

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Жилцентр"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2457082408

Код причины постановки на учет (КПП): 245701001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

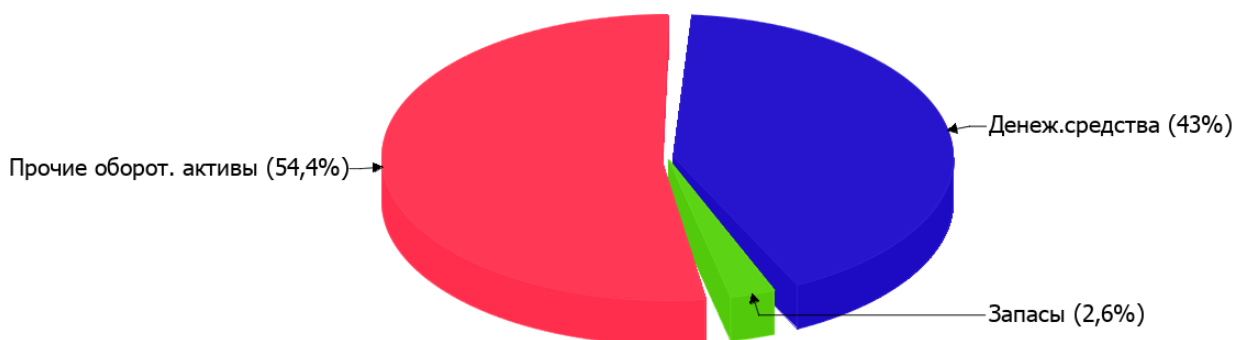
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	722	1 213	100	100	+491	+68
Пассив						
Собственный капитал	505	1 002	69,9	82,6	+497	+98,4
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	217	211	30,1	17,4	-6	-2,8
Валюта баланса	722	1 213	100	100	+491	+68

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2025 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год увеличились на 491 тыс. руб. (на 68%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 98,4%. 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 "денежные средства и денежные эквиваленты" на **506** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+497** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

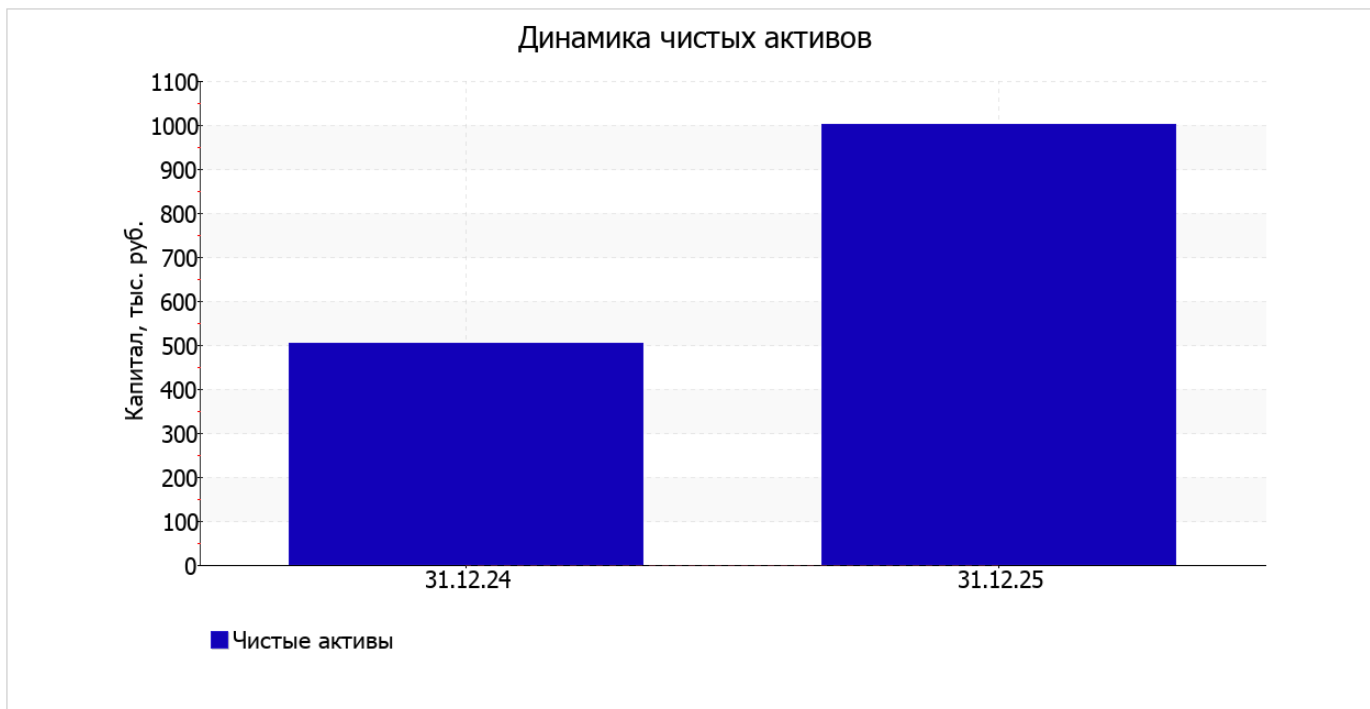
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "краткосрочная кредиторская задолженность" в пассиве (**-15** тыс. руб. и **-6** тыс. руб. соответственно).

С **505** тыс. руб. до **1 002,0** тыс. руб. (**+497** тыс. руб.) увеличился собственный капитал организации за весь анализируемый период.

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	505	1 002	69,9	82,6	+497	+98,4

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на **98,4%** 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

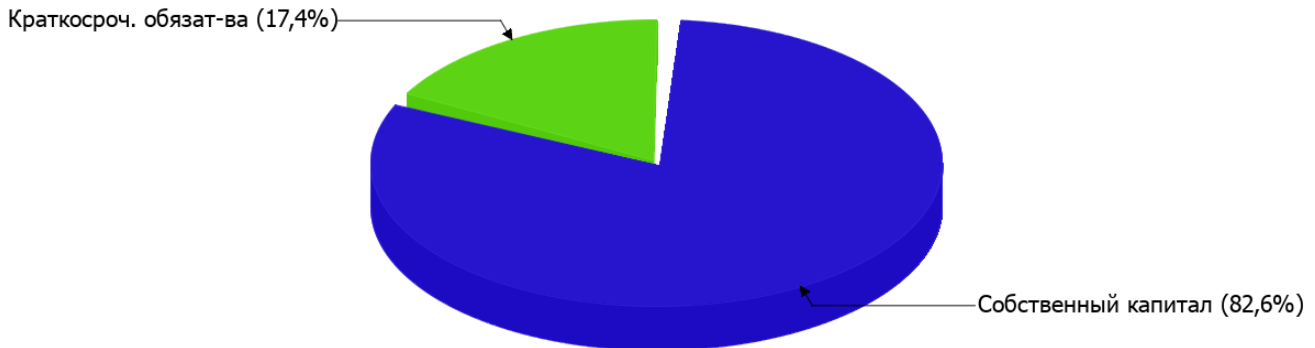
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,7	0,83	+0,13	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	0,7	0,83	+0,13	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,7	0,83	+0,13	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	15,78	31,31	+15,53	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 по состоянию на 31.12.2025 составил **0,83**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**83%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. коэффициент автономии за год заметно вырос (на **0,13**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: 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 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,83**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами заметно вырос (**+0,13**). на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента характеризуется как исключительно хорошее.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций явно вырос до **0,83** (т.е. на **0,13**). Значение коэффициента на 31.12.2025 соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **83%**).

на 31 декабря 2025 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **31,31**, что намного (на **15,53**) выше значения коэффициента обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2024 г. по состоянию на 31.12.2025 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно охарактеризовать как очень хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности Общество с ограниченной ответственностью "Жилцентр" 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	3,33	5,75	+2,42	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,07	2,47	+2,4	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 (**5,75**) соответствует норме. [За весь период] коэффициент вырос на **2,42**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**2,47**). [За весь период] коэффициент вырос на **2,4**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

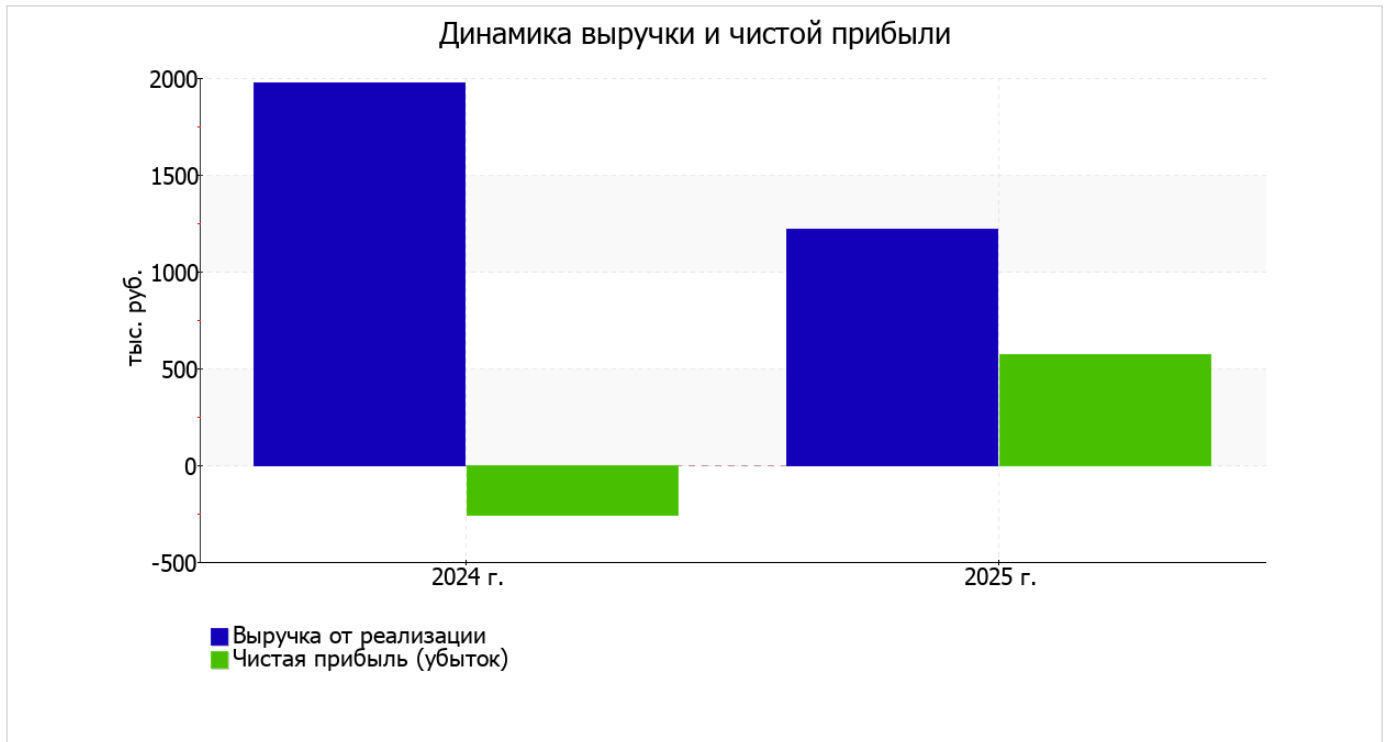
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Жилцентр" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 541 тыс. руб., что составило 44,3% от выручки. В прошлом периоде, наоборот, имел место убыток в сумме 248 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 754 и 1 543 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-69,4%) опережает изменение выручки (-38,2%)

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	1 975	1 221	-754	-38,2	1 598
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 223	680	-1 543	-69,4	1 452
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-248	541	+789	↑	147
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-68	-8	+60	↑	-38
5. ЕВТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-316	533	+849	↑	109
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-59	-37	+22	↑	-48
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-257	570	+827	↑	157

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



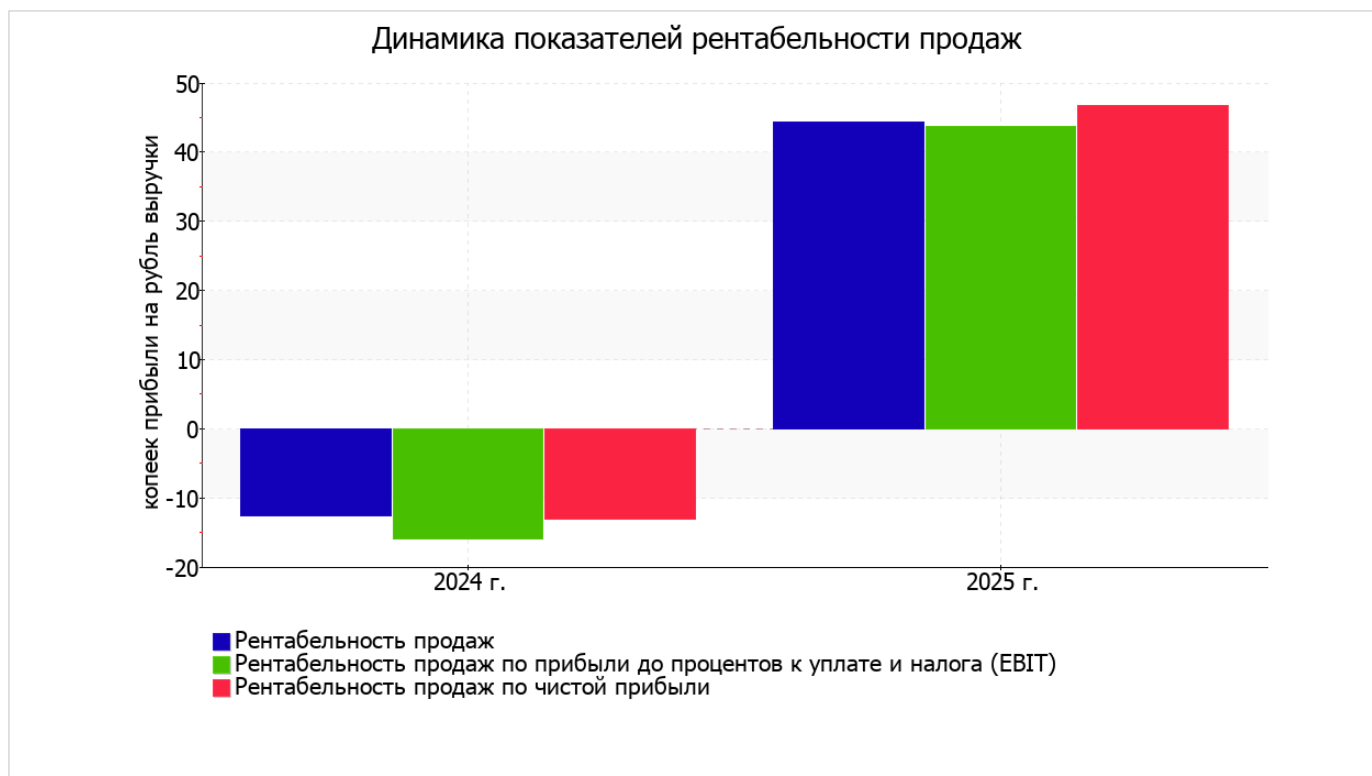
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	-12,6	44,3	+56,9	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-16	43,7	+59,7	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-13	46,7	+59,7	↑

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2025 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Жилцентр".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 44,3% от полученной выручки. При этом имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+56,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2025 год составил 43,7%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 43,7 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)	75,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	58,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	70,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере **0,756** руб.

за 2025 год значение рентабельности активов, равное **58,9%**, характеризуется как очень хорошее.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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. 2025 г.
	2025 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	289	1,3
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)	64	5,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	289	1,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	225	1,6

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 289 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Жилцентр" в течение анализируемого периода.

В ходе анализа были получены следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение, равное **0,83**;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (**58,9%** за 2025 год);
- рост рентабельности продаж (**+56,9** процентных пункта от рентабельности **-12,6%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2025 год получена прибыль от продаж (**541** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+789** тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составила **570** тыс. руб. (**+827** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+59,7** коп. к **-16** коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2024)).

Следующие 2 показателя финансового положения организации имеют положительные значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**83%**);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **83%** в общей сумме капитала организации).

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. При данных финансовых показателях Общество с ограниченной ответственностью "Жилцентр" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.