

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 (ОКВЭД 70.32.1).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

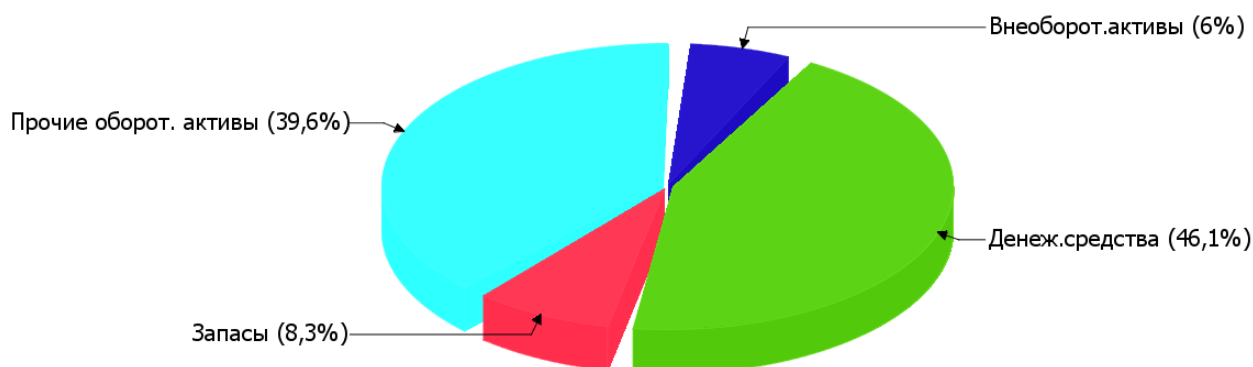
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2015	31.12.2016	на начало анализируемого периода (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2016)		
Актив						
Внеоборотные активы	248	500	4,4	6	+252	+101,6
Оборотные	5 369	7 852	95,6	94	+2 483	+46,2
Пассив						
Собственный капитал	1 419	2 202	25,3	26,4	+783	+55,2
Долгосрочные обязательства	1 518	2 856	27	34,2	+1 338	+88,1
Краткосрочные обязательства	2 680	3 294	47,7	39,4	+614	+22,9
Валюта баланса	5 617	8 352	100	100	+2 735	+48,7

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2016 г. характеризуются большой долей (94%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 2 735 тыс. руб. (на 48,7%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 55,2%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2016 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 – **1 639** тыс. руб. (**59,9%**)
- финансовые и другие оборотные активы – **643** тыс. руб. (**23,5%**)
- материальные внеоборотные активы – **252** тыс. руб. (**9,2%**)
- запасы – **201** тыс. руб. (**7,3%**)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

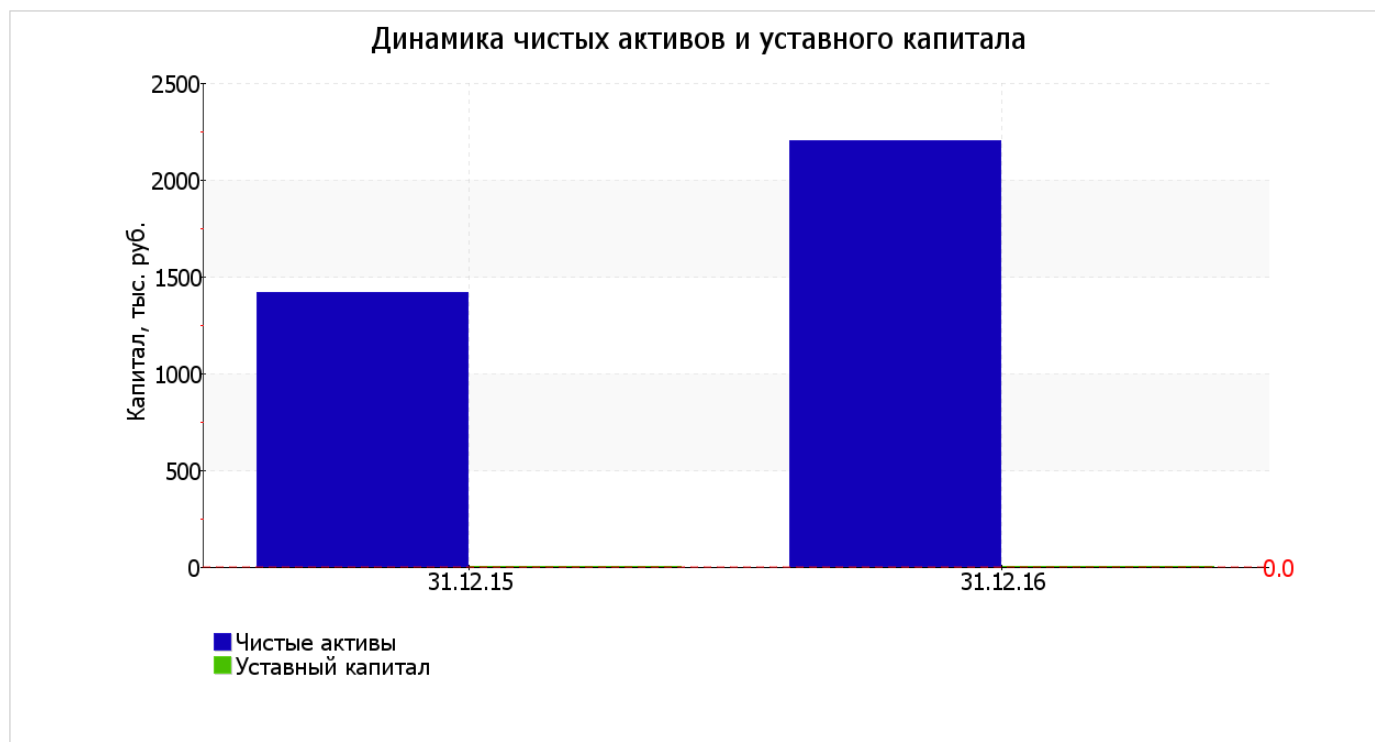
- другие долгосрочные обязательства – **1 338** тыс. руб. (**48,9%**)
- капитал и резервы – **783** тыс. руб. (**28,6%**)
- кредиторская задолженность – **426** тыс. руб. (**15,6%**)
- другие краткосрочные обязательства – **188** тыс. руб. (**6,9%**)

на последний день анализируемого периода (31.12.2016) собственный капитал организации равнялся **2 202,0** тыс. руб. за год отмечено сильное повышение собственного капитала (**+783** 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)
	31.12.2015	31.12.2016	на начало анализируемого периода (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2016)		
1. Чистые активы	1 419	2 202	25,3	26,4	+783	+55,2
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 419	2 202	25,3	26,4	+783	+55,2

На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитал организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

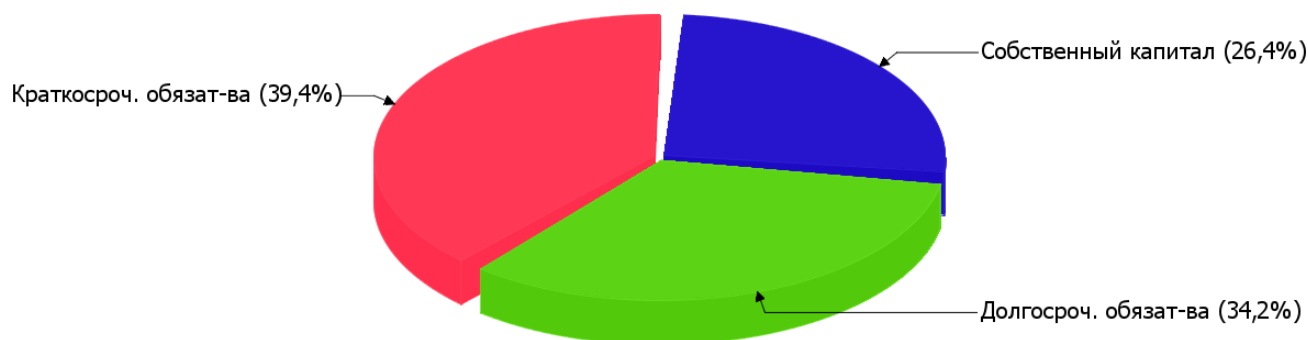
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2015	31.12.2016		
Коэффициент автономии	0,25	0,26	+0,01	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,22	0,22	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,52	0,61	+0,09	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	2,39	2,47	+0,08	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,64	0,54	-0,1	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2016 составил **0,26**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**26%**) в общем капитале организации. за весь анализируемый период коэффициент автономии несильно вырос (на **0,01**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2016 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2016 равнялся **0,22**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода снизился всего менее чем на **0,01**. коэффициент по состоянию на 31.12.2016 демонстрирует очень хорошее значение.

за год наблюдалось ощутимое повышение коэффициента покрытия инвестиций на **0,09** – до **0,61**. Значение коэффициента на 31 декабря 2016 г. ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **61%**).

на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **2,47**, что, немного (на **0,08**) превышает значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2015 г. на 31 декабря 2016 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ показывает на практически равное соотношение долгосрочной и краткосрочной задолженности (46,4% и 53,6% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности выросла на 10,3%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2015	31.12.2016		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2	2,38	+0,38	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,83	1,17	+0,34	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,38**. При этом за последний год коэффициент вырос на **0,38**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**1,17** при норме 0,2). При этом в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,34**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

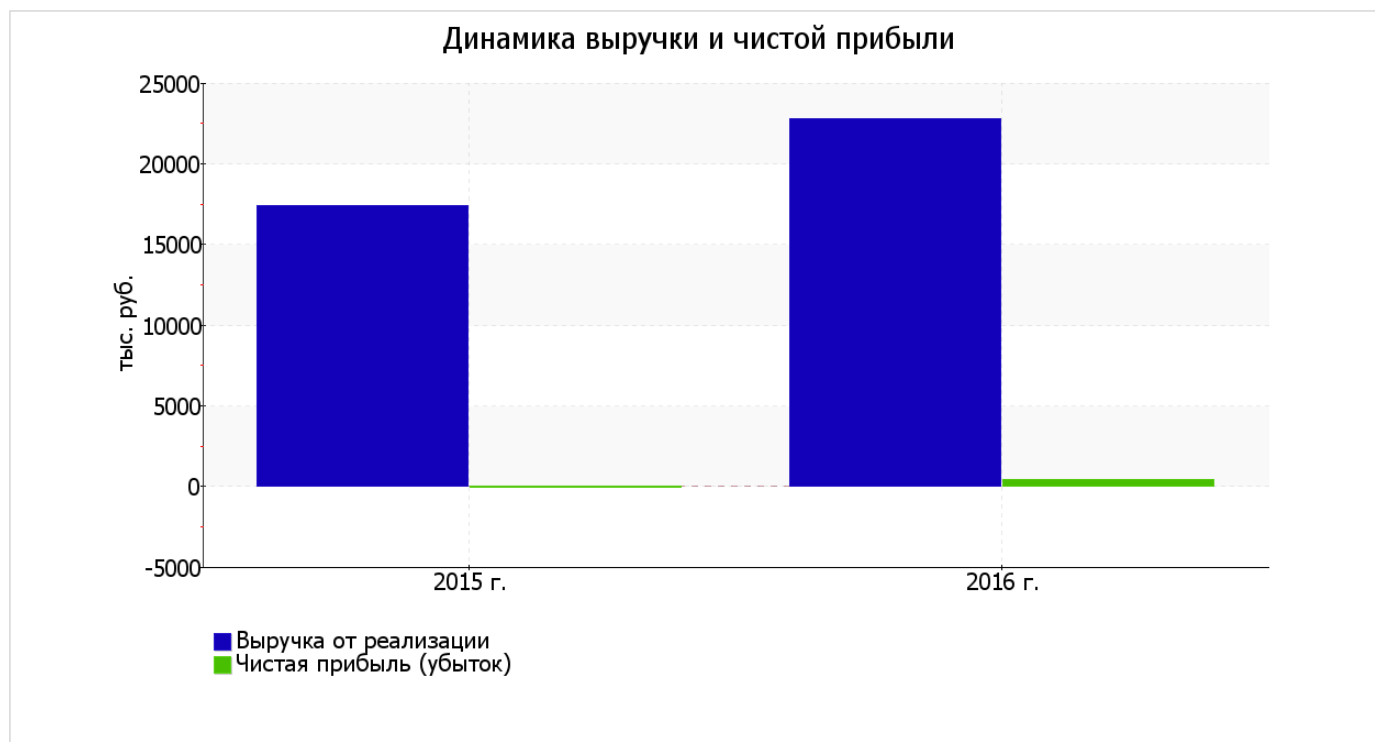
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ за год и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 777 тыс. руб., что равняется 3,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 681 тыс. руб., или в 8,1 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 5 345 и 4 664 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+30,7%) опережает изменение расходов (+26,9%)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2015 г.	2016 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	17 424	22 769	+5 345	+30,7	20 097
2. Расходы по обычным видам деятельности	17 328	21 992	+4 664	+26,9	19 660
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	96	777	+681	+8,1 раза	437
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	–	-148	-148	–	-74
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	96	629	+533	+6,6 раза	363
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	-174	-208	-34	↓	-191
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-78	421	+499	↑	172

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ в течение всего анализируемого периода.



3.2. Анализ рентабельности

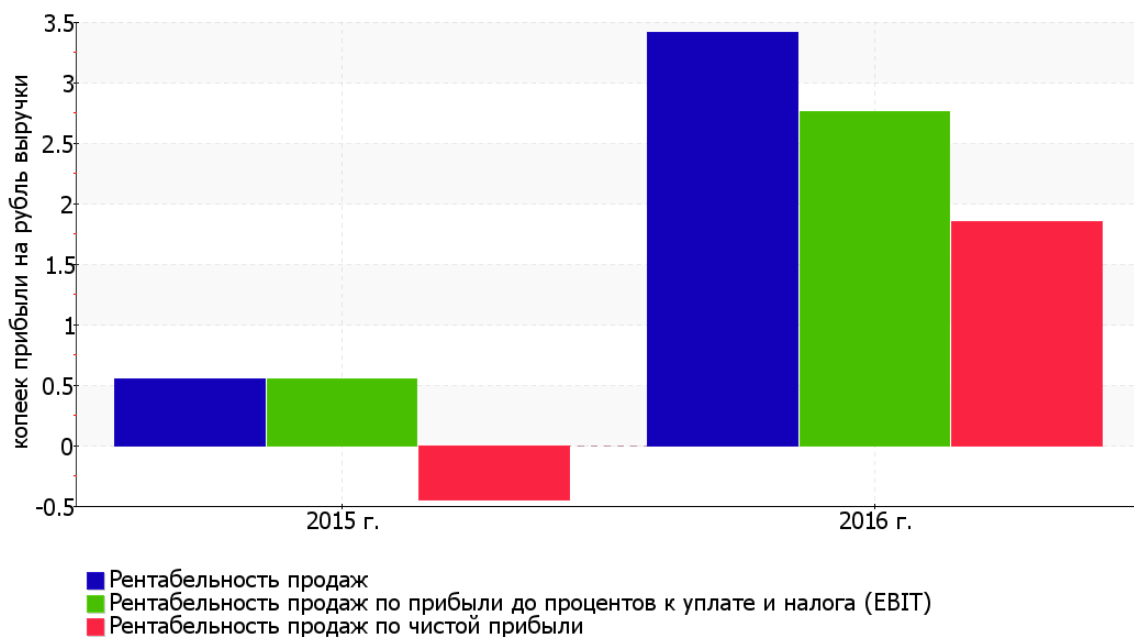
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2015 г.	2016 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 15%.	0,6	3,4	+2,8	+6,2 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,6	2,8	+2,2	+5 раз
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	-0,4	1,8	+2,2	↑

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

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 3,4% от полученной выручки. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+2,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2016 составил 2,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 2,8 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
	2016 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	23,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 15%.
Рентабельность активов (ROA)	6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	15,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ обеспечил чистую прибыль в размере 0,232 руб.

за последний год значение рентабельности активов (6%) не укладывается в норму.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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. 2016 г.
	2016 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 246 и менее дн.)	106	3,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 58 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	9	42,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке)	112	3,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	29	12,5

* 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 112 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ за год

С исключительно хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,22, можно охарактеризовать как очень хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- рост рентабельности продаж (+2,8 процентных пункта от рентабельности 0,6% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2016 год получена прибыль от продаж (777 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+681 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 421 тыс. руб. (+499 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ (+2,2 коп. к 0,6 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2015)).

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,26);
- недостаточная рентабельность активов (6% за последний год);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 61% от общего капитала организации).

Приведенный анализ свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.