

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5402546430

Код причины постановки на учет (КПП): 540201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31.3).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ"

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)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	63	41	0,1	0,1	-22	-34,9
в том числе: основные средства	16	–	<0,1	–	-16	-100
нематериальные активы	42	36	<0,1	0,1	-6	-14,3
2. Оборотные, всего	85 374	29 295	99,9	99,9	-56 079	-65,7
в том числе: запасы	29 380	28 061	34,4	95,7	-1 319	-4,5
дебиторская задолженность	53 432	152	62,5	0,5	-53 280	-99,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2 561	1 083	3	3,7	-1 478	-57,7
Пассив						
1. Собственный капитал	1 618	8 843	1,9	30,1	+7 225	+5,5 раза
Справочно: Чистые активы	1 617	8 842	1,9	30,1	+7 225	+5,5 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	75 600	17 000	88,5	57,9	-58 600	-77,5

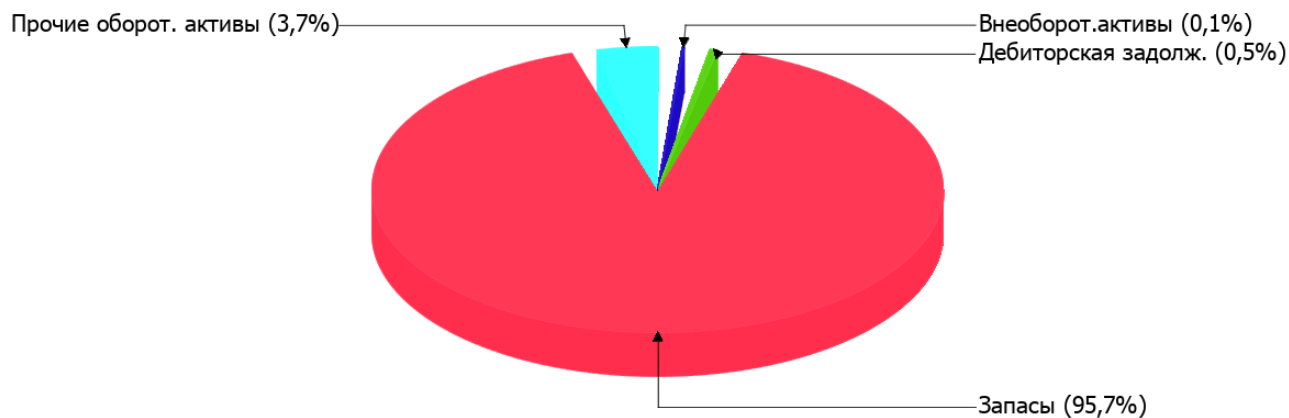
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
в том числе: заемные средства	75 600	17 000	88,5	57,9	-58 600	-77,5
3. Краткосрочные обязательства*, всего	8 220	3 494	9,6	11,9	-4 726	-57,5
в том числе: заемные средства	1 365	–	1,6	–	-1 365	-100
Валюта баланса	85 437	29 336	100	100	-56 101	-65,7

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31 декабря 2020 г. характеризуется большой долей (99,9%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на **56 101** тыс. руб. (на **65,7%**). Хотя имело место значительное снижение активов, собственный капитал увеличился в **5,5** раза, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2020 г.



Снижение активов организации связано, в первую очередь, со снижением показателя по строке "дебиторская задолженность" на **53 280** тыс. руб. (или **95%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – **58 600** тыс. руб. (**92,5%**)
- кредиторская задолженность – **3 361** тыс. руб. (**5,3%**)

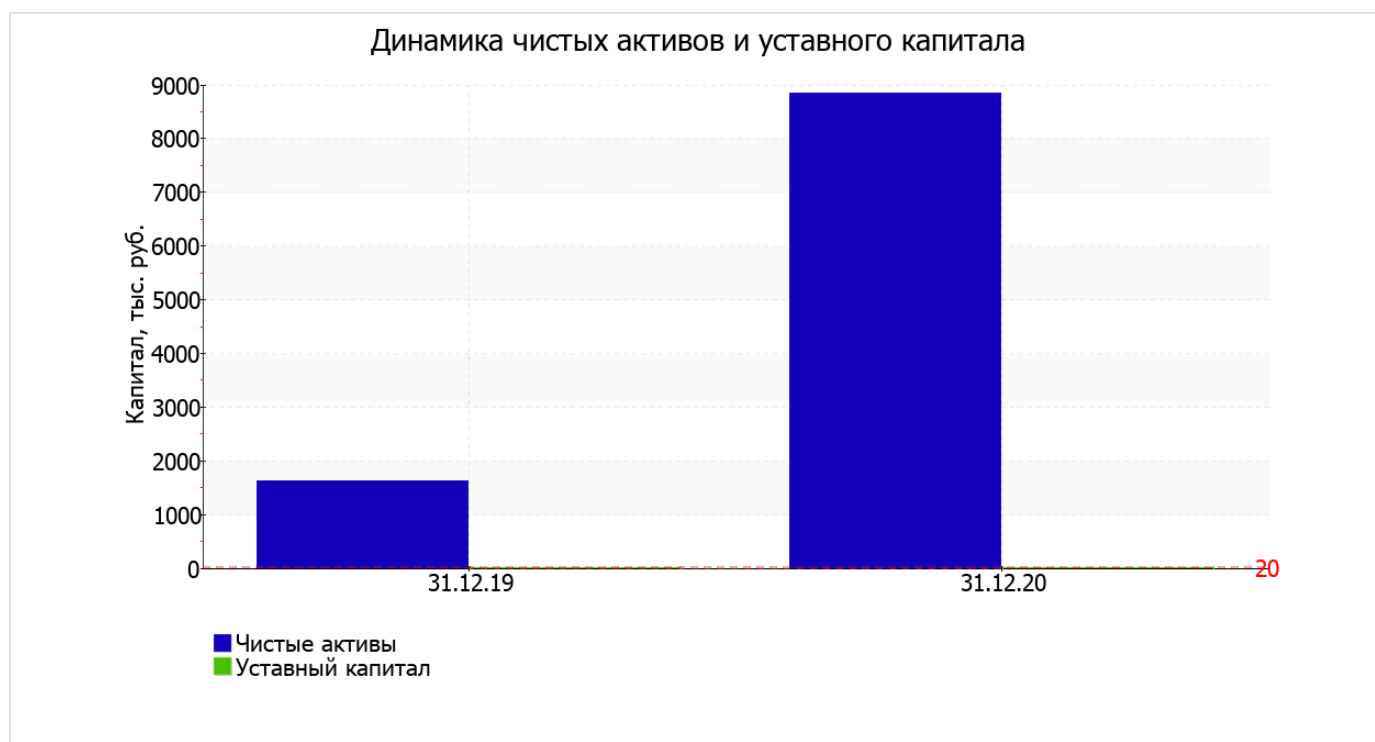
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+7 225 тыс. руб.).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2020) равнялся 8 843,0 тыс. руб. за весь рассматриваемый период собственный капитал организации повысился в 5,5 раза.

2.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1. Чистые активы	1 617	8 842	1,9	30,1	+7 225	+5,5 раза
2. Уставный капитал	20	20	<0,1	0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 597	8 822	1,9	30,1	+7 225	+5,5 раза

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода (31.12.2020) namного (в 442,1 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение 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 в 5,5 раза за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

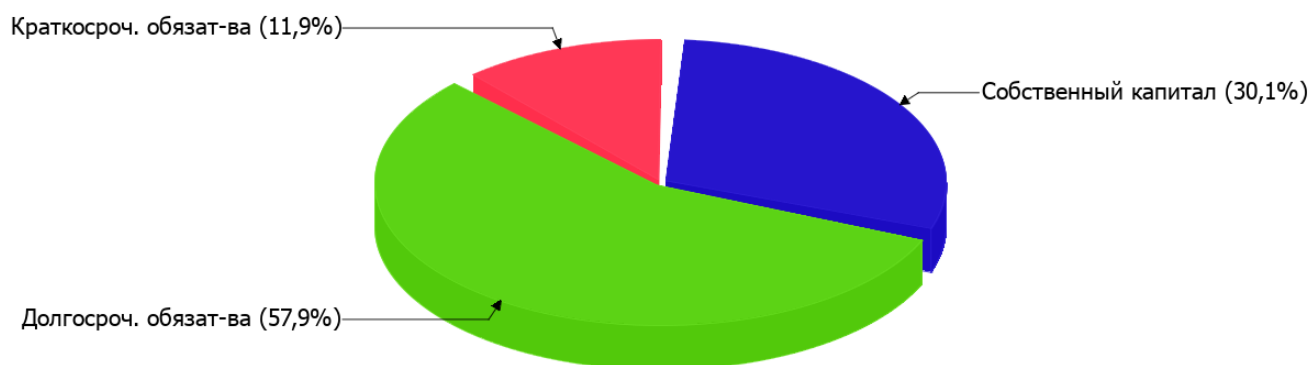
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
Коэффициент автономии	0,02	0,3	+0,28	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,02	0,3	+0,28	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,9	0,88	-0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,96	1	+0,04	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,05	0,31	+0,26	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,1	0,17	+0,07	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2020 составил **0,3**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**30%**) в общем капитале организации. в течение анализируемого периода отмечено стремительное, на **0,28**, повышение коэффициента автономии.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2020 г.



на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **0,3**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода возрос на **0,28**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций несильно уменьшился (до **0,88**; **-0,02**). Значение коэффициента на 31 декабря 2020 г. соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **88%**).

по состоянию на 31.12.2020 коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **0,31**. за весь анализируемый период наблюдался весьма значительный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов – на **0,26**. на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (83% и 17% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 7,2%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	10,39	8,38	-2,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	6,81	0,35	-6,46	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,31	0,31	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **8,38**. При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на **-2,01**.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (**0,35**) оказалось ниже допустимого. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,31**). При этом с начала периода коэффициент остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила прибыль от продаж в размере **8 051** тыс. руб., что составляет 10,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **4 837** тыс. руб., или на **150,5%**.

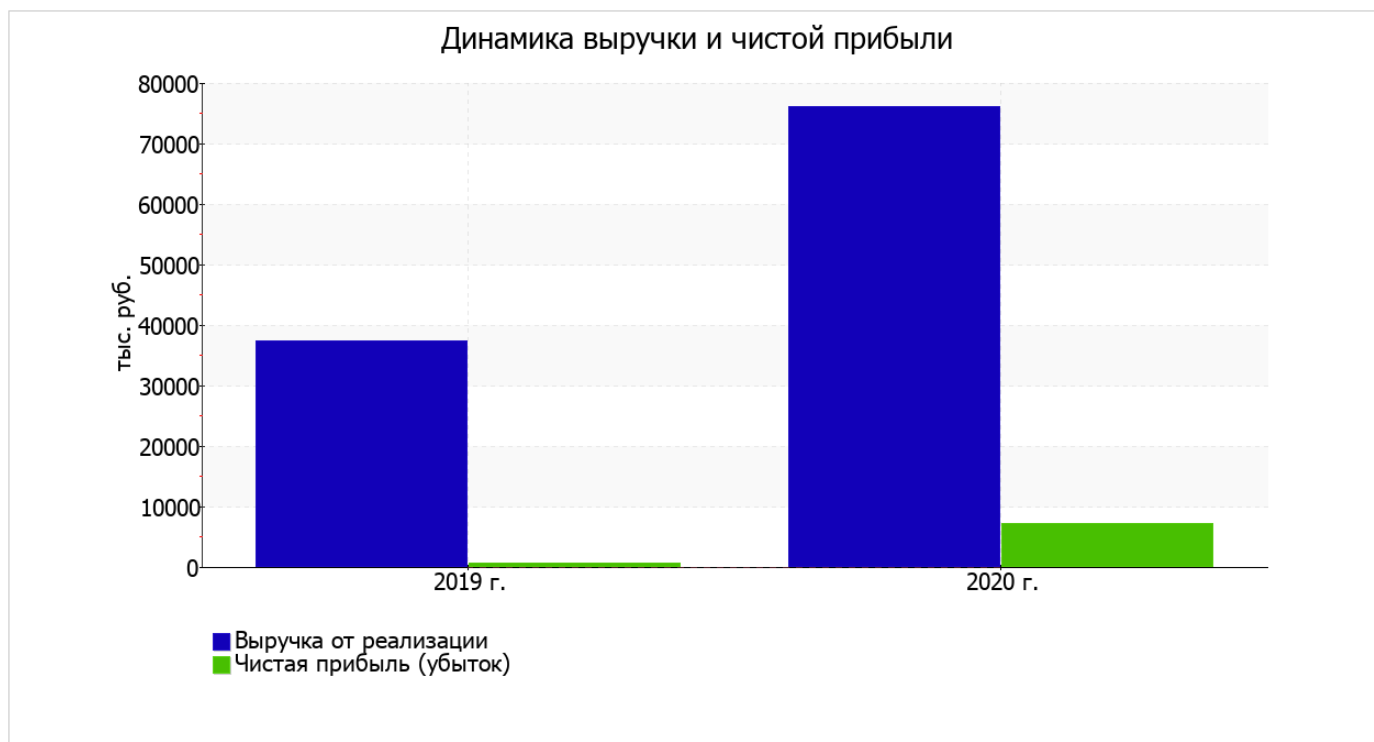
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 38 683 и 33 846 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+103,4%) опережает изменение расходов (+99%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил 844 тыс. руб., что на 1 088 тыс. руб. (56,3%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	37 412	76 095	+38 683	+103,4	56 754
2. Расходы по обычным видам деятельности	34 198	68 044	+33 846	+99	51 121
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	3 214	8 051	+4 837	+150,5	5 633
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-301	211	+512	↑	-45
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	2 913	8 262	+5 349	+183,6	5 588
6. Проценты к уплате	1 631	1 055	-576	-35,3	1 343
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-613	18	+631	↑	-298
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	669	7 225	+6 556	+10,8 раза	3 947
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	669	7 225	+6 556	+10,8 раза	3 947
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	7 225	x	x	x

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



3.2. Анализ рентабельности

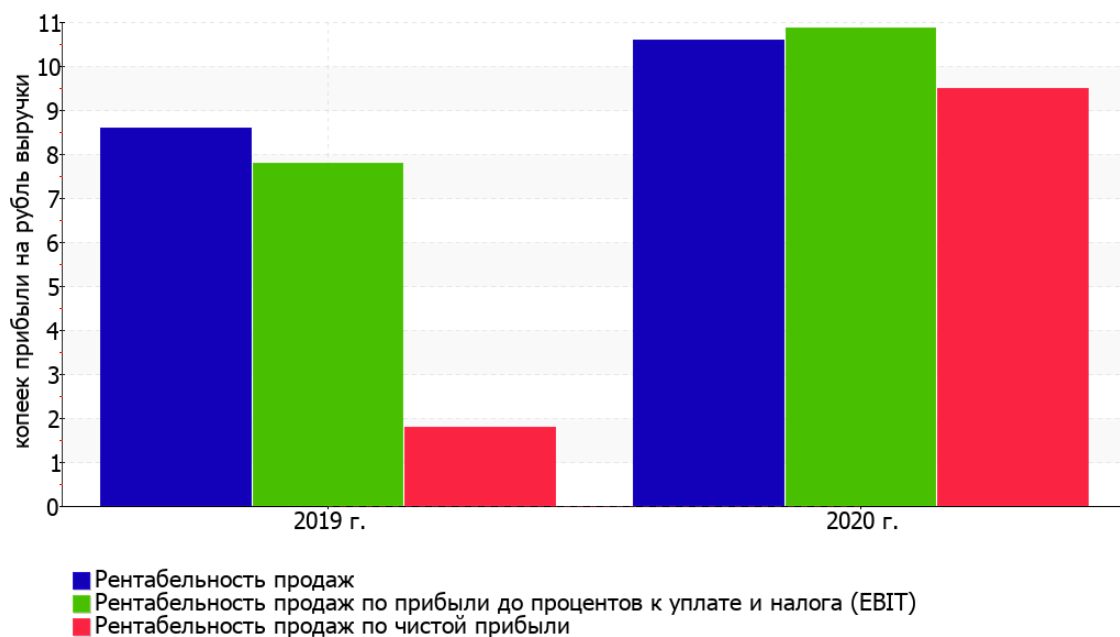
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	8,6	10,6	+2	+23,2
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	7,8	10,9	+3,1	+39,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	1,8	9,5	+7,7	+5,3 раза

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2020 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **10,6** копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2019) (+2 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2020 год составил **10,9%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ" содержалось **10,9** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	137,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	12,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	16	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 1,378 руб.

за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 рентабельность активов вполне укладывается в норму (12,6%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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. 2020 г.
	2020 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	276	1,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	154	2,4
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	129	2,8
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	25	14,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	276	1,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	25	14,5

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 276 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 154 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ" в течение анализируемого периода.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,3, является, без сомнения, хорошим;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- рост рентабельности продаж (+2 процентных пункта от рентабельности 8,6% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2019));
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ" уменьшились на 56 101 тыс. руб. (на 65,7%);
- за последний год получена прибыль от продаж (8 051 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+4 837 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год составила 7 225 тыс. руб. (+6 556 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ" (+3,1 коп. к 7,8 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

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

- хорошая рентабельность активов (12,6% за период с 01.01.2020 по 31.12.2020);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 88% в общей сумме капитала организации).

Среди критических показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- существенно ниже нормального значения коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Показателем, негативно характеризующим финансовое положение организации, является следующий – низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (30%).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛФОНД НА КРАСНОМ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.