

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 8901028398

Код причины постановки на учет (КПП): 890101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

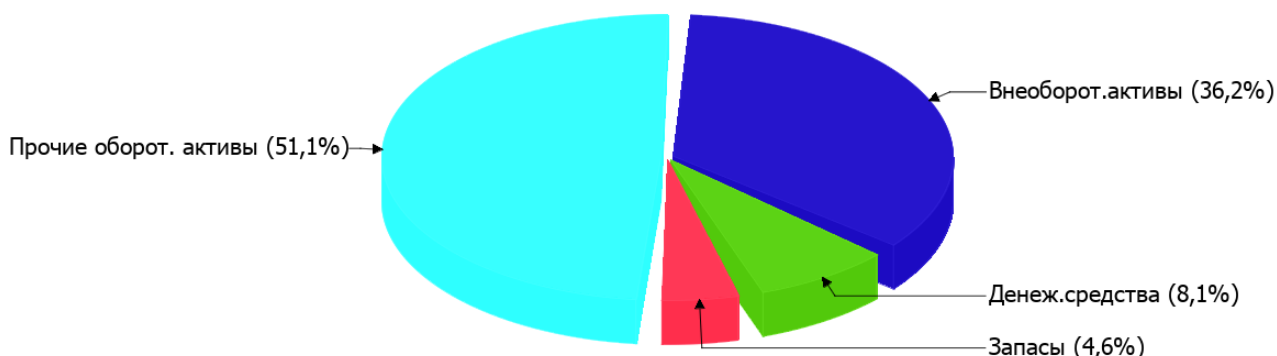
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	10 560	13 680	29	36,2	+3 120	+29,5
Оборотные	25 828	24 081	71	63,8	-1 747	-6,8
Пассив						
Собственный капитал	10 290	10 000	28,3	26,5	-290	-2,8
Долгосрочные обязательства	10 092	16 698	27,7	44,2	+6 606	+65,5
Краткосрочные обязательства	16 006	11 063	44	29,3	-4 943	-30,9
Валюта баланса	36 388	37 761	100	100	+1 373	+3,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2022 характеризуются соотношением: 36,2% внеоборотных активов и 63,8% текущих. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 3,8%). Несмотря на увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 2,8%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2022 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):

- материальные внеоборотные активы – 3 120 тыс. руб. (88,1%)
- запасы – 420 тыс. руб. (11,9%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "долгосрочные заемные средства" (+6 606 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

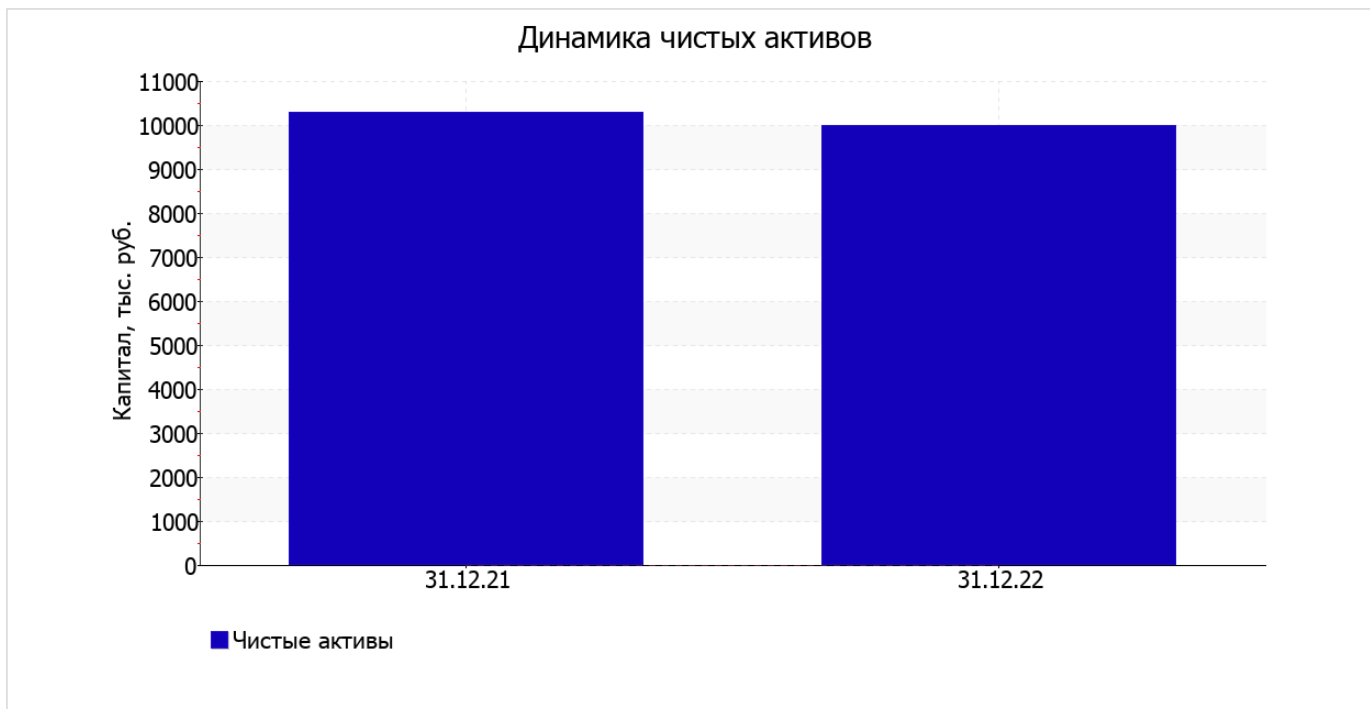
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-1 838 тыс. руб. и -4 943 тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала на 31.12.2022 составило 10 000,0 тыс. руб. изменение собственного капитала за год составило -290 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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	10 290	10 000	28,3	26,5	-290	-2,8

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако необходимо отметить снижение чистых активов на 2,8% за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

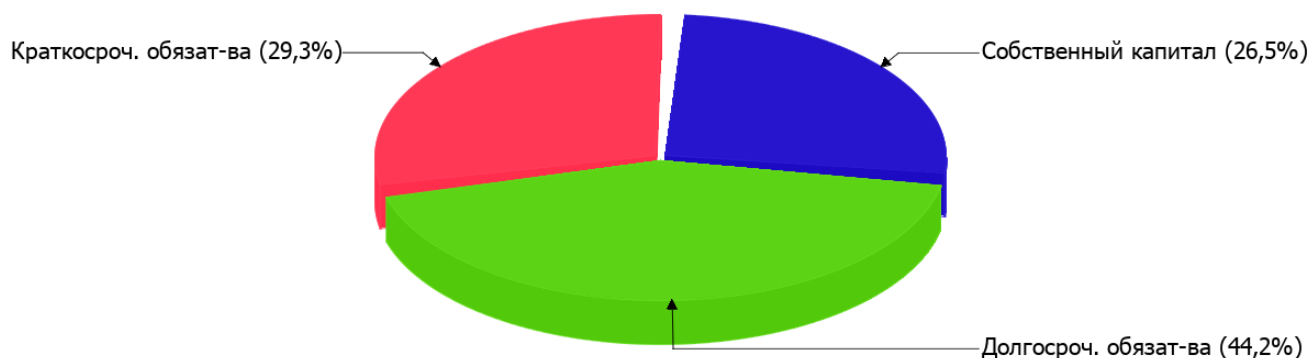
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,28	0,26	-0,02	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	-0,15	-0,14	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,56	0,71	+0,15	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,21	-2,14	-1,93	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,61	0,4	-0,21	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил **0,26**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**26%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. за год коэффициент автономии заметно снизился (на **0,02**).

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода равнялся **-0,15**, что намного (на **0,14**) меньше значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2021. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента соответствует норме.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций значительно вырос (на **0,15**), составив **0,71**. Значение коэффициента на 31.12.2022 ниже допустимой величины.

за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов резко снизился на **1,93** и составил **-2,14**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно считать критическим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2022 доля краткосрочной задолженности в общих долгах организации составляет 39,9%. При этом за год доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 21,5%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,61	2,18	+0,57	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,21	0,28	+0,07	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**2,18**) соответствует норме. [За весь период] коэффициент вырос на **0,57**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,28**. [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,07**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

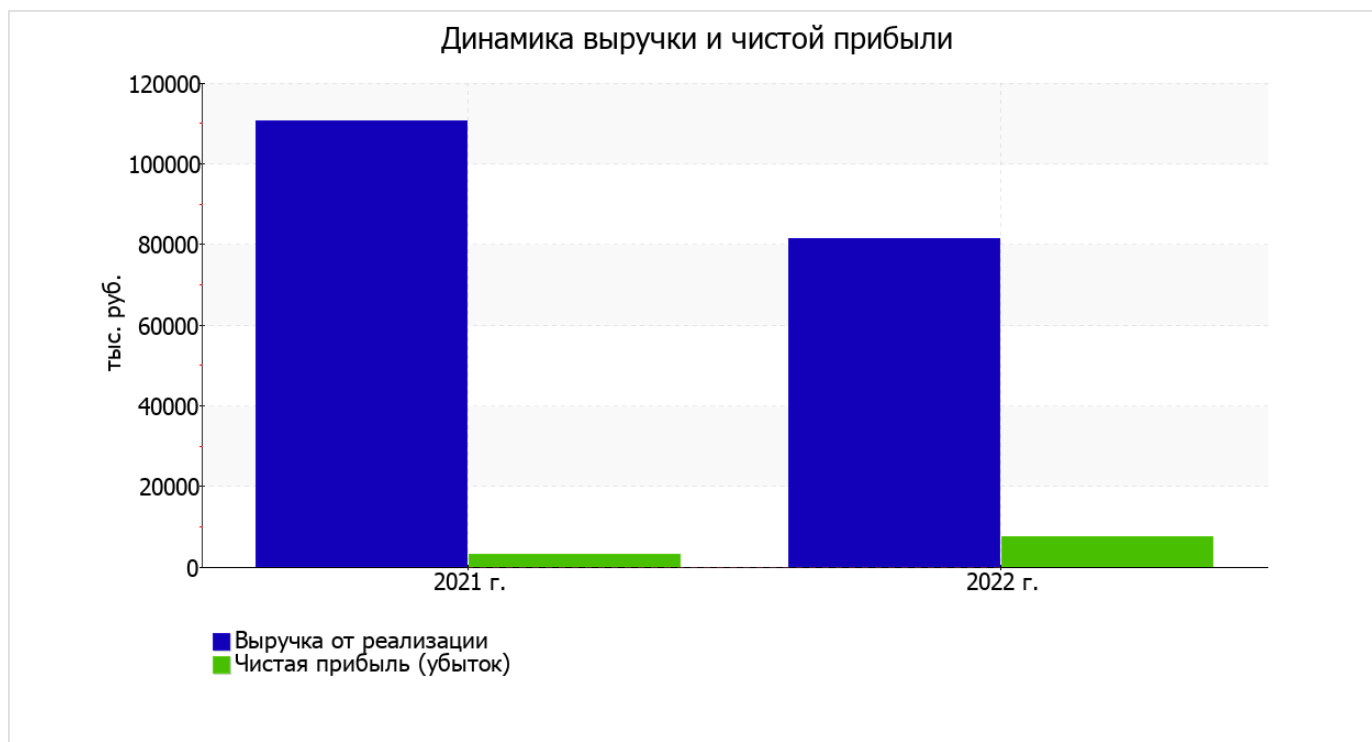
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 8 223 тыс. руб., что составило 10,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 3 864 тыс. руб., или на 88,6%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 29 373 и 33 237 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-31,3%) опережает изменение выручки (-26,5%)

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	110 646	81 273	-29 373	-26,5	95 960
2. Расходы по обычным видам деятельности	106 287	73 050	-33 237	-31,3	89 669
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	4 359	8 223	+3 864	+88,6	6 291
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 159	-823	+336	↑	-991
5. ЕВТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3 200	7 400	+4 200	+131,3	5 300
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	3 200	7 400	+4 200	+131,3	5 300

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



3.2. Анализ рентабельности

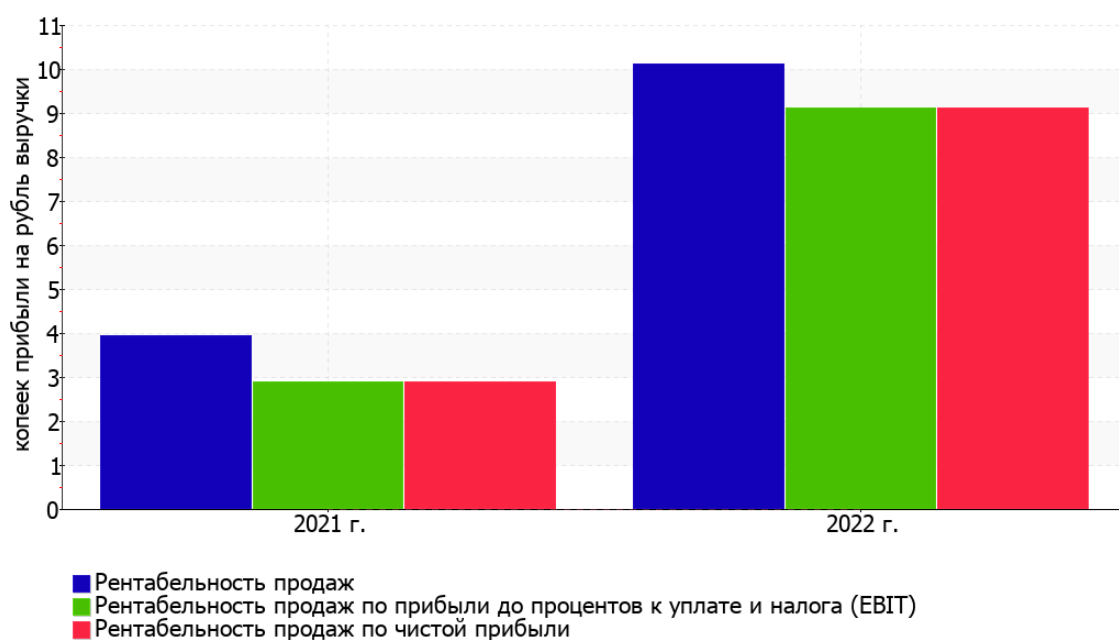
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	3,9	10,1	+6,2	+156,8
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	2,9	9,1	+6,2	+3,1 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	2,9	9,1	+6,2	+3,1 раза

[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.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **10,1** копеек с каждого рубля выручки от реализации. При этом имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2021) (+6,2 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил **9,1**%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" содержалось **9,1** 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
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	72,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	20	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	31,4	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 "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" обеспечил чистую прибыль в размере 0,729 руб.

рентабельность активов за 2022 год демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – 20%.

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. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	112	3,3
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)	61	6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	167	2,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	46	8

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

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 167 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" за весь анализируемый период

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- отличная рентабельность активов (20% за период с 01.01.2022 по 31.12.2022);
- рост рентабельности продаж (+6,2 процентных пункта от рентабельности 3,9% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- за 2022 год получена прибыль от продаж (8 223 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+3 864 тыс. руб.);
- чистая прибыль за период 01.01–31.12.2022 составила 7 400 тыс. руб. (+4 200 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+6,2 коп. к 2,9 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

С отрицательной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (26%);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,15, можно охарактеризовать как не соответствующее принятому нормативу;
- уменьшение собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" при том что, активы организации изменились незначительно (на 3,8%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 71% от общего капитала организации).

Среди положительных показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.