

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5602008197

Код причины постановки на учет (КПП): 560201001

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

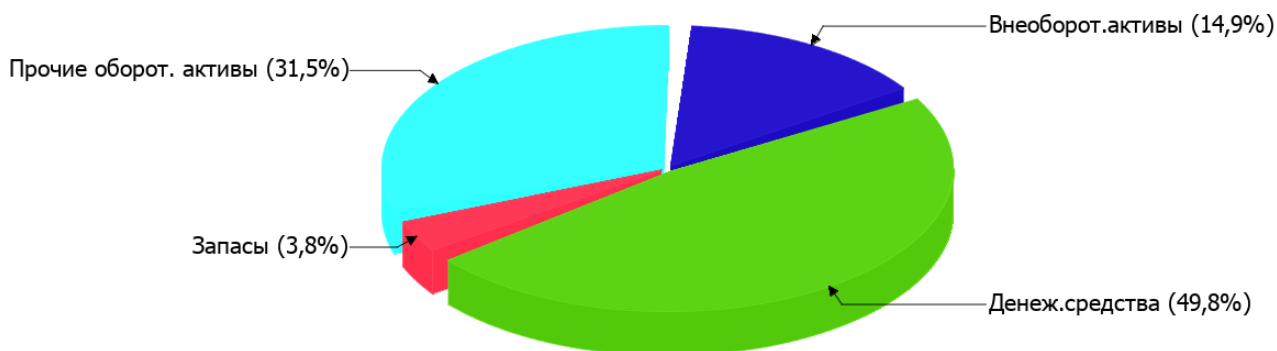
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	2 274	2 711	13	14,9	+437	+19,2
Оборотные	15 265	15 448	87	85,1	+183	+1,2
Пассив						
Собственный капитал	1 568	1 843	8,9	10,1	+275	+17,5
Долгосрочные обязательства	11 927	11 537	68	63,5	-390	-3,3
Краткосрочные обязательства	4 044	4 779	23,1	26,3	+735	+18,2
Валюта баланса	17 539	18 159	100	100	+620	+3,5

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2023 характеризуются следующим соотношением: 14,9% внеоборотных активов и 85,1% текущих. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 3,5%). Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 17,5%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 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):

- финансовые и другие оборотные активы – 664 тыс. руб. (60,3%)
- материальные внеоборотные активы – 437 тыс. руб. (39,7%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- другие краткосрочные обязательства – 966 тыс. руб. (77,8%)
- капитал и резервы – 275 тыс. руб. (22,2%)

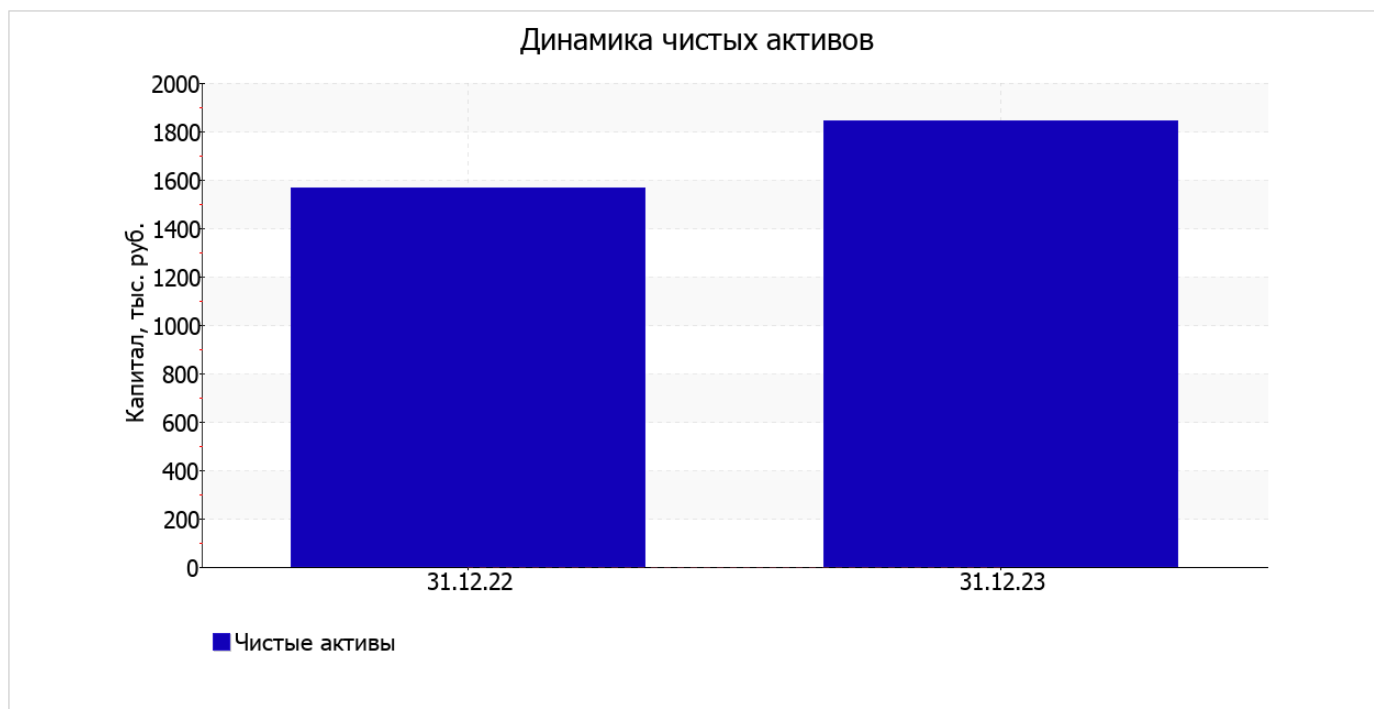
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "другие долгосрочные обязательства" в пассиве (-480 тыс. руб. и -390 тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала на последний день анализируемого периода составило 1 843,0 тыс. руб. за год имело место ощутимое повышение собственного капитала, составившее 275 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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	1 568	1 843	8,9	10,1	+275	+17,5

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 17,5% 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

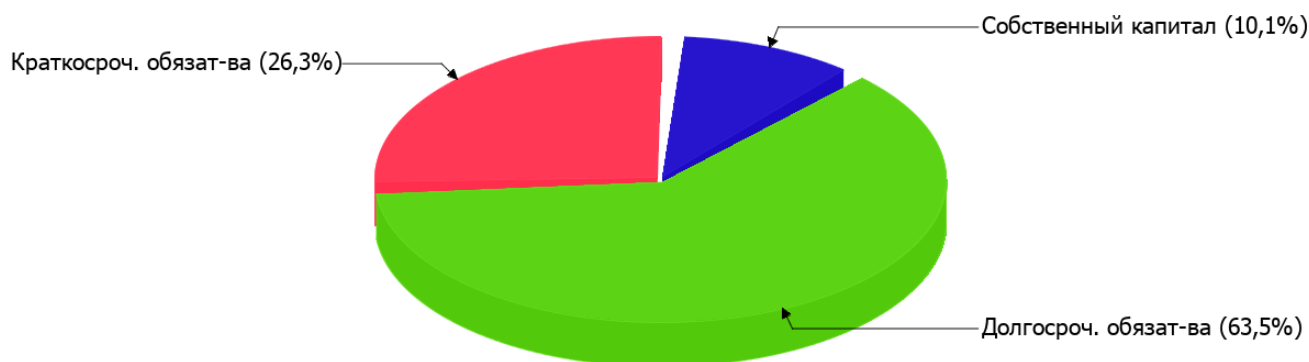
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,09	0,1	+0,01	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,05	-0,06	-0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,77	0,74	-0,03	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-1,03	-1,27	-0,24	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,25	0,29	+0,04	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,1**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**10%**) в общем капитале организации. коэффициент автономии за последний год ощутимо вырос (на **0,01**).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **-0,06**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами сильно уменьшился (на **0,01**). на 31.12.2023 значение коэффициента не соответствует нормативу.

за последний год коэффициент покрытия инвестиций слабо снизился (до **0,74**; **-0,03**). Значение коэффициента на 31.12.2023 ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **74%**).

на 31 декабря 2023 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **-1,27**. за весь рассматриваемый период произошло сильное снижение коэффициента обеспеченности материальных запасов – на **0,24**. коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2023 имеет крайне неудовлетворительное значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на последний день анализируемого периода доля краткосрочной задолженности составляет 1/3, а долгосрочной задолженности – 2/3. При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 4%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	3,77	3,23	-0,54	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,36	1,89	-0,47	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**3,23** при нормативном значении 2). В тоже время за год коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,54**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**1,89**). В тоже время за последний год коэффициент снизился на **-0,47**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

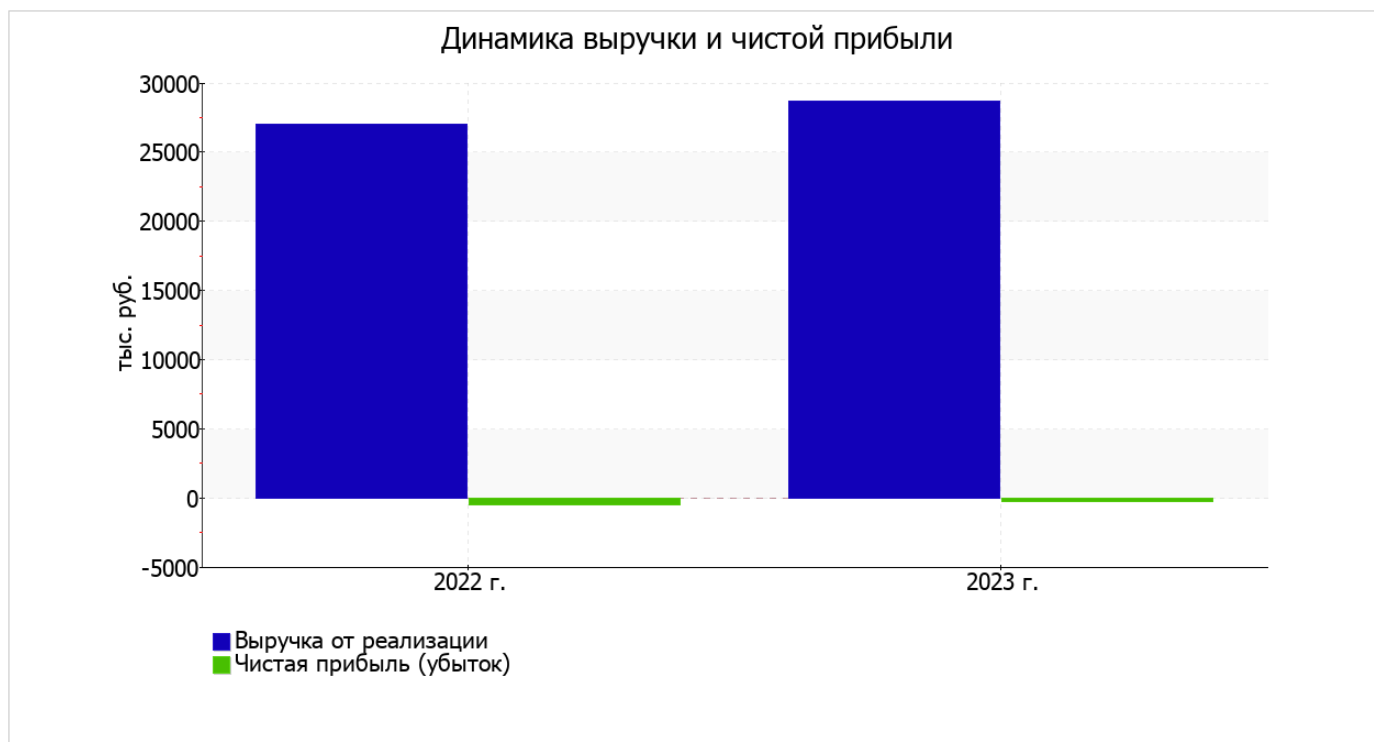
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 781 тыс. руб., что равняется 2,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 607 тыс. руб., или в 4,5 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 1 692 и 1 085 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+6,3%) опережает изменение расходов (+4%)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2022 г.	2023 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	27 009	28 701	+1 692	+6,3	27 855
2. Расходы по обычным видам деятельности	26 835	27 920	+1 085	+4	27 378
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	174	781	+607	+4,5 раза	478
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-449	-767	-318	↓	-608
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-275	14	+289	↑	-131
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	265	287	+22	+8,3	276
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-540	-273	+267	↑	-407

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2022 г.	2023 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: 13% и более.	0,6	2,7	+2,1	+4,2 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-1	<0,1	+1	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-2	-1	+1	↑

Два первых показателя рентабельности за период 01.01–31.12.2023, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организация практически вышла в данном периоде на границу окупаемости. Однако расходы в виде процентов и налог на прибыль не позволили ей получить чистую прибыль.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 2,7% от полученной выручки. При этом имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+2,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил <0,1%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось <0,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-16	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	-1,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	0,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере **0,16** руб.

за 2023 год значение рентабельности активов, равное **-1,5%**, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	195	1,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	10	36,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	227	1,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	22	16,8

* 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 227 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС" за год

Следующие 7 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- положительная динамика рентабельности продаж (+2,1 процентных пункта от рентабельности 0,6% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- за последний год получена прибыль от продаж (781 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+607 тыс. руб.);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+1 коп. к -1 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2022)).

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

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,1);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,06, не укладывается в норму;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 74% от общего капитала организации);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -273 тыс. руб. (+267 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС" имеются все возможности для эффективной деятельности.