

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5235008399

Код причины постановки на учет (КПП): 523501001

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 "ЖИЛСЕРВИС"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

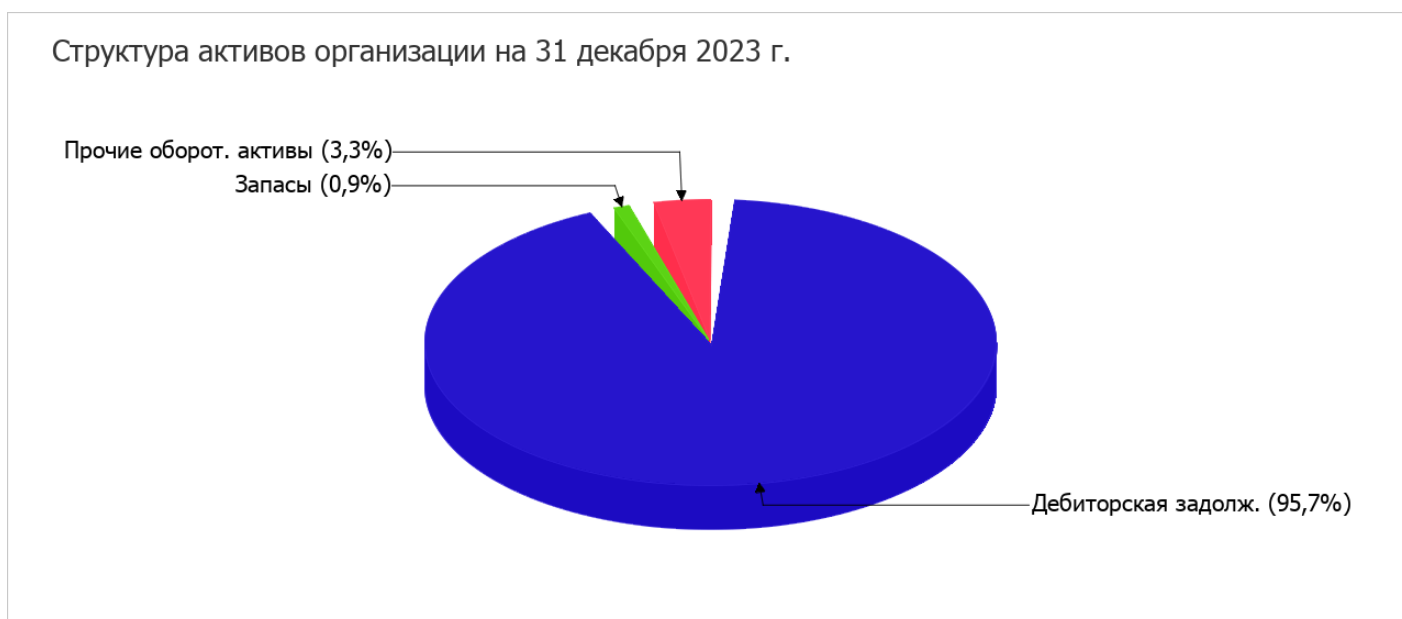
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	1 181	1 739	100	100	+558	+47,2
в том числе: запасы	18	16	1,5	0,9	-2	-11,1
дебиторская задолженность	1 161	1 665	98,3	95,7	+504	+43,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2	58	0,2	3,3	+56	+29 раз
Пассив						
1. Собственный капитал	710	1 318	60,1	75,8	+608	+85,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	471	421	39,9	24,2	-50	-10,6
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	1 181	1 739	100	100	+558	+47,2

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

Структура активов организации на 31.12.2023 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год увеличились на 558 тыс. руб. (на 47,2%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 85,6%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



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):

- дебиторская задолженность – 504 тыс. руб. (90%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 56 тыс. руб. (10%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (+608 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

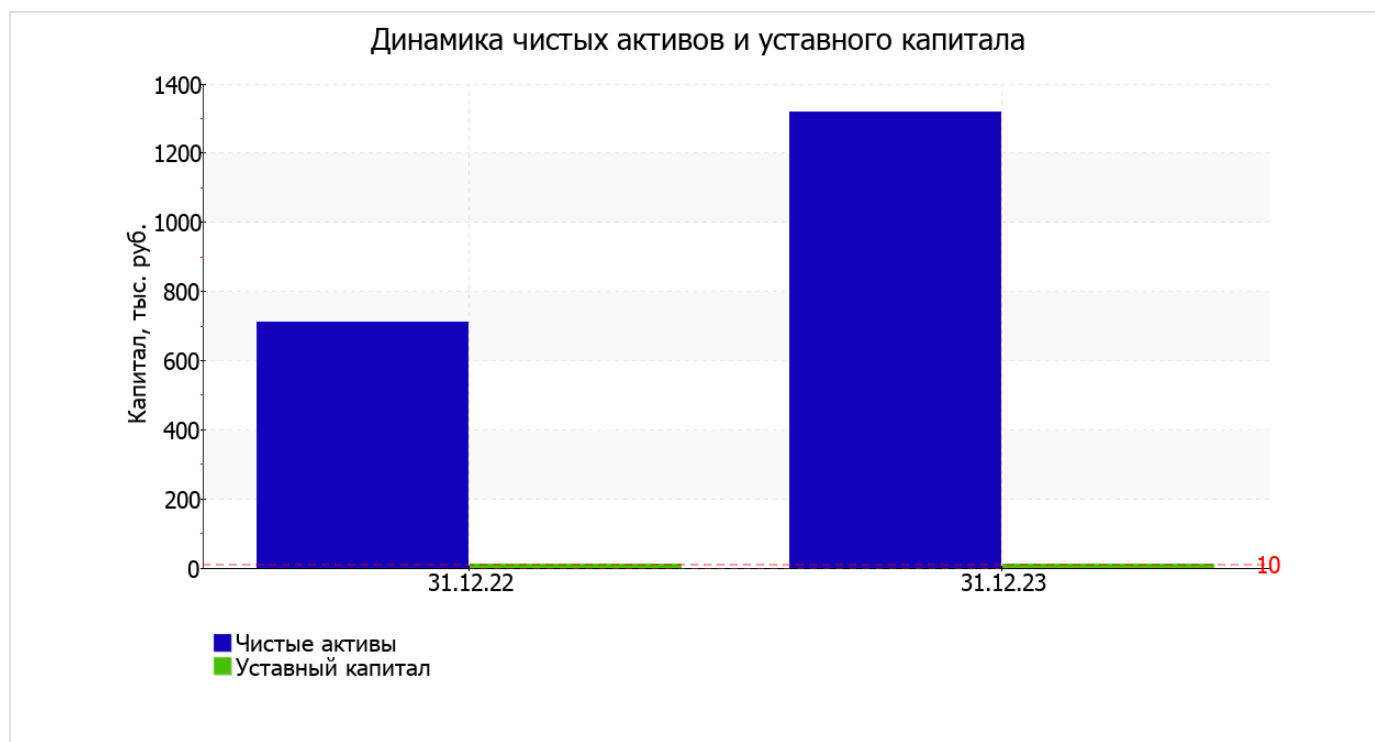
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-2 тыс. руб. и -50 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода (31.12.2023) собственный капитал организации равнялся **1 318,0** тыс. руб. за год произошло очень сильное, на **608** тыс. руб., или на **86%**, повышение собственного капитала.

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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	710	1 318	60,1	75,8	+608	+85,6
2. Уставный капитал	10	10	0,8	0,6	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	700	1 308	59,3	75,2	+608	+86,9

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода намного (в **131,8** раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на **85,6%** 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 капитала представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

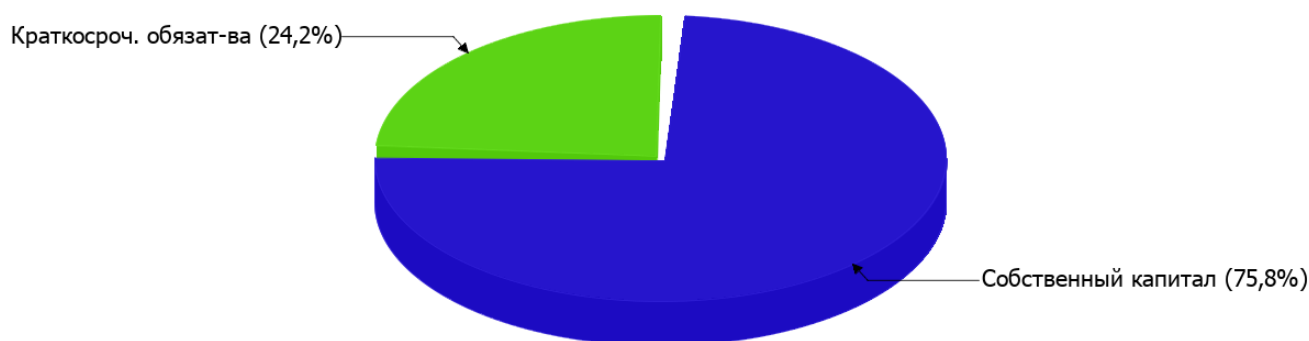
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,6	0,76	+0,16	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	0,6	0,76	+0,16	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,6	0,76	+0,16	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент обеспеченности запасов	39,44	82,38	+42,94	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2023 составил **0,76**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСЕРВИС" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **76%** в общем капитале организации). в течение анализируемого периода произошел существенный рост коэффициента автономии, на **0,16**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода составил **0,76**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами существенно вырос (на **0,16**). на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента можно характеризовать как очень хорошее.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период существенно вырос (на **0,16**), составил **0,76**. Значение коэффициента на 31 декабря 2023 г. ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **76%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода равнялся **82,38**, при том что на первый день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов был намного ниже – **39,44** (т.е. рост составил **42,94**). на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2,51	4,13	+1,62	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	2,47	4,09	+1,62	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,14	+0,14	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **4,13**. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **1,62**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **4,09**. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСЕРВИС" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Ниже нормы, как и два другие коэффициента, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,14** при норме 0,2). При этом следует отметить, что за год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,14**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

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

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **876** тыс. руб., что составило 11% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **78** тыс. руб., или на **9,8%**.

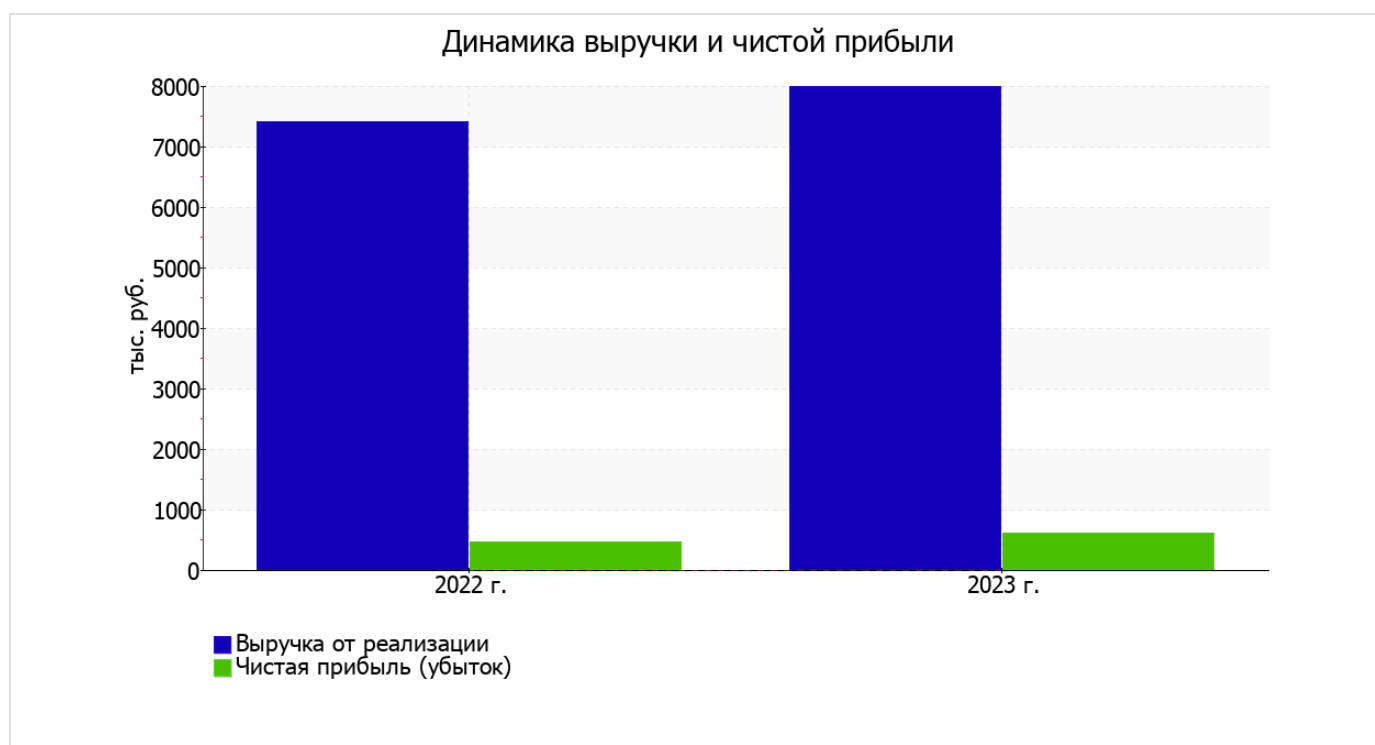
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **579** и **501** тыс. руб. соответственно).

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

убыток от прочих операций за год составил 143 тыс. руб., что на 114 тыс. руб. (44,4%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	7 414	7 993	+579	+7,8	7 704
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 616	7 117	+501	+7,6	6 867
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	798	876	+78	+9,8	837
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-257	-143	+114	↑	-200
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	541	733	+192	+35,5	637
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-69	-125	-56	↓	-97
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	472	608	+136	+28,8	540
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	472	608	+136	+28,8	540
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	608	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



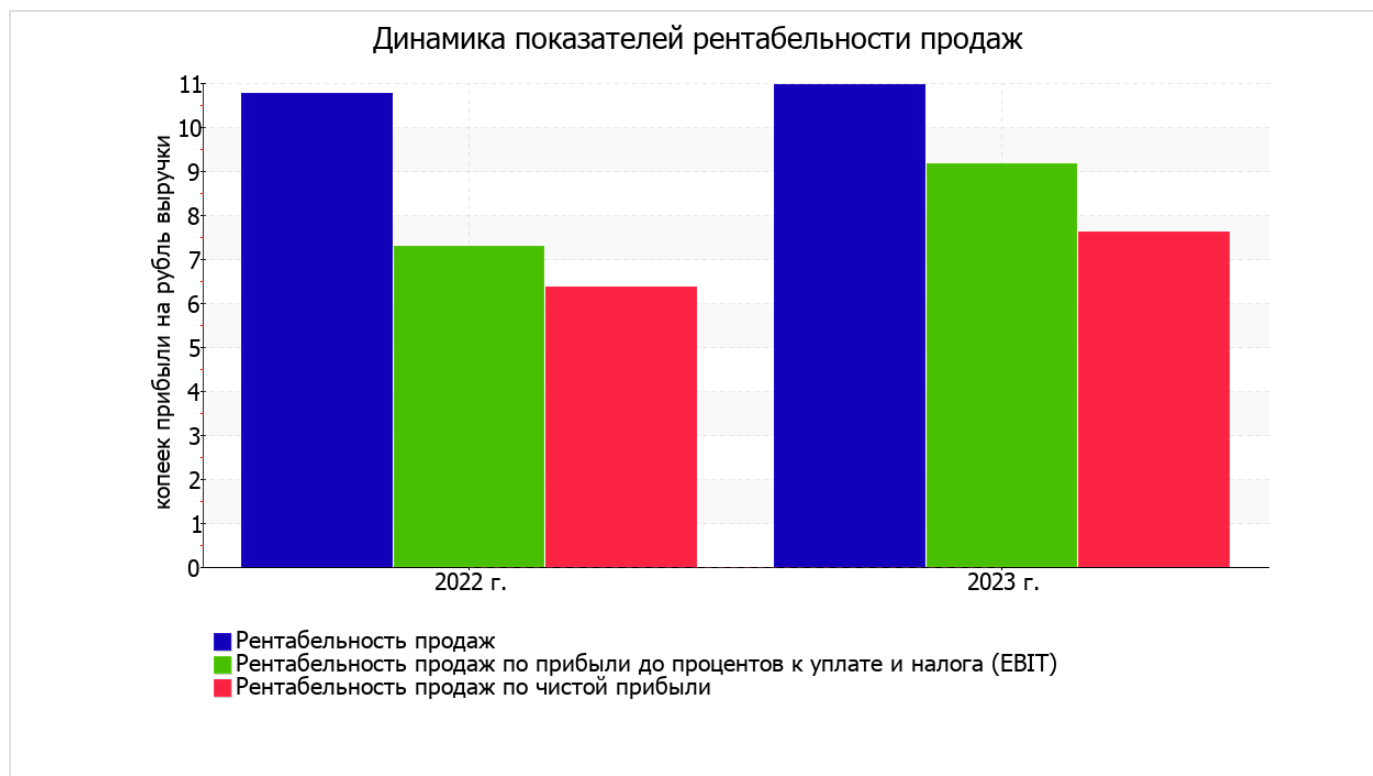
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	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: не менее 13%.	10,8	11	+0,2	+1,8
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	7,3	9,2	+1,9	+25,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	6,4	7,6	+1,2	+19,5

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСЕРВИС".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 11% от полученной выручки. При этом имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022) (+0,2%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за последний год составил 9,2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 9,2 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
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	60	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	41,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	72,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес 0,6 руб. чистой прибыли.

за последний год рентабельность активов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 41,6%.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	67	5,5
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	1	418,6
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	65	5,7
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	20	17,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	67	5,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	46	7,9

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 67 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 1 день, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСЕРВИС" за весь рассматриваемый период.

В ходе анализа были получены следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,76**, можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- отличная рентабельность активов (**41,6%** за 2023 год);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **608** тыс. руб. (+136 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+1,9** коп. к **7,3** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Следующие 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- коэффициент автономии неоправданно высок (**0,76**);
- рост рентабельности продаж (**+0,2** процентных пункта от рентабельности **10,8%** за аналогичный период прошлого года);
- за последний год получена прибыль от продаж (**876** тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+78 тыс. руб.).

Среди отрицательных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **76%** от общего капитала организации).

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 свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛСЕРВИС" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.