

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1839009870

Код причины постановки на учет (КПП): 183901001

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

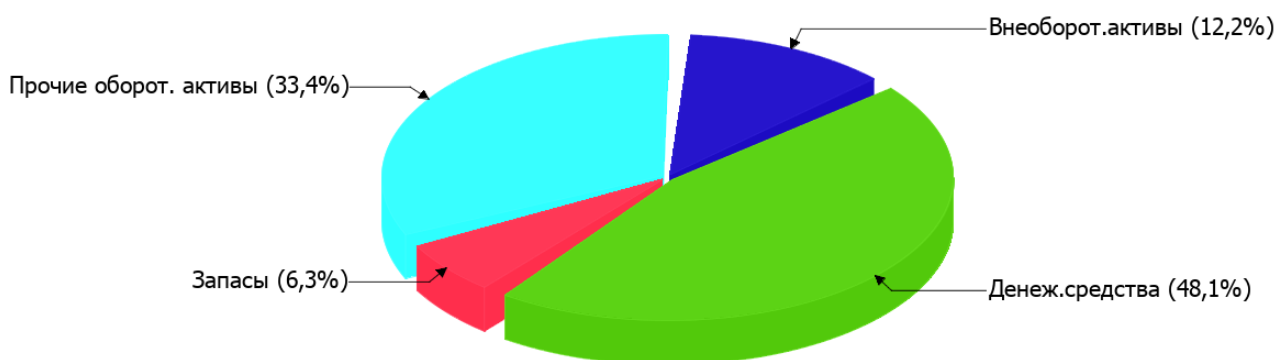
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
Актив						
Внеоборотные активы	4 158	4 072	15,9	12,2	-86	-2,1
Оборотные	21 971	29 278	84,1	87,8	+7 307	+33,3
Пассив						
Собственный капитал	9 489	6 653	36,3	19,9	-2 836	-29,9
Долгосрочные обязательства	170	170	0,7	0,5	-	-
Краткосрочные обязательства	16 470	26 527	63	79,5	+10 057	+61,1
Валюта баланса	26 129	33 350	100	100	+7 221	+27,6

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2025 характеризуются следующим соотношением: 12,2% внеоборотных активов и 87,8% текущих. Активы организации за весь период увеличились на 7 221 тыс. руб. (на 27,6%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 29,9%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2025 г.



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

- денежные средства и денежные эквиваленты – 3 045 тыс. руб. (41,7%)
- финансовые и другие оборотные активы – 2 687 тыс. руб. (36,8%)
- запасы – 1 575 тыс. руб. (21,6%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (+10 057 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за последний год).

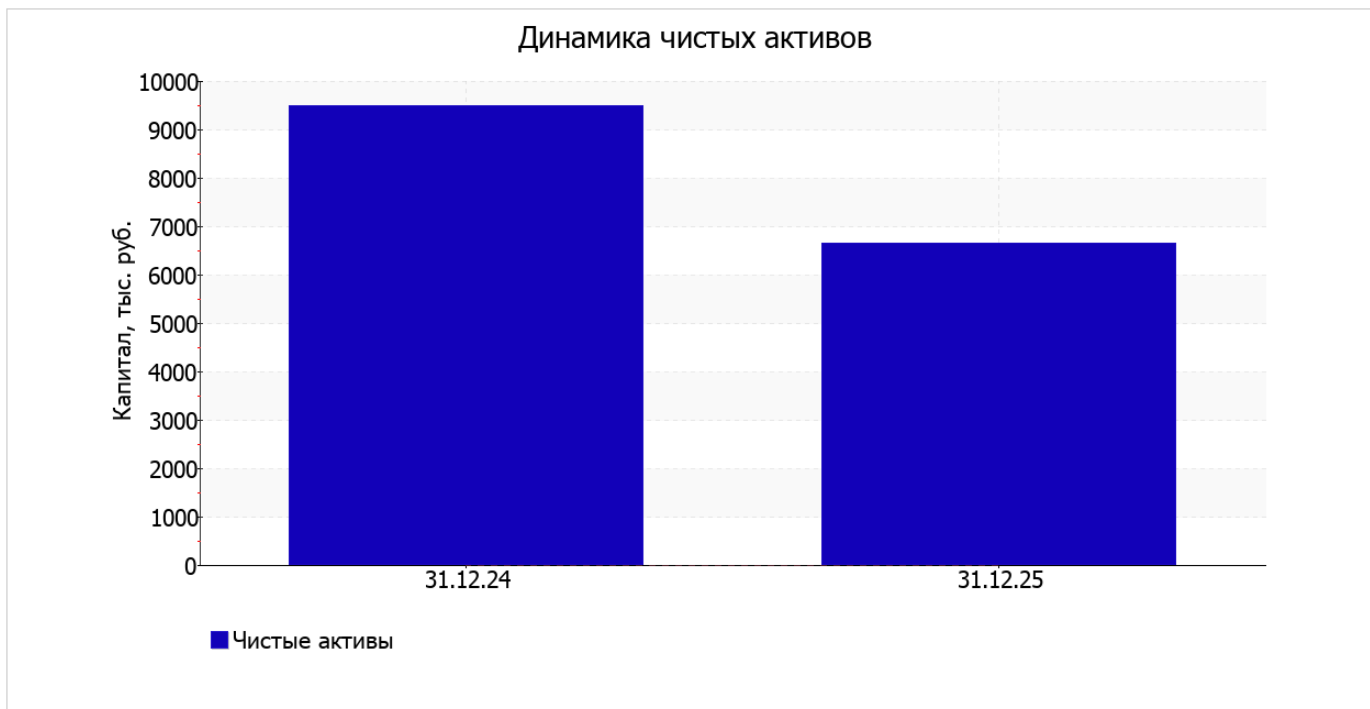
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (-86 тыс. руб. и -2 836 тыс. руб. соответственно).

на 31 декабря 2025 г. собственный капитал организации равнялся 6 653,0 тыс. руб., при том что по состоянию на 31.12.2024 собственный капитал организации был значительно выше – 9 489,0 тыс. руб. (имело место изменение -2 836,0 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)
	31.12.2024	31.12.2025	на начало анализируемого периода (31.12.2024)	на конец анализируемого периода (31.12.2025)		
1. Чистые активы	9 489	6 653	36,3	19,9	-2 836	-29,9

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако необходимо отметить снижение чистых активов на 29,9% за год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

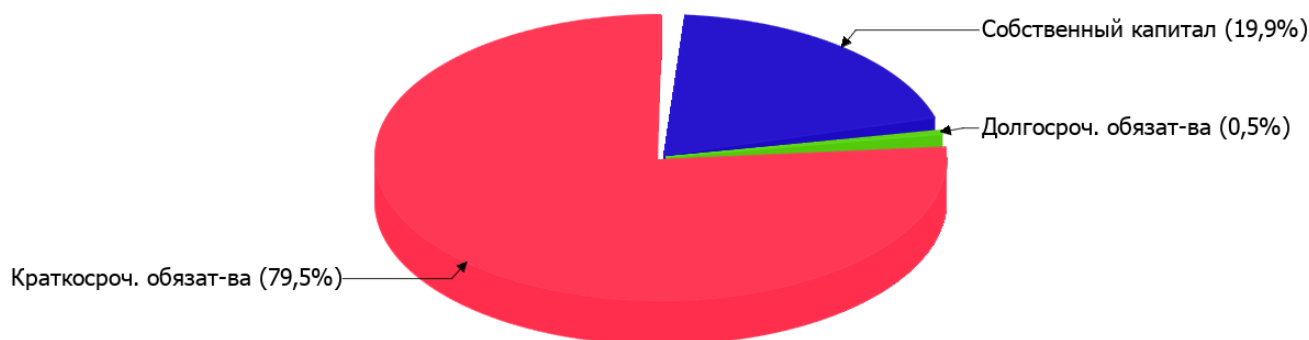
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2024	31.12.2025		
Коэффициент автономии	0,36	0,2	-0,16	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	0,24	0,09	-0,15	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,37	0,2	-0,17	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	10	1,22	-8,78	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,99	0,99	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2025 г. составил **0,2**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии за последний год сильно уменьшился (на **0,16**).

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2025 г.



за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно уменьшился – с **0,24** до **0,09** (т. е. на **0,15**). на 31.12.2025 коэффициент имеет значение, не укладывающееся в норматив.

за год произошло значительное уменьшение коэффициента покрытия инвестиций с **0,37** до **0,2** (т.е. **-0,17**). Значение коэффициента на 31 декабря 2025 г. значительно ниже нормы.

коэффициент обеспеченности материальных запасов за год стремительно снизился на **8,78** и составил **1,22**. на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,4% и 0,6% соответственно). При этом за последний год доля долгосрочной задолженности фактически не изменилась.

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	1,33	1,1	-0,23	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,79	0,6	-0,19	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **1,1**. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,23**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,6**. Несмотря на это следует отметить, что за весь анализируемый период коэффициент снизился на **-0,19**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

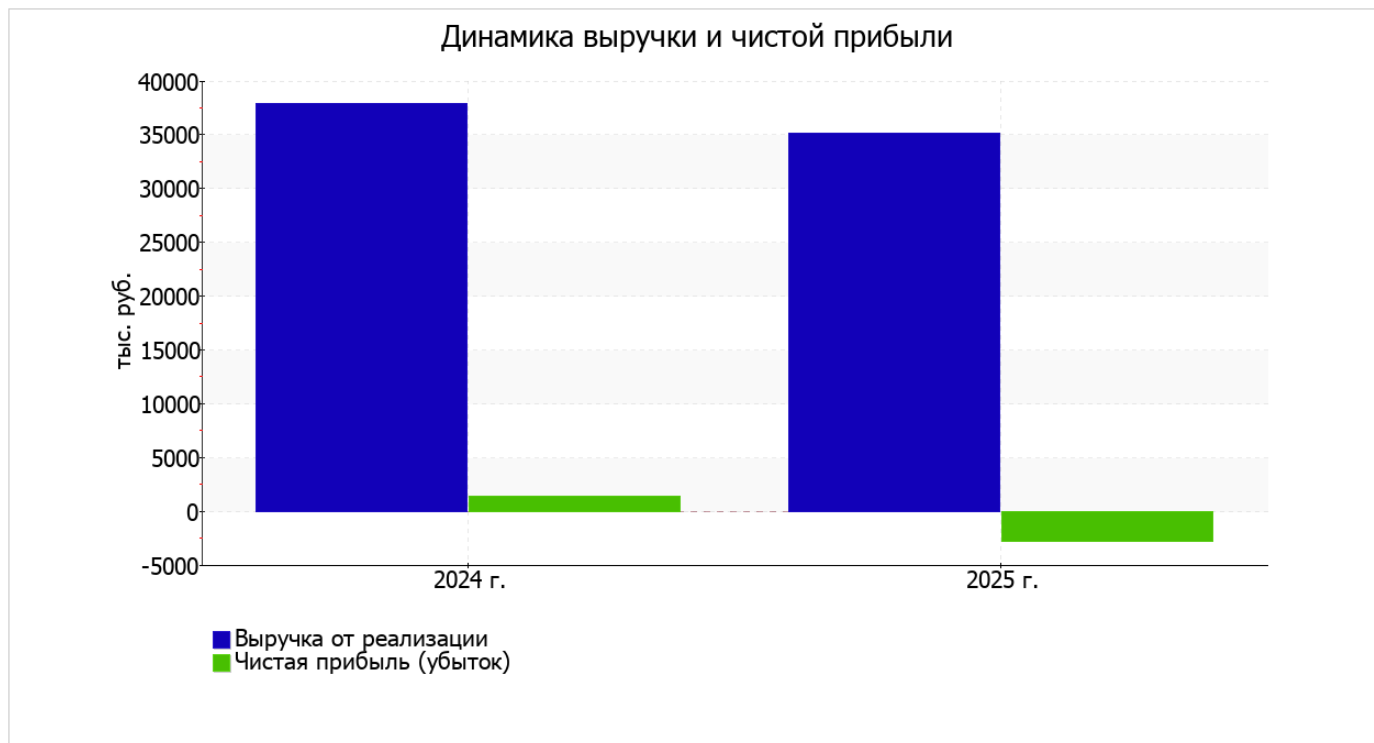
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере **2 125** тыс. руб., что равняется 6% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда была получена прибыль в сумме **2 137** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на **2 793** тыс. руб. при одновременном увеличении на **1 469** тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	37 942	35 149	-2 793	-7,4	36 546
2. Расходы по обычным видам деятельности	35 805	37 274	+1 469	+4,1	36 540
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	2 137	-2 125	-4 262	↓	6
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-379	-357	+22	↑	-368
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 758	-2 482	-4 240	↓	-362
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	394	354	-40	-10,2	374
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	1 364	-2 836	-4 200	↓	-736

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



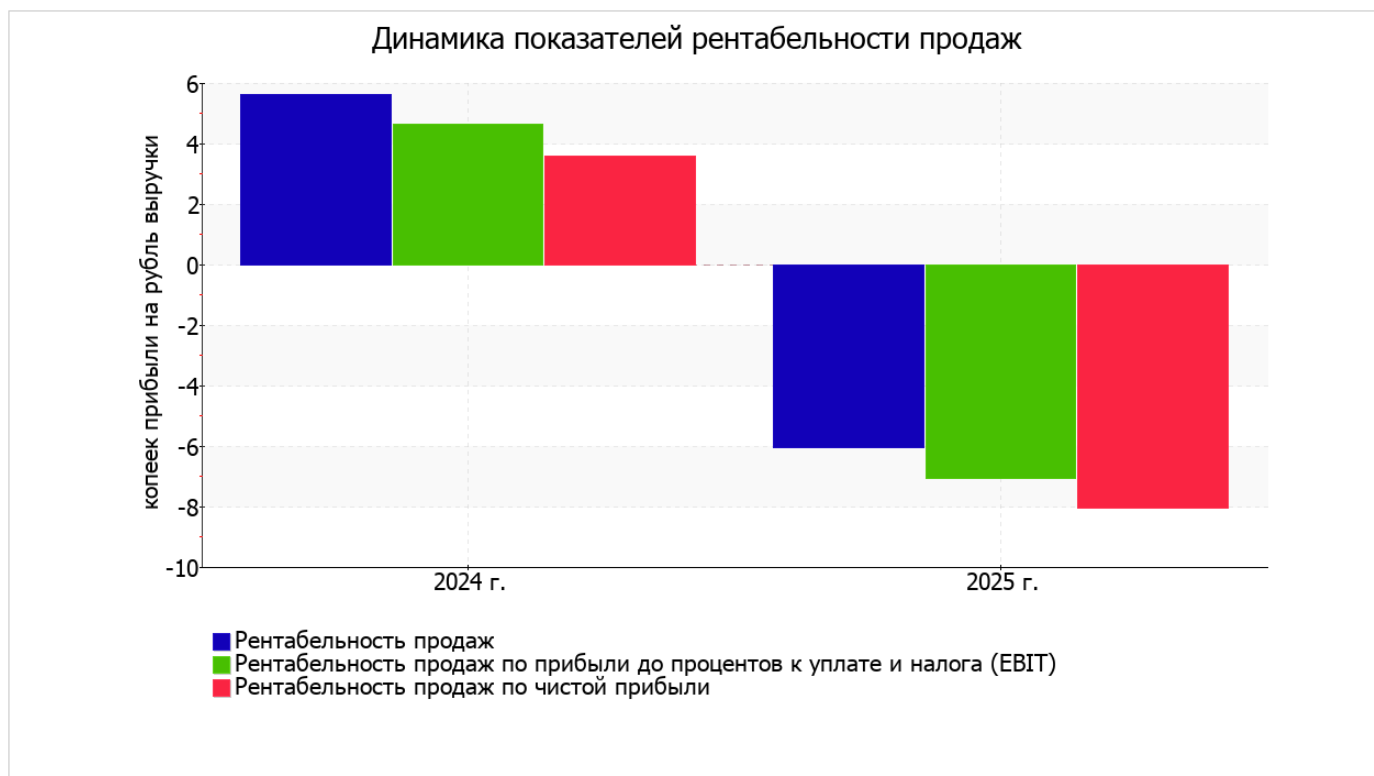
3.2. Анализ рентабельности

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.	5,6	-6	-11,6	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4,6	-7,1	-11,7	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	3,6	-8,1	-11,7	↓

[За последний период] организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-6%** от полученной выручки. К тому же имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, **(-11,6%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил **-7,1%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" содержалось **-7,1** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2025 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-35,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-9,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-30,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес убыток в размере **0,351** руб. за 2025 год рентабельность активов имеет критическое значение (**-9,5%**).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных 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.)	266	1,4
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)	223	1,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	309	1,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	84	4,4

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 309 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" за весь анализируемый период

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют критические значения:

- падение рентабельности продаж (-11,6 процентных пункта от рентабельности 5,6% за аналогичный период прошлого года);
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 20% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- за 2025 год получен убыток от продаж (-2 125 тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-4 262 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год составил -2 836 тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-11,7 коп. от данного показателя за такой же период прошлого года).

С отрицательной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 20%);
- на 31 декабря 2025 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,09) соответствует норме;
- ниже принятой нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" при том что, активы организации увеличились на 7 221 тыс. руб. (на 27,6%).

В ходе анализа были получены следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР":

- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов.

Проведенный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.