

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6450945035

Код причины постановки на учет (КПП): 645001001

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

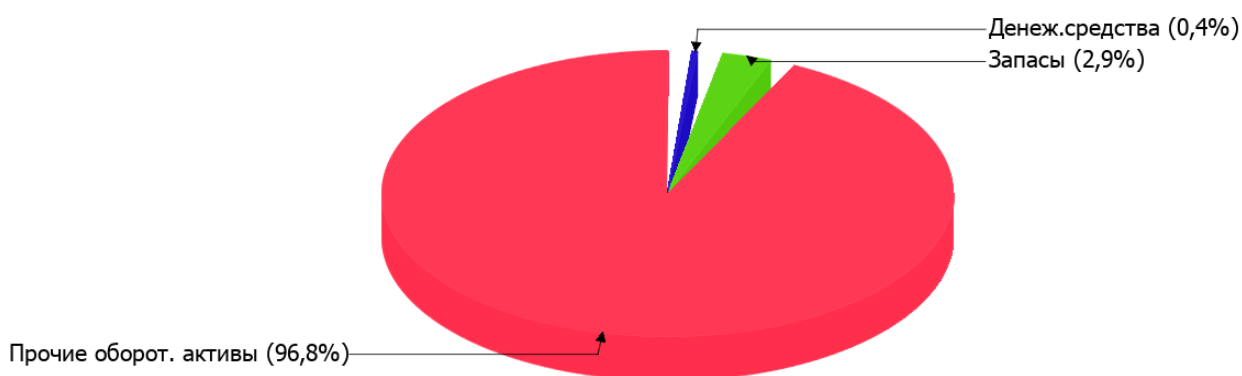
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	2 299	9 825	100	100	+7 526	+4,3 раза
Пассив						
Собственный капитал	10	8 420	0,4	85,7	+8 410	+842 раза
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	2 289	1 405	99,6	14,3	-884	-38,6
Валюта баланса	2 299	9 825	100	100	+7 526	+4,3 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31.12.2023 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно увеличились (в 4,3 раза). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 842 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост активов организации связан, в основном, с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **7 377** тыс. руб. (или **96,3%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+8 410** тыс. руб., или **97,5%** вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

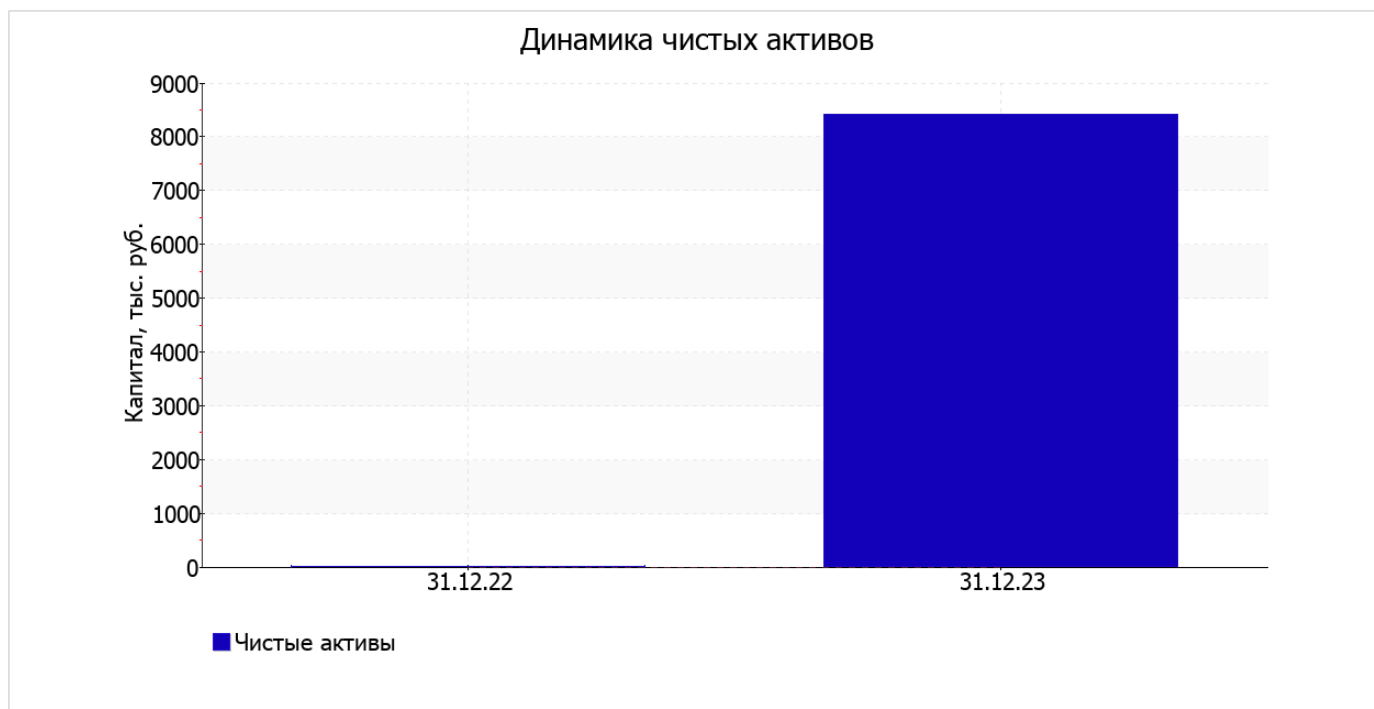
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "другие краткосрочные обязательства" в пассиве (**-134** тыс. руб. и **-736** тыс. руб. соответственно).

на 31 декабря 2023 г. собственный капитал организации составил **8 420,0** тыс. руб. за весь рассматриваемый период отмечен стремительный рост собственного капитала – в **842** раза.

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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	10	8 420	0,4	85,7	+8 410	+842 раза

Имеющаяся величина чистых активов 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 в **842** раза за весь анализируемый 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



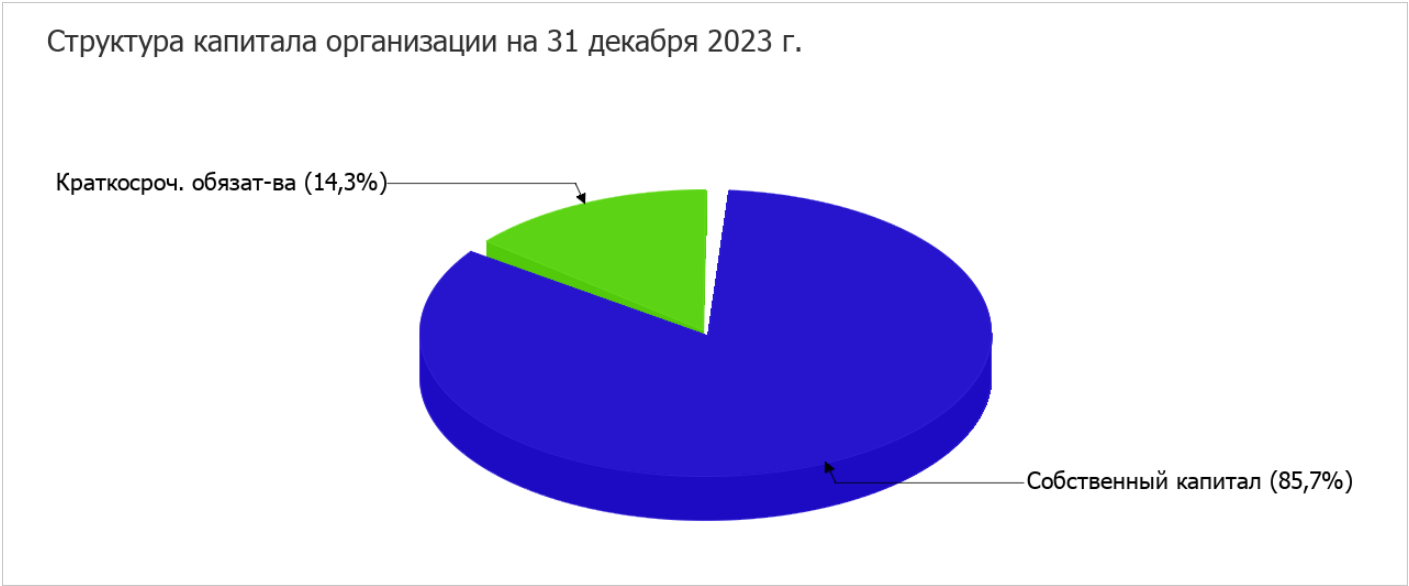
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	<0,01	0,86	+0,86	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	0,86	+0,86	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	<0,01	0,86	+0,86	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	29,75	+29,75	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 последний день анализируемого периода составил **0,86**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **86%** в общем капитале организации). в течение анализируемого периода отмечен очень сильный рост коэффициента автономии – на **0,86**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2023 составил 0,86. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами вырос на 0,86. коэффициент на 31.12.2023 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

коэффициент покрытия инвестиций за год резко увеличился на 0,86 и составил 0,86. Значение коэффициента на 31 декабря 2023 г. соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 86%).

по состоянию на 31.12.2023 коэффициент обеспеченности материальных запасов составил 29,75. коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода повысился на 29,75. на последний день анализируемого периода (31.12.2023) значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно охарактеризовать как очень 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		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1	6,99	+5,99	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,07	0,03	-0,04	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (6,99 при нормативном значении 2). При этом за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на 5,99.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,03 при норме 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -0,04.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

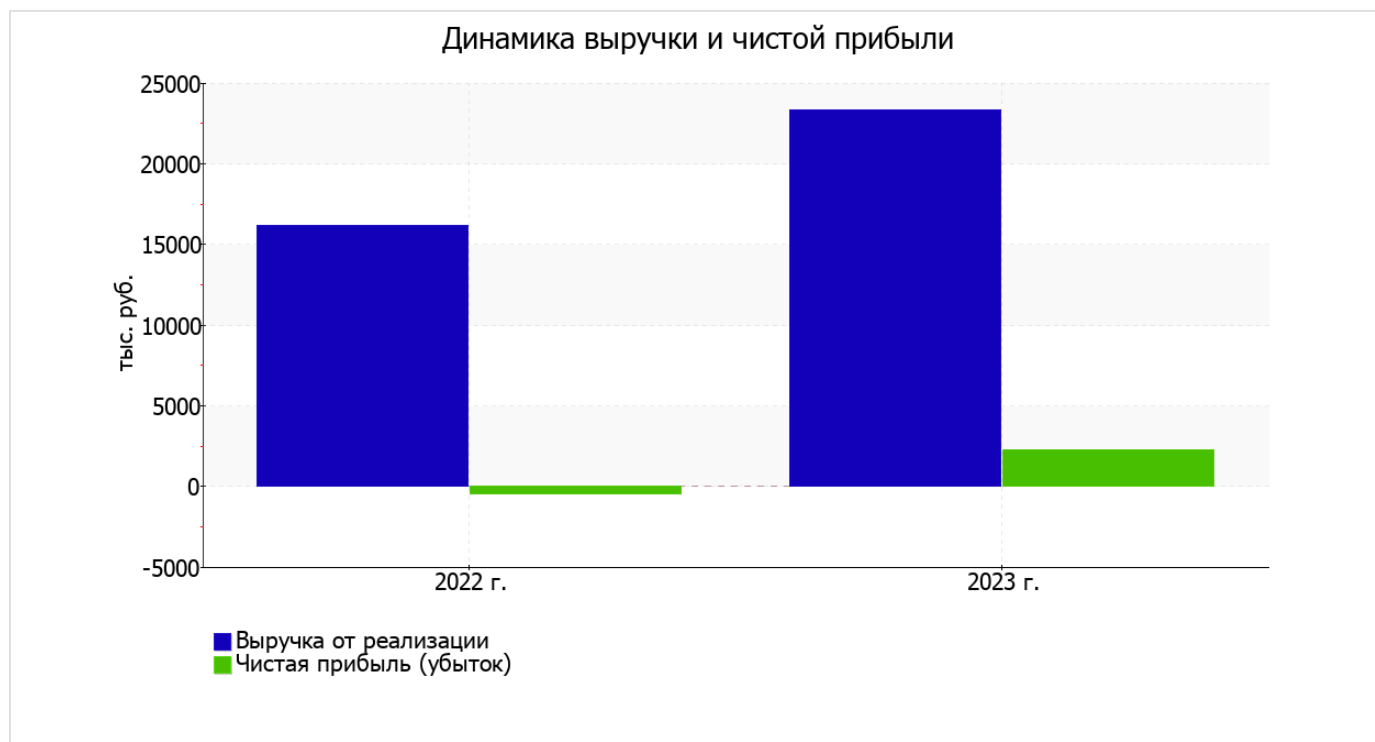
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 2 868 тыс. руб., что равняется 12,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 2 800 тыс. руб., или в 42,2 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 7 159 и 4 359 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+44,2%) опережает изменение расходов (+27%)

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	16 185	23 344	+7 159	+44,2	19 765
2. Расходы по обычным видам деятельности	16 117	20 476	+4 359	+27	18 297
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	68	2 868	+2 800	+42,2 раза	1 468
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-68	-49	+19	↑	-59
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	—	2 819	+2 819	—	1 410
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	486	566	+80	+16,5	526
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-486	2 253	+2 739	↑	884

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



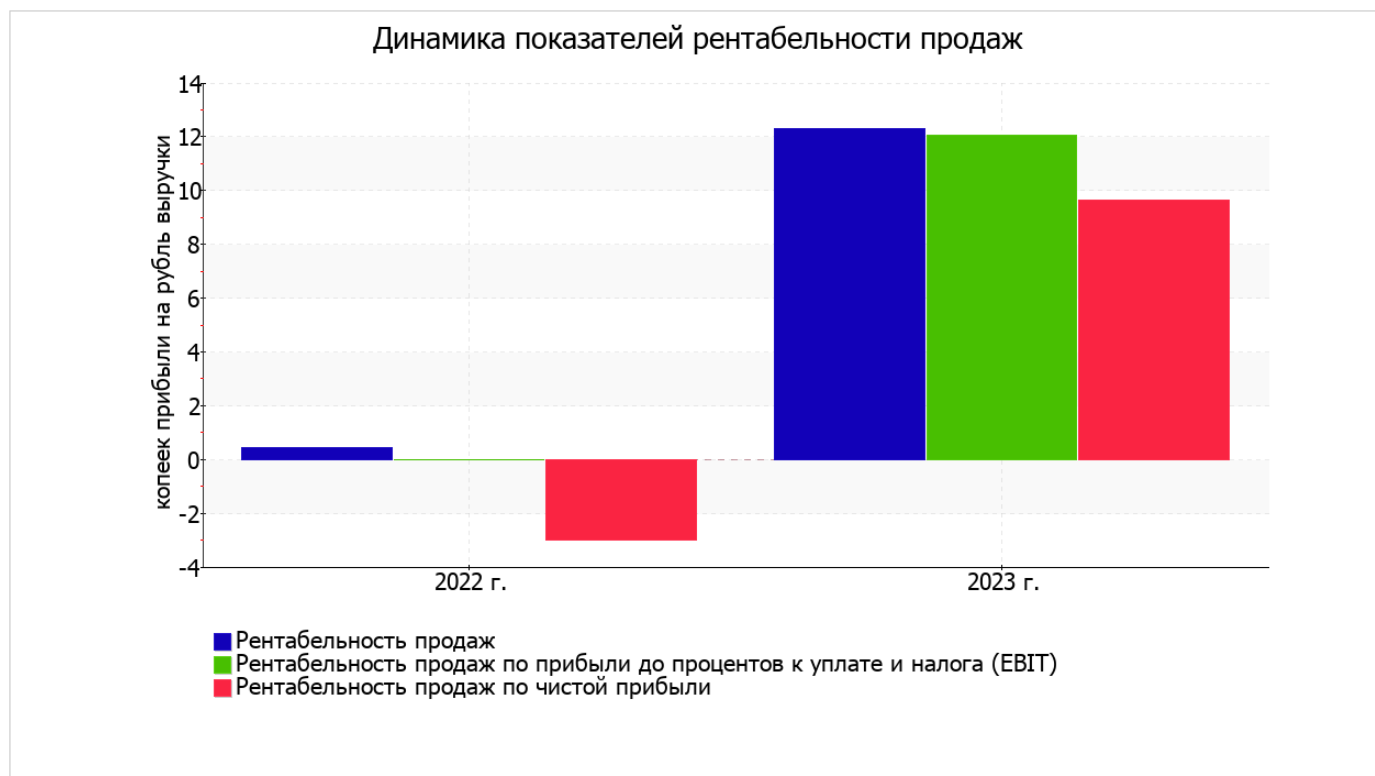
3.2. Анализ рентабельности

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: 13% и более.	0,4	12,3	+11,9	+29,2 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	12,1	+12,1	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-3	9,7	+12,7	↑

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

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **12,3** копеек с каждого рубля выручки от реализации. При этом имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+11,9 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **12,1%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС" содержалось **12,1** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	53,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	37,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	66,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС" принес 0,535 руб. чистой прибыли.

значение рентабельности активов за 2023 год (37,2%) можно характеризовать как очень хорошее.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	95	3,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	20	18
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	95	3,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	66	5,5

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 95 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2023) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС" за весь рассматриваемый период.

Следующие 10 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,86, можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (37,2% за 2023 год);
- рост рентабельности продаж (+11,9 процентных пункта от рентабельности 0,4% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2023 год получена прибыль от продаж (2 868 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+2 800 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2023 год составила 2 253 тыс. руб. (+2 739 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+12,1 коп. к – коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Среди показателей, положительно характеризующих финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛКОМСЕРВИС - ПЛЮС", можно выделить такие:

- доля собственного капитала неоправданно высока (86%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 86% в общей сумме капитала организации).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормативного значения.

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