

# 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

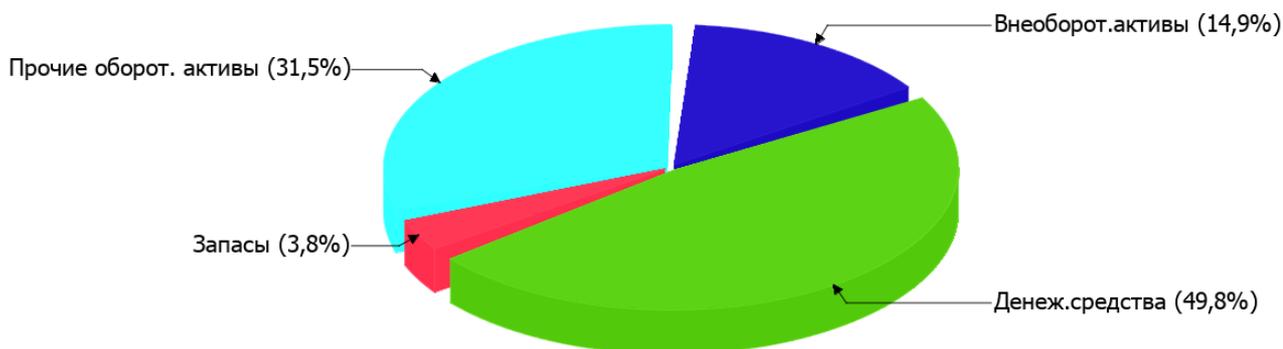
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	2 274	2 711	13	14,9	+437	+19,2
Оборотные	15 265	15 448	87	85,1	+183	+1,2
<b>Пассив</b>						
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%)

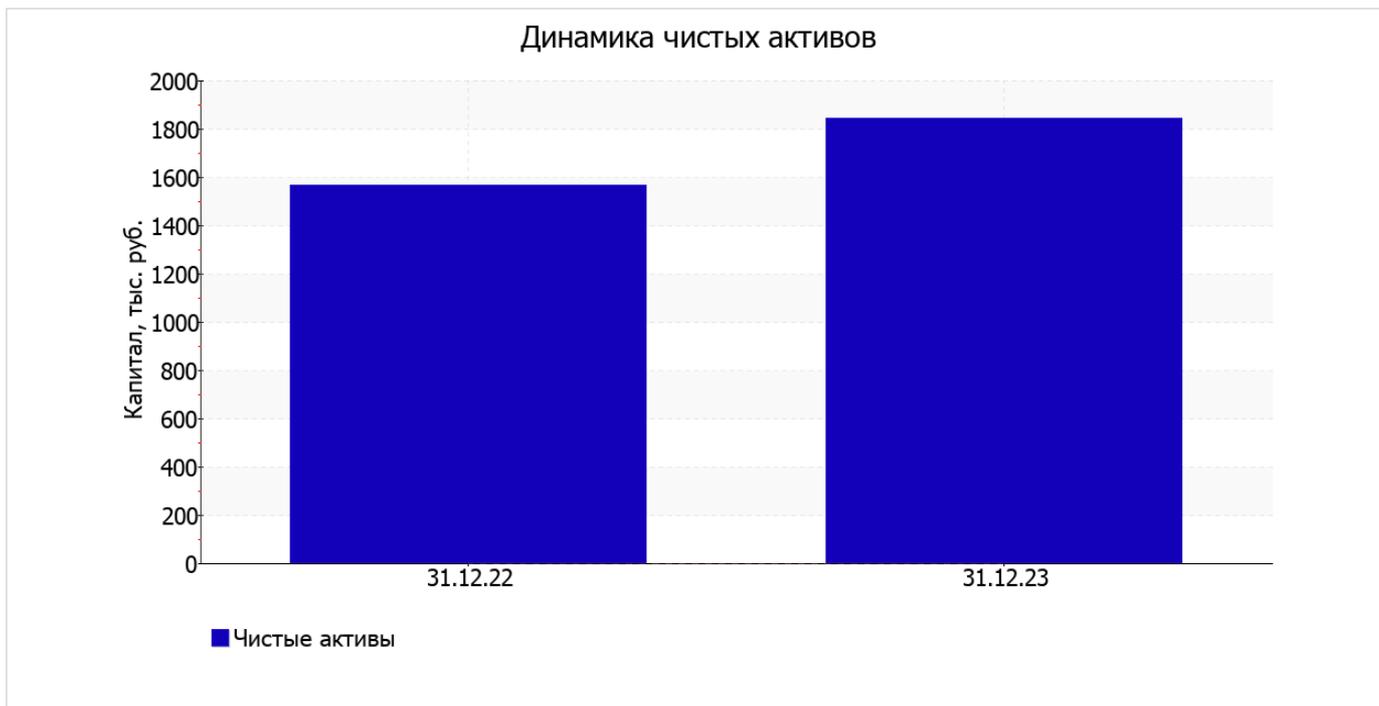
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "другие долгосрочные обязательства" в пассиве (-480 тыс. руб. и -390 тыс. руб. соответственно).

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

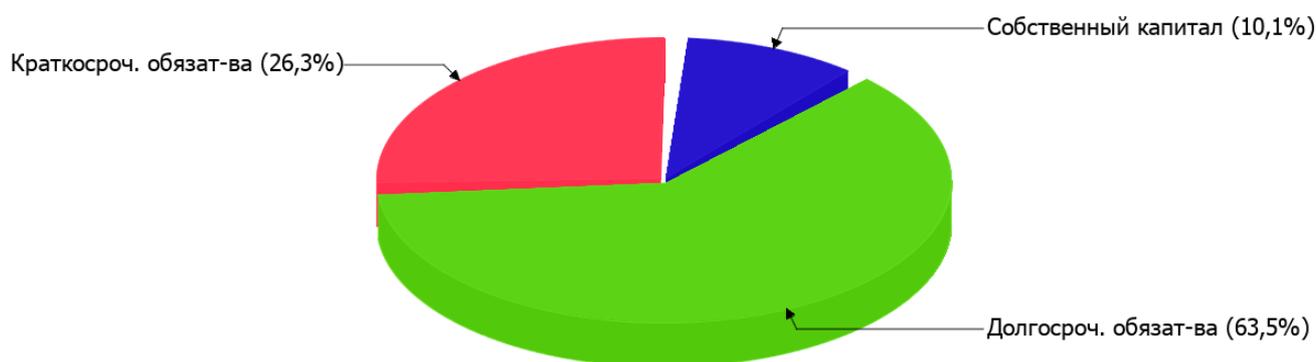
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

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

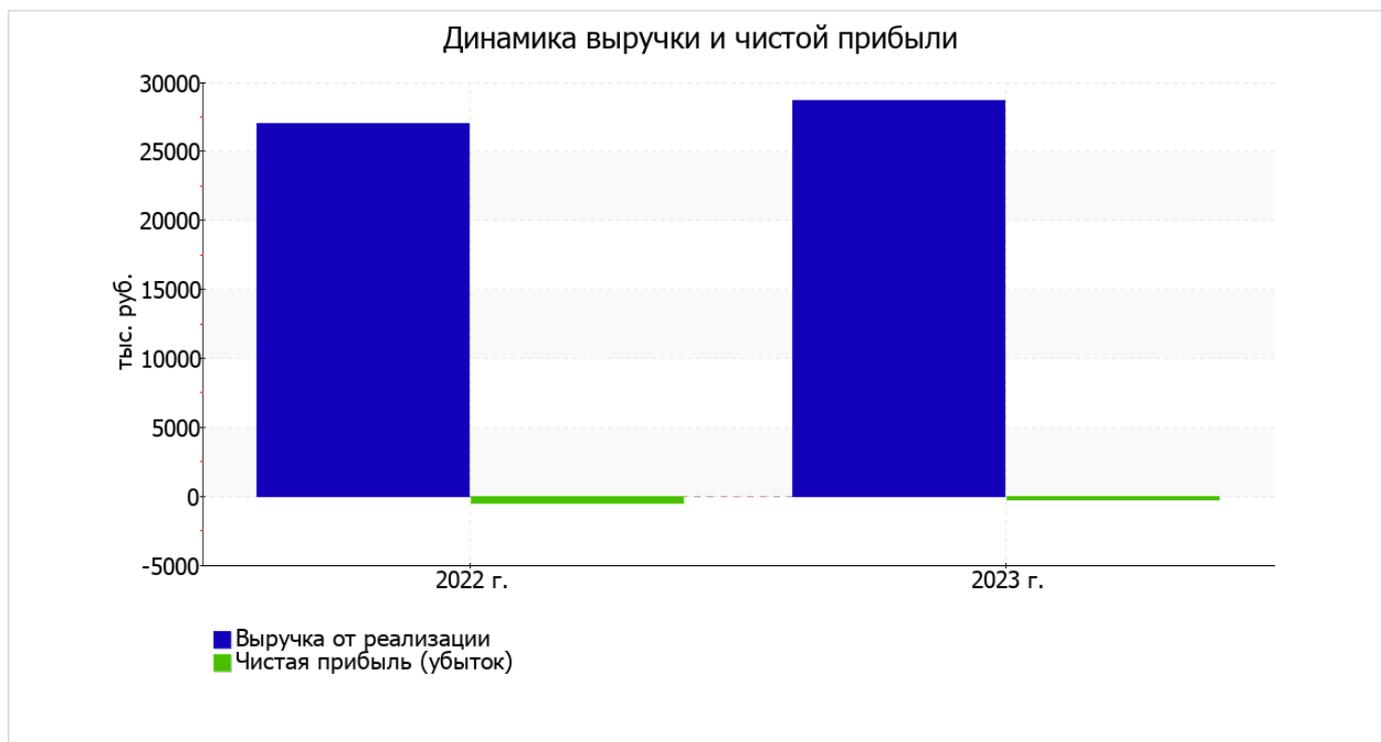
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

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. ЕВТ (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.



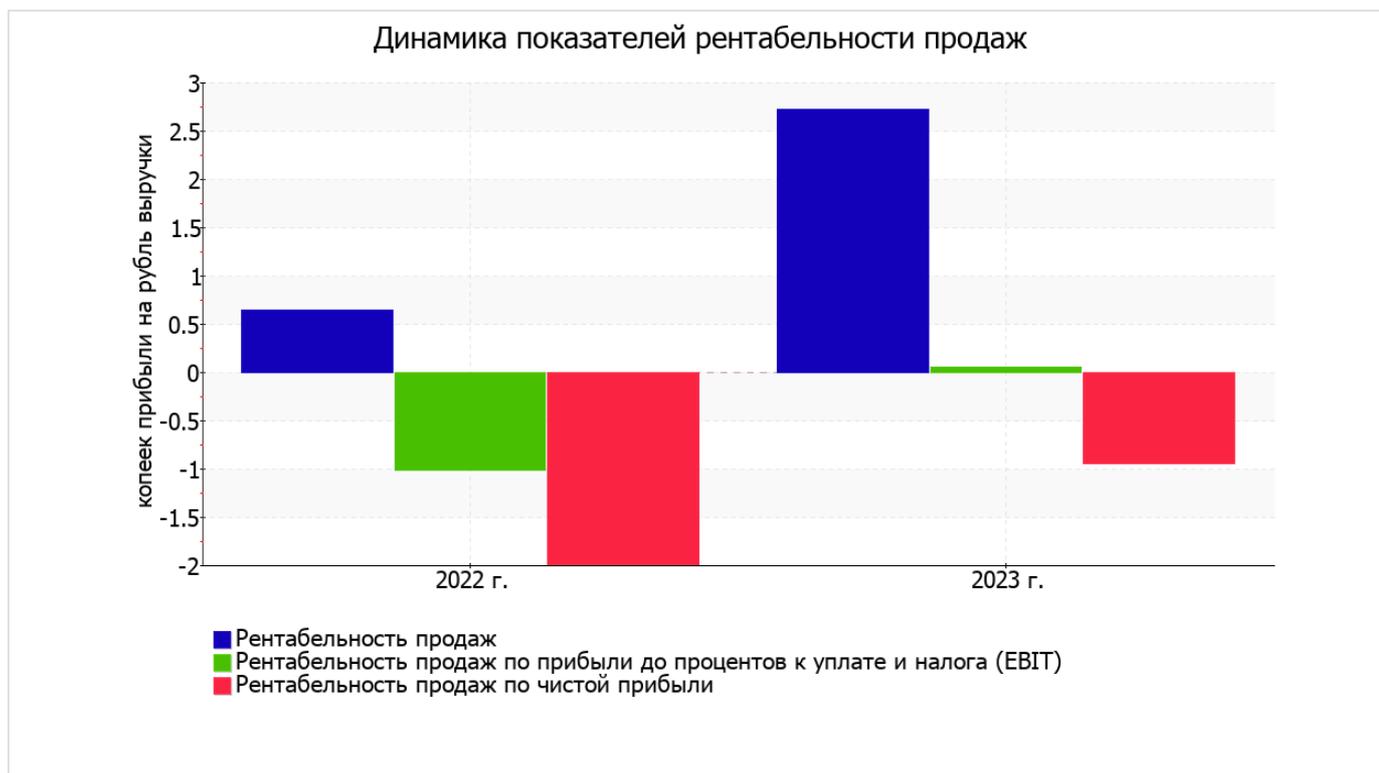
### 3.2. Анализ рентабельности

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	195	1,9
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)	10	36,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	227	1,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной 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.