

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЗАРЕЧЬЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5032291094

Код причины постановки на учет (КПП): 503201001

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 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЗАРЕЧЬЕ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

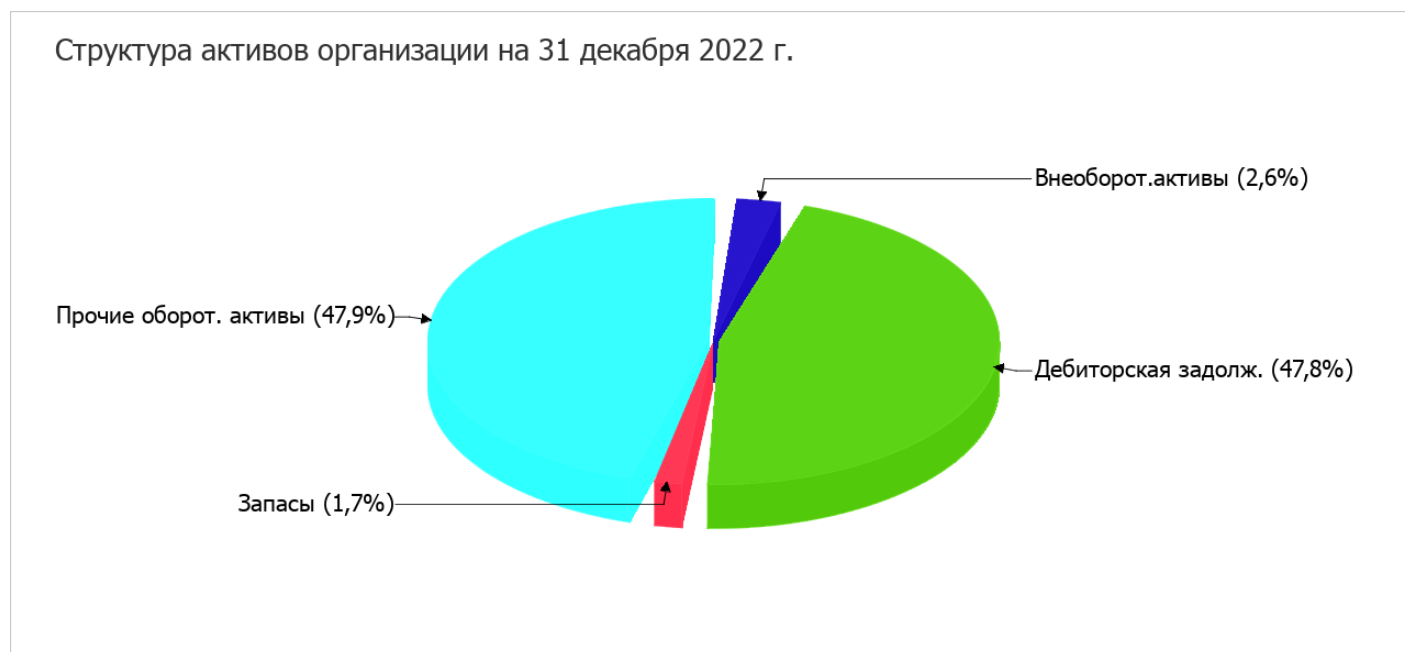
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	784	624	3,3	2,6	-160	-20,4
в том числе: основные средства	346	186	1,4	0,8	-160	-46,2
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	23 293	23 093	96,7	97,4	-200	-0,9
в том числе: запасы	342	394	1,4	1,7	+52	+15,2
дебиторская задолженность	11 804	11 339	49	47,8	-465	-3,9
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	729	962	3	4,1	+233	+32
Пассив						
1. Собственный капитал	11 481	15 640	47,7	65,9	+4 159	+36,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	152	155	0,6	0,7	+3	+2
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	12 444	7 922	51,7	33,4	-4 522	-36,3
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	24 077	23 717	100	100	-360	-1,5

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

Активы по состоянию на 31.12.2022 характеризуются большой долей (97,4%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период практически не изменились. Несмотря на фактическую неизменность величины активов, собственный капитал увеличился на 36,2%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Снижение величины активов организации связано, главным образом, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- дебиторская задолженность – 465 тыс. руб. (72,1%)
- основные средства – 160 тыс. руб. (24,8%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (-4 302 тыс. руб., или 95,1% вклада в снижение пассивов организации за последний год).

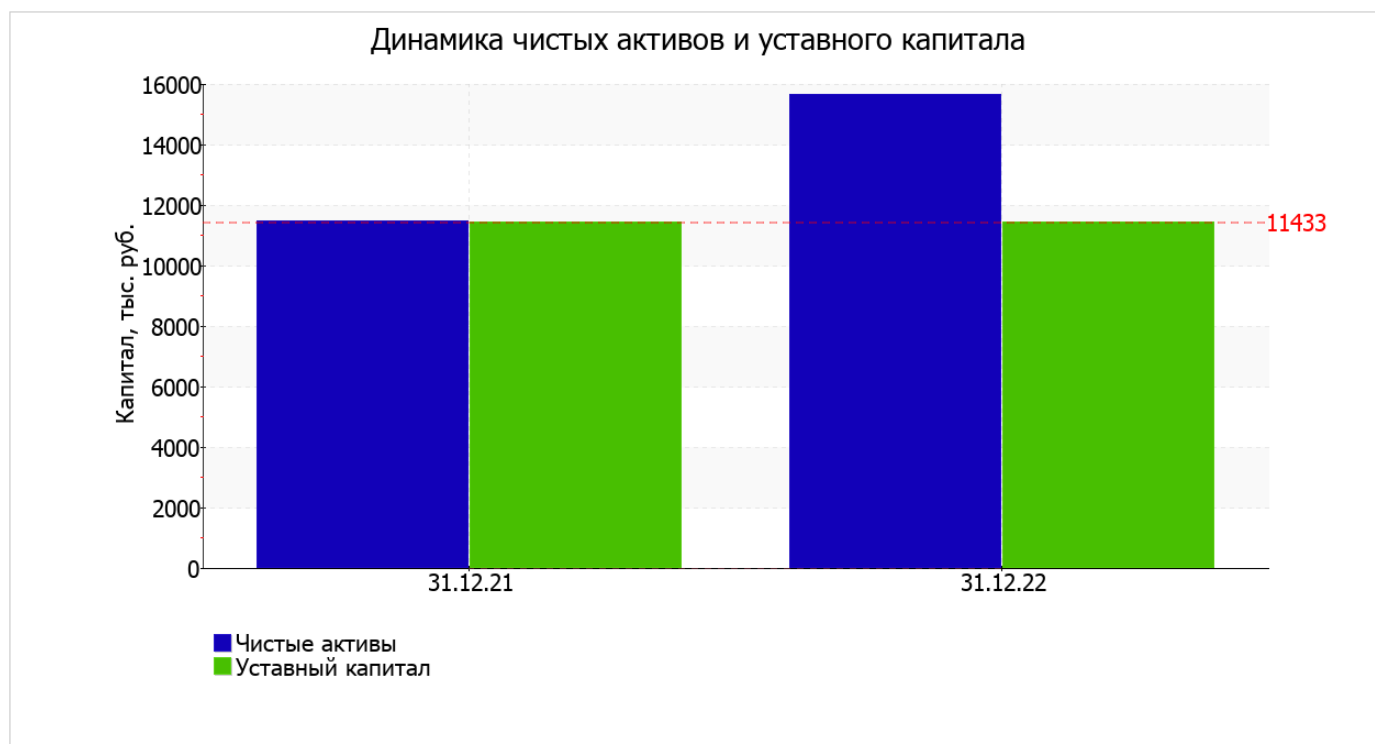
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+233 тыс. руб. и +4 159 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода (31.12.2022) собственный капитал организации равнялся 15 640,0 тыс. руб. за последний год собственный капитал организации вырос на 4 159,0 тыс. руб., или на 36,2%.

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	11 481	15 640	47,7	65,9	+4 159	+36,2
2. Уставный капитал	11 433	11 433	47,5	48,2	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	48	4 207	0,2	17,7	+4 159	+87,6 раза

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2022 превышают уставный капитал на 36,8%. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на 36,2% 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. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

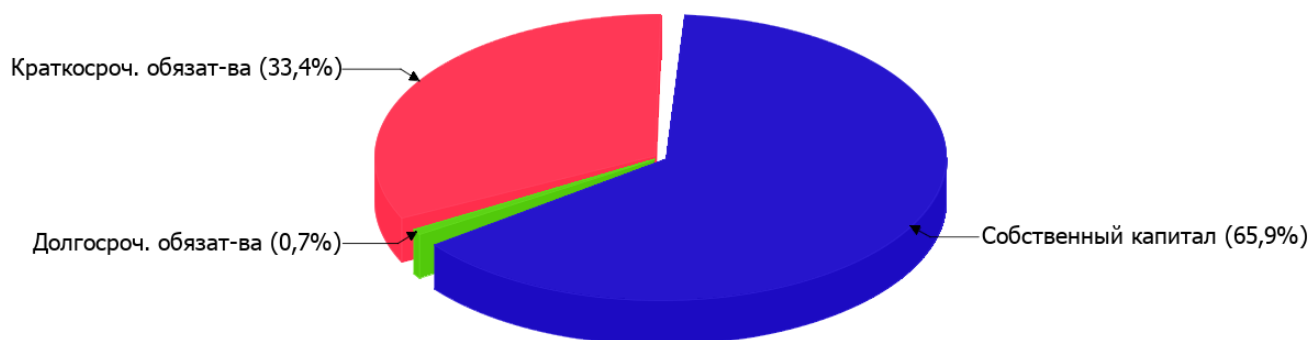
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,48	0,66	+0,18	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	0,46	0,65	+0,19	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,48	0,67	+0,19	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,93	0,96	+0,03	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	31,28	38,11	+6,83	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,99	0,98	-0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2022 составил 0,66. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение указывает на оптимальное соотношение собственного и заемного капитала (собственный капитал составляет 66% в общем капитале организации). в течение анализируемого периода коэффициент автономии существенно вырос (на 0,18).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода вырос на **0,19**, с **0,46** до **0,65**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период существенно вырос (на **0,19**), составив **0,67**. Значение коэффициента на 31.12.2022 ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **67%**).

на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **38,11**. в течение анализируемого периода наблюдался существенный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов, на **6,83**. коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода демонстрирует очень хорошее значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (98,1% и 1,9% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности выросла на **0,7%**.

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	1,87	2,92	+1,05	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,01	1,55	+0,54	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,06	0,12	+0,06	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,92**. При этом за год коэффициент текущей ликвидности вырос на **1,05**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **1,55** при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,12**. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на **0,06**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЗАРЕЧЬЕ" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила прибыль от продаж в размере **7 040** тыс. руб., что равняется 17% от выручки. В прошлом периоде, наоборот, имел место убыток в сумме **9 006** тыс. руб.

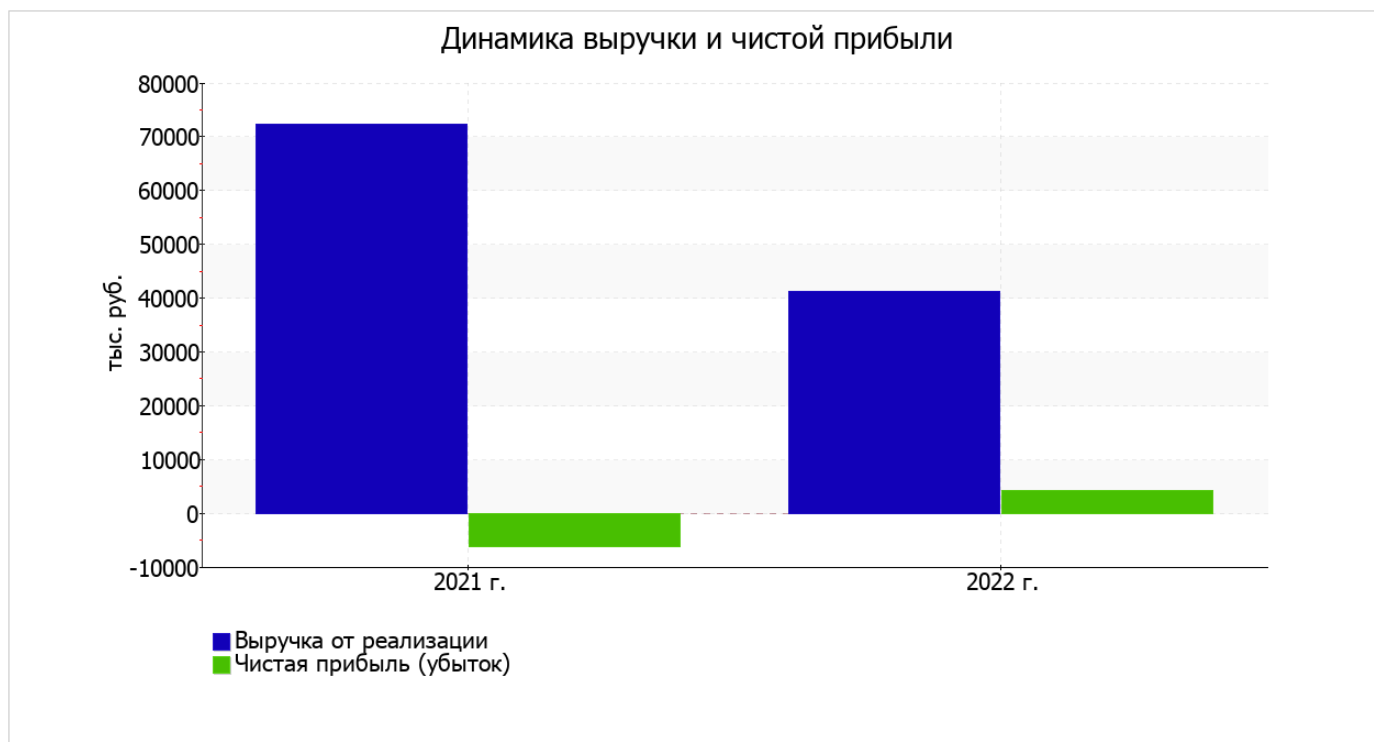
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **31 071** и **47 117** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**-57,9%**) опережает изменение выручки (**-42,9%**)

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 реализованные товары (работы, услуги).

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил **2 534** тыс. руб., что на 1 198 тыс. руб. (32,1%) меньше, чем убыток 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	72 390	41 319	-31 071	-42,9	56 855
2. Расходы по обычным видам деятельности	81 396	34 279	-47 117	-57,9	57 838
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-9 006	7 040	+16 046	↑	-983
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-3 732	-2 534	+1 198	↑	-3 133
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-12 738	4 506	+17 244	↑	-4 116
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	6 576	-346	-6 922	↓	3 115
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-6 162	4 160	+10 322	↑	-1 001
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-6 162	4 160	+10 322	↑	-1 001
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	4 159	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



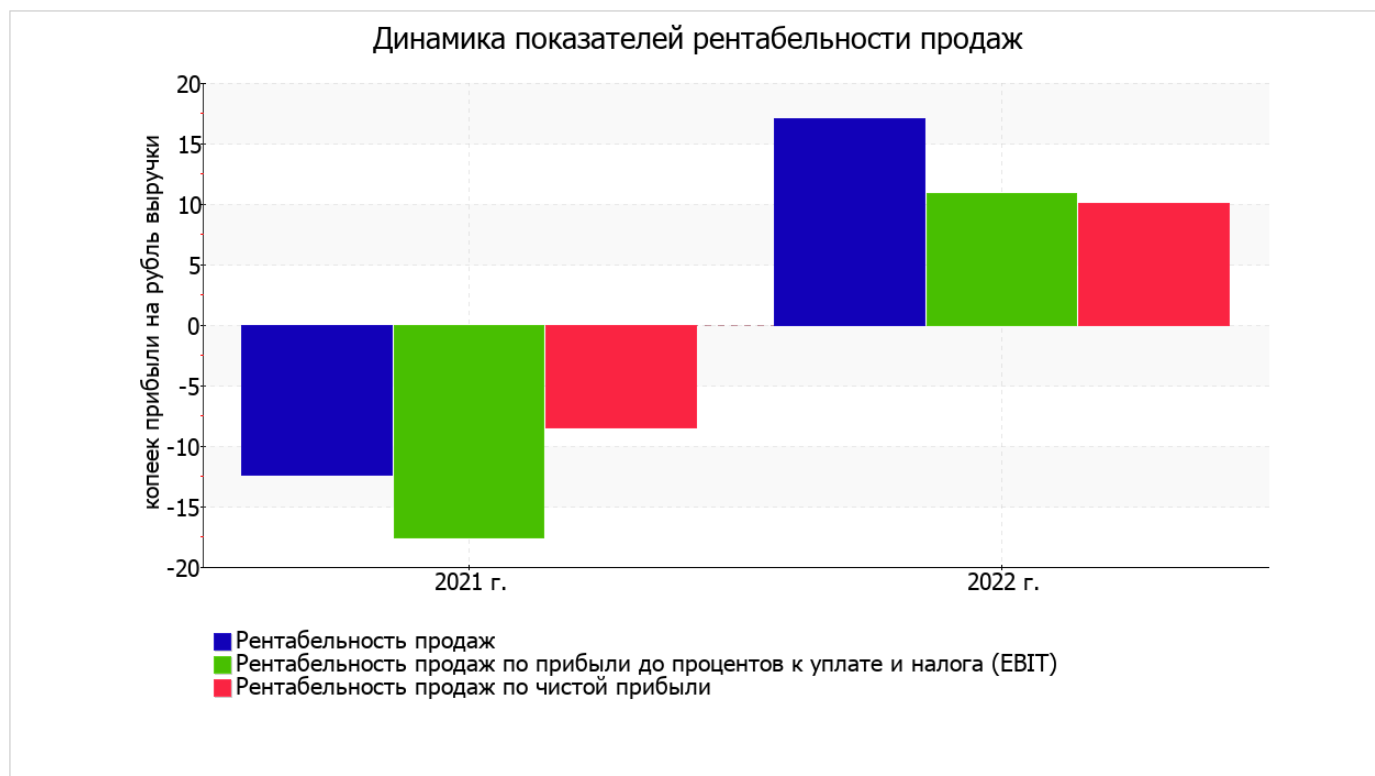
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	-12,4	17	+29,4	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-17,6	10,9	+28,5	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-8,5	10,1	+18,6	↑

[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.

Рентабельность продаж за период 01.01–31.12.2022 составила 17%. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+29,4%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил 10,9%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 10,9 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	30,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	17,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	32,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил **0,307** руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное **17,4%**, можно охарактеризовать как вполне соответствующее нормальному.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	205	1,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	4	93,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	102	3,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	71	5,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	211	1,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	120	3

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 211 календарных дней. При этом требуется 4 дня, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЗАРЕЧЬЕ" за весь рассматриваемый период.

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

- оптимальная доля собственного капитала (66%);
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,65) можно характеризовать как исключительно хорошее;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (17,4% за 2022 год);
- рост рентабельности продаж (+29,4 процентных пункта от рентабельности -12,4% за аналогичный период прошлого года);
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЗАРЕЧЬЕ" практически не изменились;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2022 год получена прибыль от продаж (7 040 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+16 046 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 4 160 тыс. руб. (+10 322 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+28,5 коп. к -17,6 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021)).

Анализ выявил следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение организации:

- ниже нормального значение коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **67%** от общего капитала организации).

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Полученные значения показателей свидетельствуют 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.