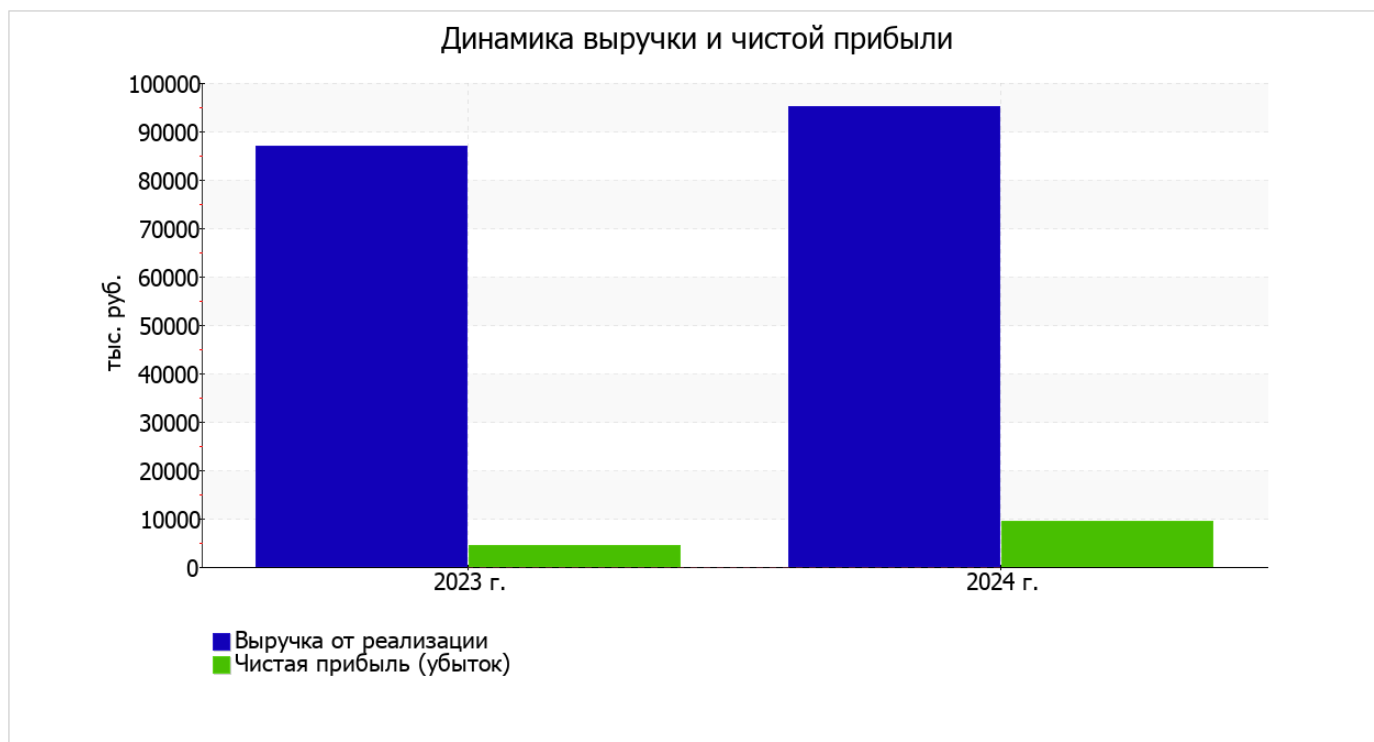
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила прибыль от продаж в размере **14 088** тыс. руб., что составляет 14,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **8 628** тыс. руб., или на **158%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на **8 290** тыс. руб. при одновременном уменьшении на **338** тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	86 908	95 198	+8 290	+9,5	91 053
2. Расходы по обычным видам деятельности	81 448	81 110	-338	-0,4	81 279
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	5 460	14 088	+8 628	+158	9 774
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-195	-2 470	-2 275	↓	-1 333
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	5 265	11 618	+6 353	+120,7	8 442
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	875	2 266	+1 391	+159	1 571
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	4 390	9 352	+4 962	+113	6 871

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА" в течение всего анализируемого периода.



3.2. Анализ рентабельности

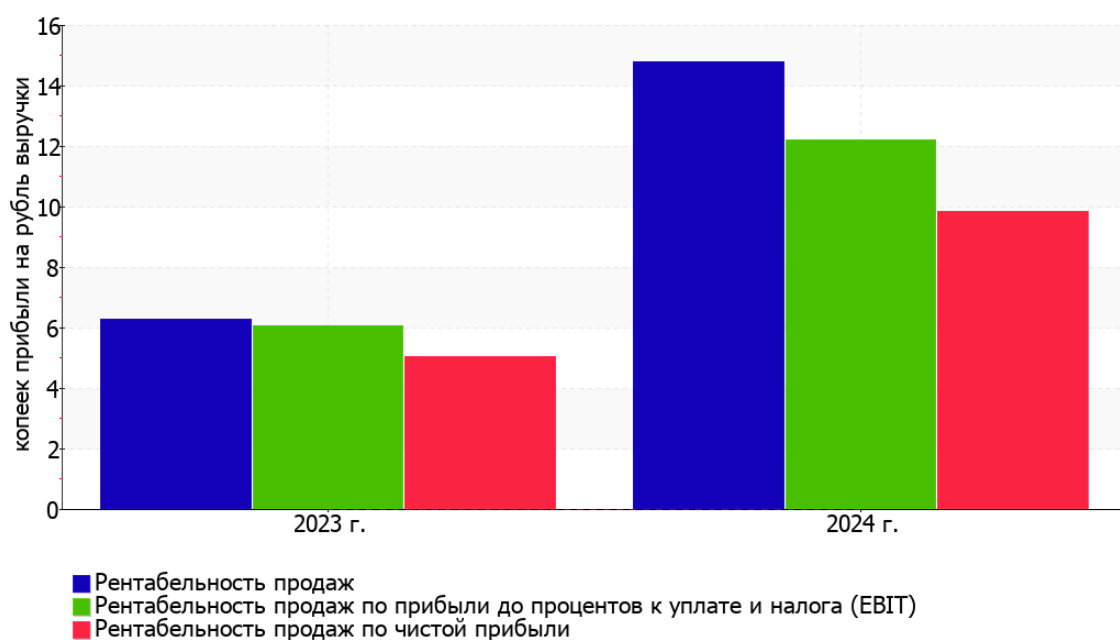
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2023 г.	2024 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 12% и более.	6,3	14,8	+8,5	+135,6
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	6,1	12,2	+6,1	+101,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	5,1	9,8	+4,7	+94,5

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 14,8 копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (+8,5 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составил 12,2%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА" содержалось 12,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	37,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	33,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	46,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,378** руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 демонстрирует очень хорошее значение, равное **33,6%**.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	101	3,6
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)	12	30,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	107	3,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	95	3,8

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 107 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА" в течение анализируемого периода

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – 0,9;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- отличная рентабельность активов (33,6% за период с 01.01.2024 по 31.12.2024);
- положительная динамика рентабельности продаж (+8,5 процентных пункта от рентабельности 6,3% за аналогичный период прошлого года);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 91% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (14 088 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+8 628 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила 9 352 тыс. руб. (+4 962 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+6,1 коп. к 6,1 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – доля собственного капитала неоправданно высока (91%).

Анализ свидетельствует об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВИКТОРИЯ-5 БАЛАШИХА" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.