

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2365025520

Код причины постановки на учет (КПП): 236501001

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 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

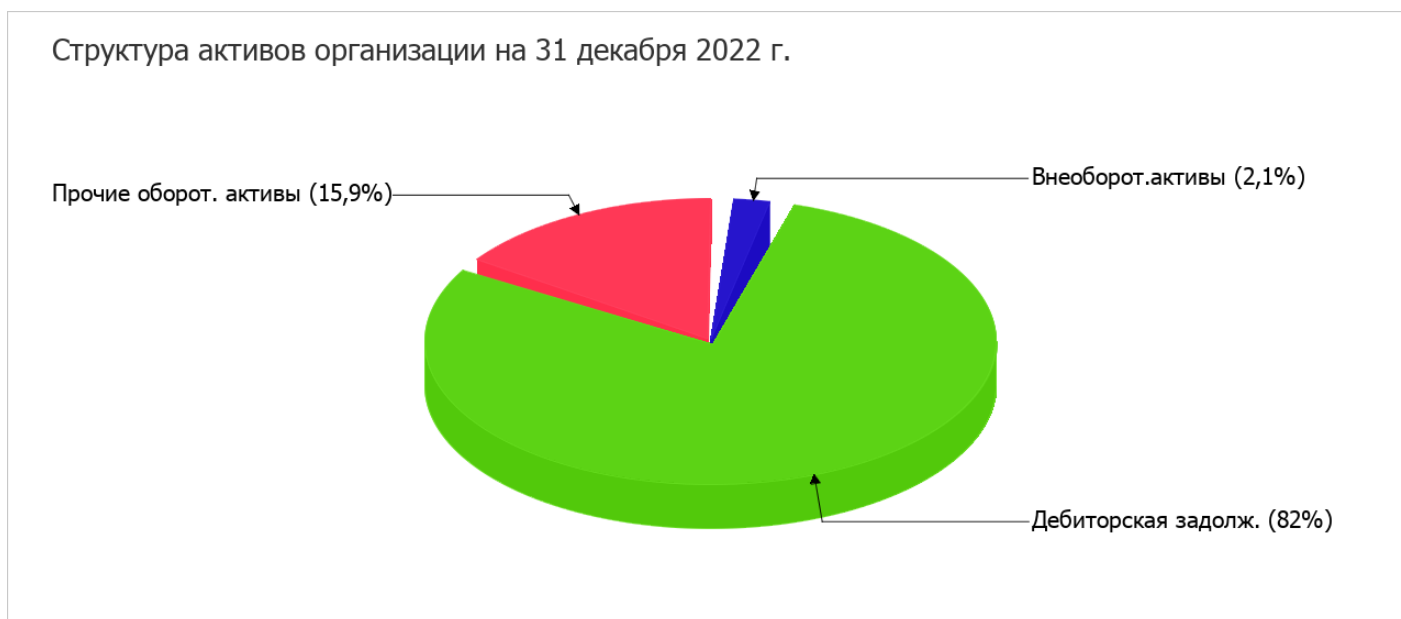
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	7 346	2 357	8,1	2,1	-4 989	-67,9
в том числе: основные средства	7 339	1 957	8,1	1,8	-5 382	-73,3
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	83 510	109 349	91,9	97,9	+25 839	+30,9
в том числе: запасы	14	-	<0,1	-	-14	-100
дебиторская задолженность	76 583	91 581	84,3	82	+14 998	+19,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	5 666	17 749	6,2	15,9	+12 083	+3,1 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	6 195	2 485	6,8	2,2	-3 710	-59,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	4 905	650	5,4	0,6	-4 255	-86,7
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	79 756	108 571	87,8	97,2	+28 815	+36,1
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	90 856	111 706	100	100	+20 850	+22,9

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

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2022 характеризуется большой долей (97,9%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 20 850 тыс. руб. (на 22,9%). Несмотря на увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 59,9%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

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



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

- дебиторская задолженность – 14 998 тыс. руб. (54,6%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 7 000 тыс. руб. (25,5%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 5 083 тыс. руб. (18,5%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+28 770 тыс. руб., или 99,8% вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

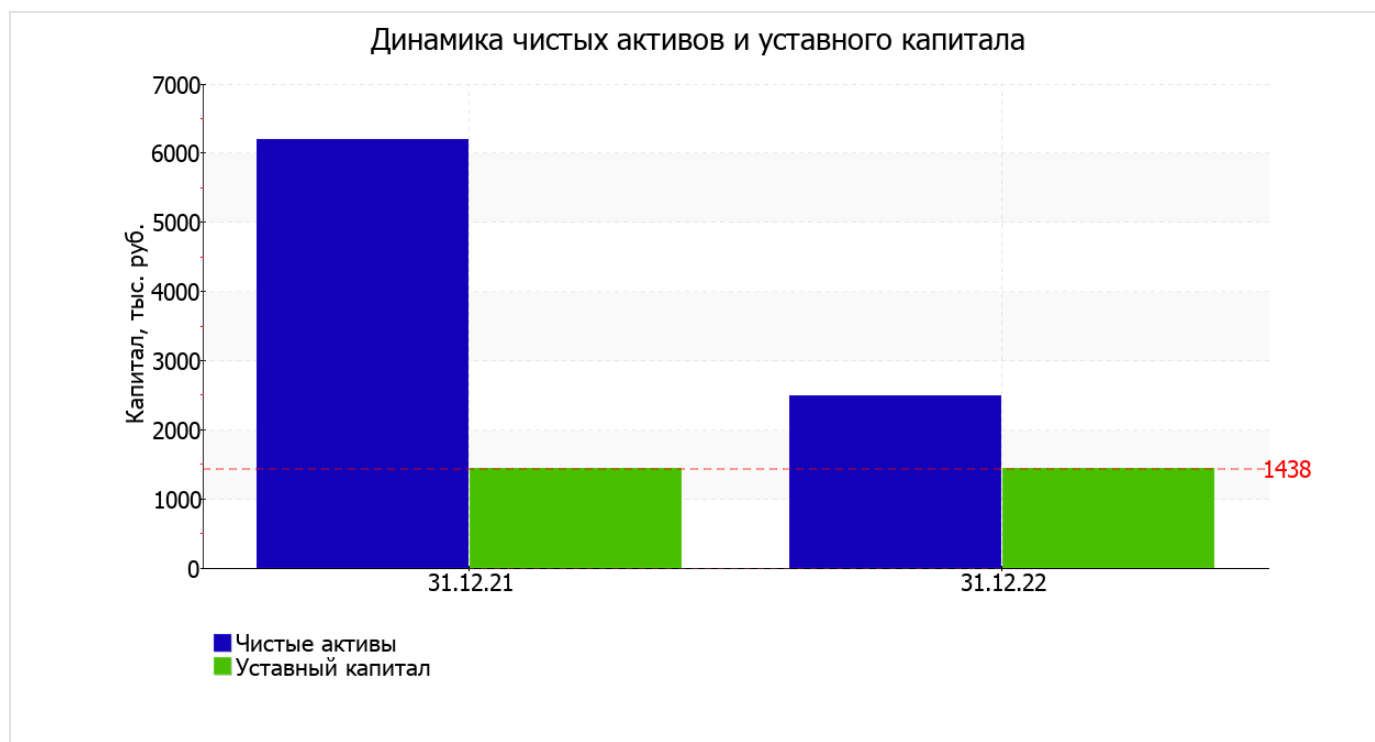
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "прочие долгосрочные обязательства" в пассиве (-5 382 тыс. руб. и -3 842 тыс. руб. соответственно).

в течение анализируемого периода собственный капитал организации сильно уменьшился до 2 485,0 тыс. руб. (-3 710,0 тыс. руб.).

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	6 195	2 485	6,8	2,2	-3 710	-59,9
2. Уставный капитал	1 438	1 438	1,6	1,3	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	4 757	1 047	5,2	0,9	-3 710	-78

Чистые активы организации на 31 декабря 2022 г. существенно (на 72,8%) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на 59,9% за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



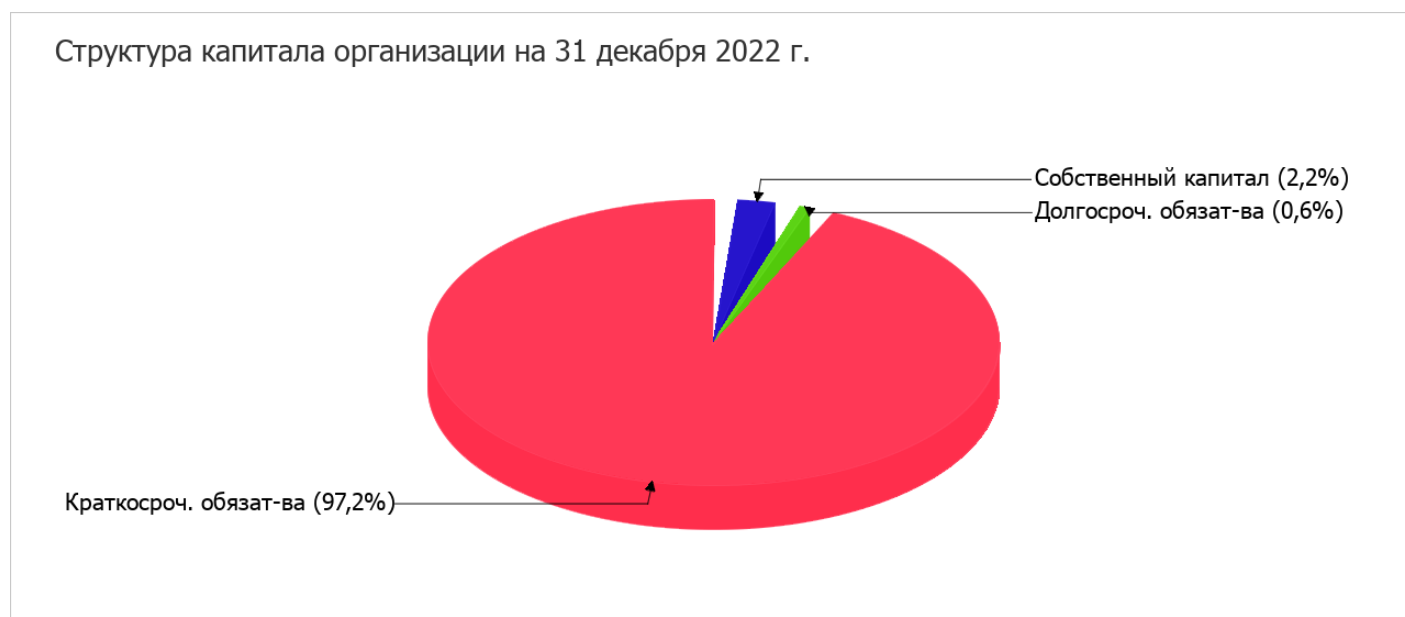
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,07	0,02	-0,05	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	-0,01	<0,01	+0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,12	0,03	-0,09	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,19	0,05	+0,24	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-82,21	–	+82,21	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,94	0,99	+0,05	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил **0,02**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**2%**) в общем капитале организации. за весь анализируемый период отмечено очень сильное снижение коэффициента автономии – на **0,05**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имел значение, близкое к нулевому. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно вырос (+0,01). на 31.12.2022 значение коэффициента соответствует норме.

за весь рассматриваемый период отмечено весьма значительное уменьшение коэффициента покрытия инвестиций – на 0,09 (до 0,03). Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 3%).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,4% и 0,6% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 5,2%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,05	1,01	-0,04	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,03	1,01	-0,02	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,07	0,16	+0,09	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 1,01. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,04.

Коэффициент быстрой ликвидности имеет значение, укладывающееся в норму (1,01). Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,16 при норме 0,2). При этом следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на 0,09.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере 5 545 тыс. руб., что равняется 3,6% от выручки. В прошлом периоде, напротив, была получена прибыль в сумме 2 613 тыс. руб.

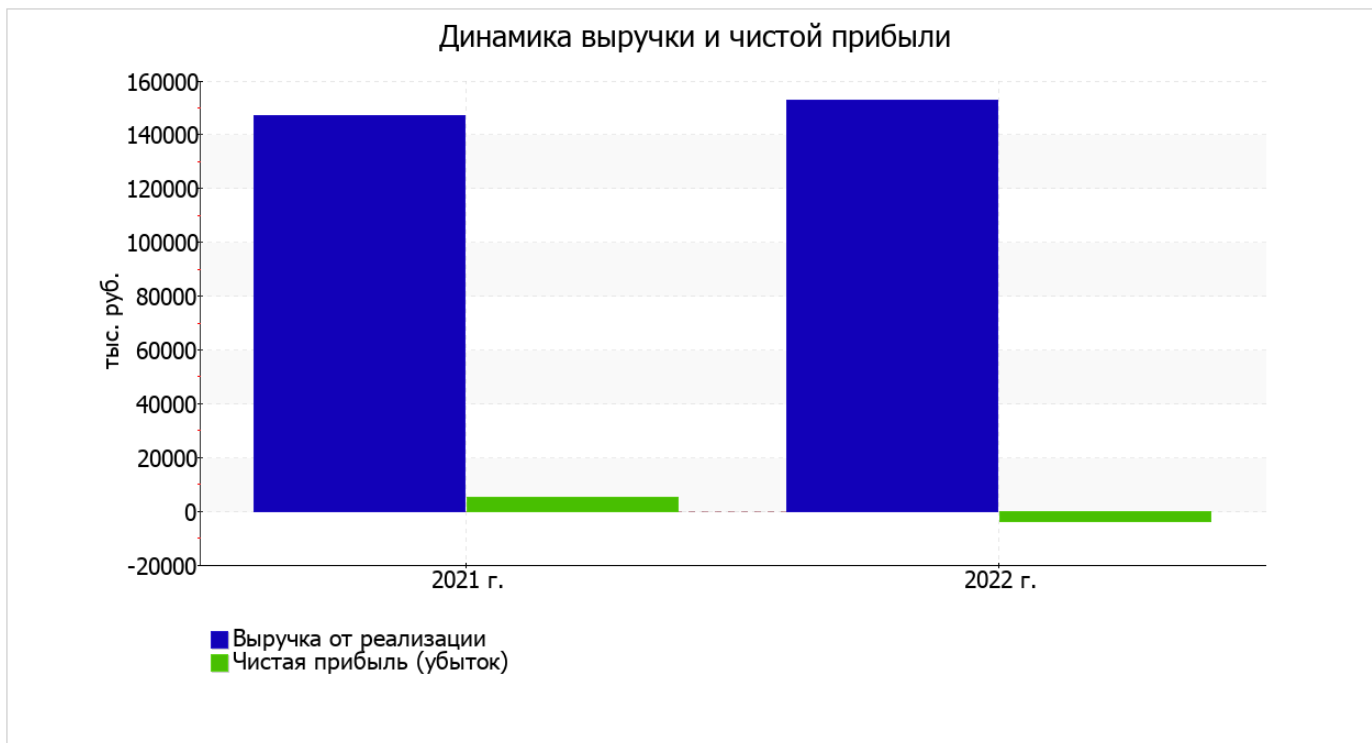
По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 5 970 и 14 128 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+9,8%) опережает изменение выручки (+4,1%)

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.

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила 1 034 тыс. руб., что на 2 282 тыс. руб. (68,8%) меньше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	146 972	152 942	+5 970	+4,1	149 957
2. Расходы по обычным видам деятельности	144 359	158 487	+14 128	+9,8	151 423
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	2 613	-5 545	-8 158	↓	-1 466
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	3 316	1 034	-2 282	-68,8	2 175
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	5 929	-4 511	-10 440	↓	709
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-874	805	+1 679	↑	-35
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	5 055	-3 706	-8 761	↓	675
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	5 055	-3 706	-8 761	↓	675
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-3 710	x	x	x

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



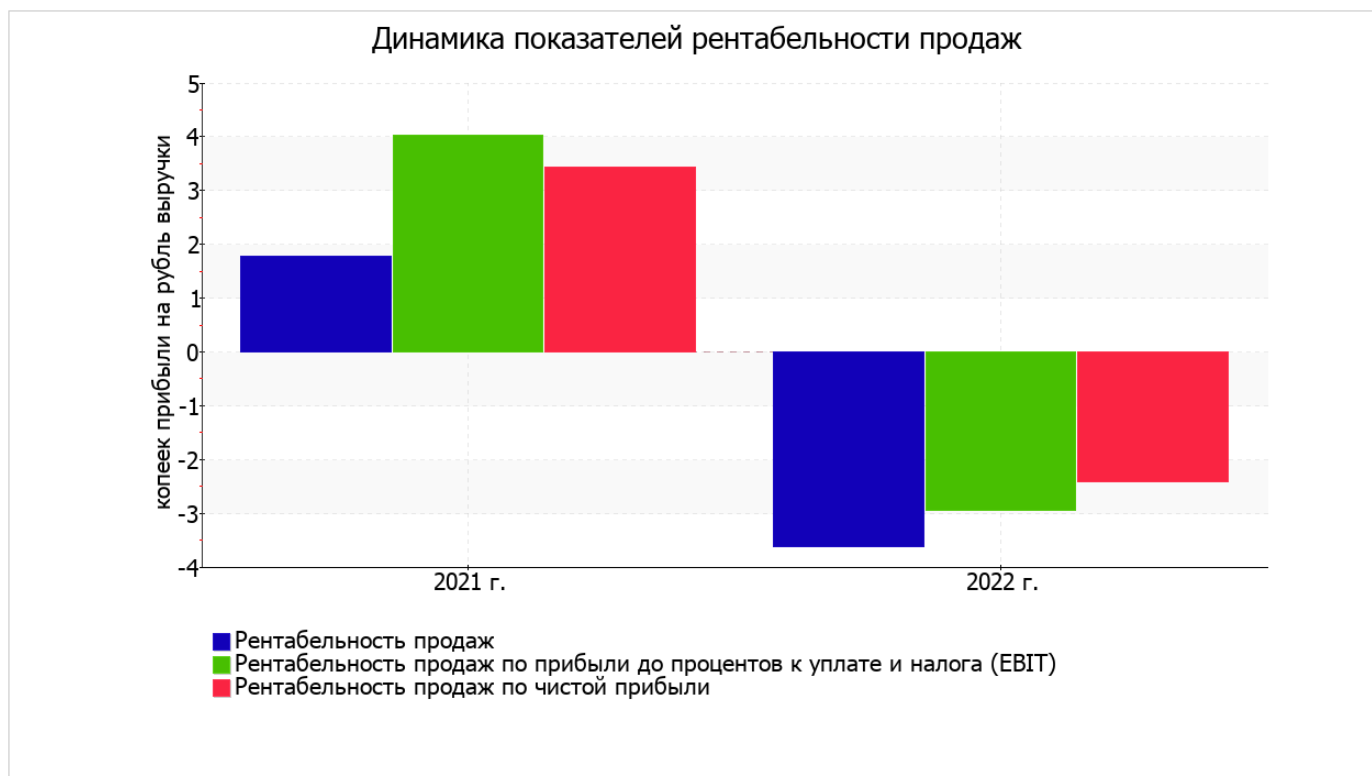
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 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 13%.	1,8	-3,6	-5,4	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4	-2,9	-6,9	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	3,4	-2,4	-5,8	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-3,6** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (**-5,4** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил **-2,9%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" содержалось **-2,9** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-85,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-3,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-63,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" принес **0,854** руб. убытка.

рентабельность активов за 2022 год имеет крайне неудовлетворительное значение (**-3,7%**).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	230	1,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	<1	22 641,0
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	201	1,8
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: не более 449 дн.)	242	1,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	10	35,2

* 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 242 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" за весь анализируемый период.

Показатели финансового положения организации, имеющие отрицательные значения:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 2%);
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное менее 0,01, не соответствует нормативному значению;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЖИЛКОМСЕРВИС" при том что, активы организации увеличились на 20 850 тыс. руб. (на 22,9%).

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

- падение рентабельности продаж (-5,4 процентных пункта от рентабельности 1,8% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 3% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- за 2022 год получен убыток от продаж (-5 545 тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-8 158 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -3 706 тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (-6,9 коп. от аналогичного показателя за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021)).

Среди положительных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует нормальному значению.

Показателем, имеющим исключительно хорошее значение, является следующий – абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка 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.

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