

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

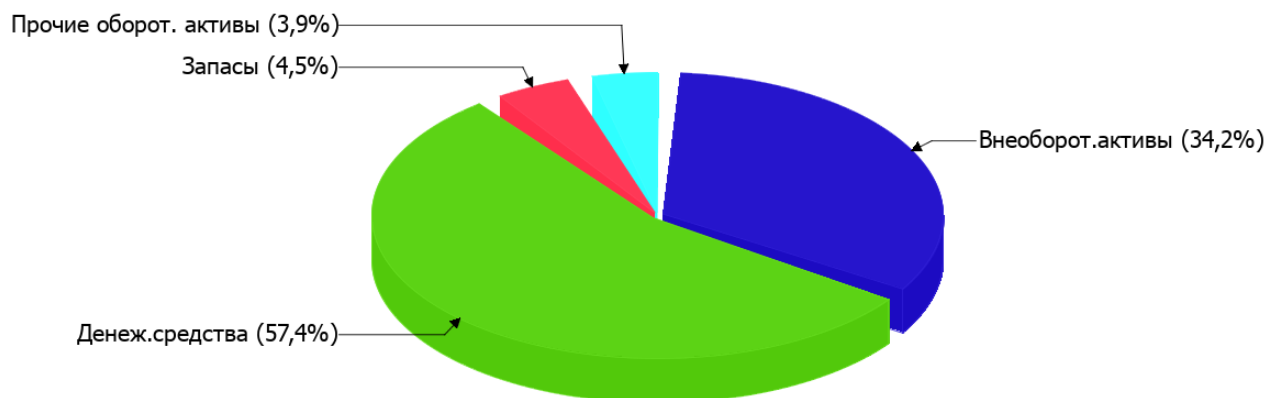
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	13 680	19 229	36,2	34,2	+5 549	+40,6
Оборотные	24 081	37 060	63,8	65,8	+12 979	+53,9
Пассив						
Собственный капитал	10 000	10 000	26,5	17,8	–	–
Долгосрочные обязательства	16 698	9 176	44,2	16,3	-7 522	-45
Краткосрочные обязательства	11 063	37 113	29,3	65,9	+26 050	+3,4 раза
Валюта баланса	37 761	56 289	100	100	+18 528	+49,1

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31 декабря 2023 г. в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну треть, а текущих активов – две третьих. Активы организации за весь период увеличились на 18 528 тыс. руб. (на 49,1%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал остался неизменным, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



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

- денежные средства и денежные эквиваленты – 29 259 тыс. руб. (82,2%)
- материальные внеоборотные активы – 5 549 тыс. руб. (15,6%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+26 050 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-17 070 тыс. руб. и -7 522 тыс. руб. соответственно).

изменений собственного капитала за весь анализируемый период не отмечено, значение осталось на уровне 10 000,0 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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	10 000	10 000	26,5	17,8	-	-

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

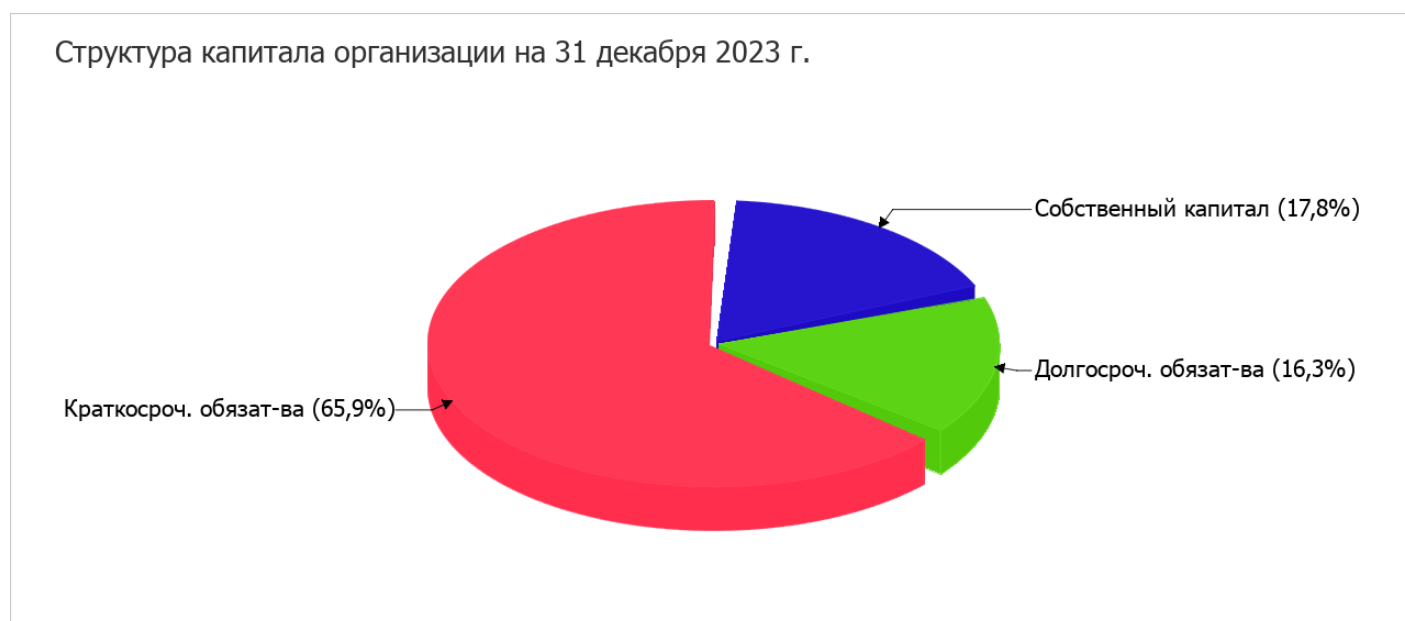
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,26	0,18	-0,08	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	-0,15	-0,25	-0,1	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,71	0,34	-0,37	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-2,14	-3,68	-1,54	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,4	0,8	+0,4	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2023 составил **0,18**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**18%**) в общем капитале организации. за последний год коэффициент автономии снизился на **0,08**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



за весь рассматриваемый период отмечено стремительное снижение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,1** (до **-0,25**). по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

С **0,71** до **0,34** (на **0,37**) уменьшился коэффициент покрытия инвестиций за год. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2023) значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **34%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2023 г. равнялся **-3,68**, что намного (на **1,54**) меньше значения коэффициента обеспеченности материальных запасов на начало анализируемого периода (31.12.2022). по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является явно не соответствующим норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (80,2% и 19,8% соответственно). При этом за последний год доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 40,3%.

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	2,18	1	-1,18	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,28	0,87	+0,59	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1** против нормативного значения 2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-1,18**.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**0,87**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,59**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

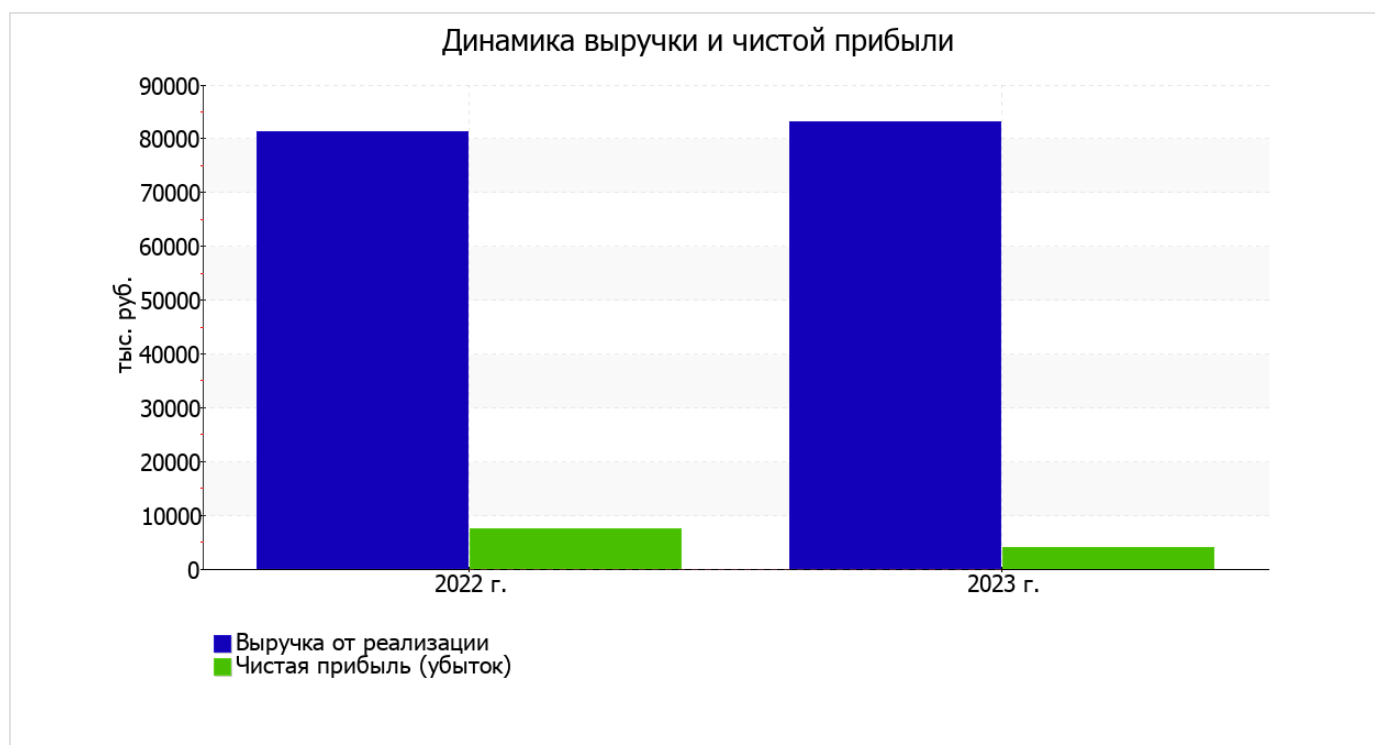
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила прибыль от продаж в размере **5 200** тыс. руб., что составляет 6,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **3 023** тыс. руб., или на **36,8%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **1 891** и **4 914** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+6,7%**) опережает изменение выручки (**+2,3%**)

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	81 273	83 164	+1 891	+2,3	82 219
2. Расходы по обычным видам деятельности	73 050	77 964	+4 914	+6,7	75 507
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	8 223	5 200	-3 023	-36,8	6 712
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-823	-1 200	-377	↓	-1 012
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	7 400	4 000	-3 400	-45,9	5 700
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	7 400	4 000	-3 400	-45,9	5 700

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



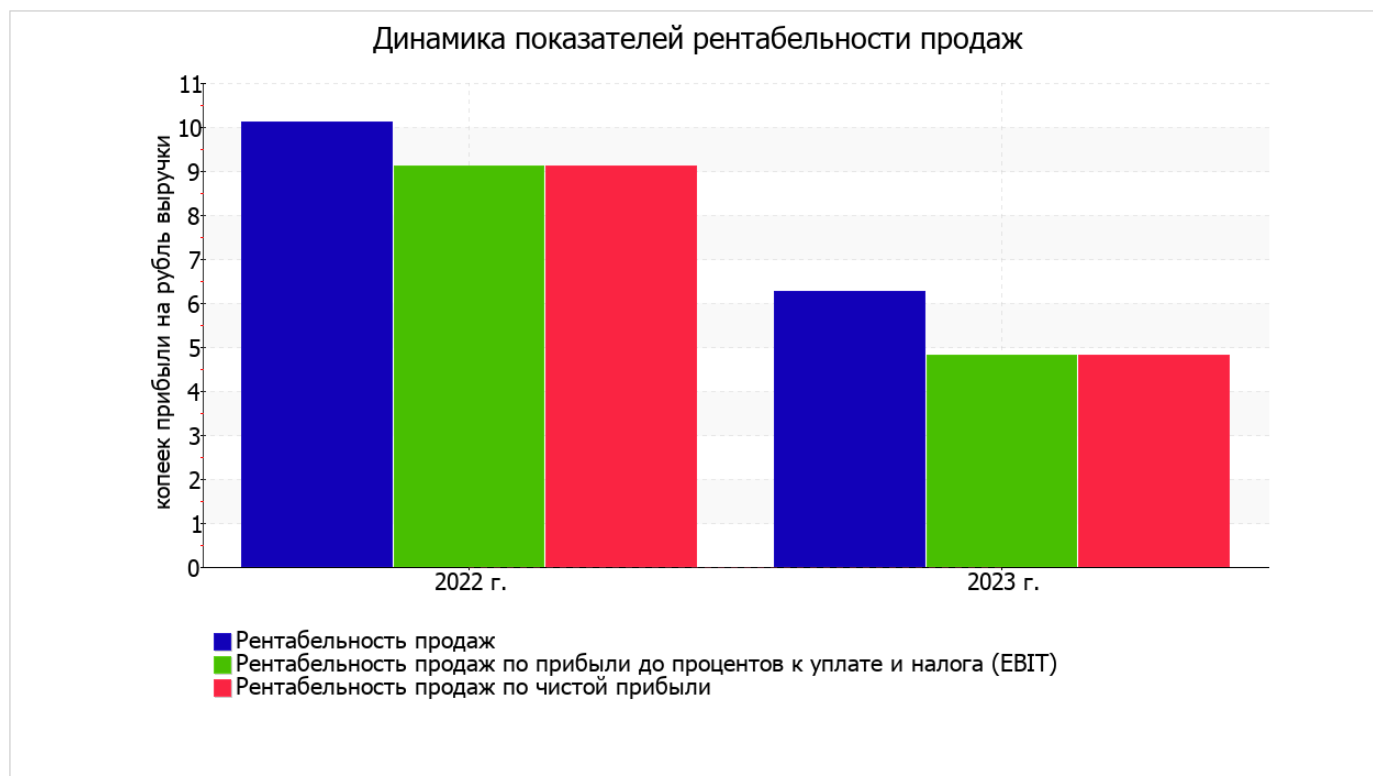
3.2. Анализ рентабельности

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.	10,1	6,3	-3,8	-38,2
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	9,1	4,8	-4,3	-47,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	9,1	4,8	-4,3	-47,2

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2023 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ".

Рентабельность продаж за последний год составила 6,3%. Тем не менее, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-3,8%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2023 год составила 4,8%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 4,8 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)	40	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	8,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	17,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" обеспечил чистую прибыль в размере 0,4 руб.

за 2023 год рентабельность активов вполне укладывается в норму (8,5%).

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	134	2,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	106	3,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	206	1,8
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	44	8,3

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 206 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2023) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" за весь анализируемый период.

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить такие:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **18%**);
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (**-3,8** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года равной **10,1%**);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" при том что, активы организации увеличились на **18 528** тыс. руб. (на **49,1%**);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**-4,3** коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,25**, характеризуется как явно не соответствующее принятому нормативу;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **34%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение организации, можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению.

Показатели результатов деятельности организации, имеющие положительные значения:

- хорошая рентабельность активов (**8,5%** за последний год);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год составила **4 000** тыс. руб.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – за последний год получена прибыль от продаж (**5 200** тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-3 023** тыс. руб.).

Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖИЛИЩНЫЙ СТАНДАРТ" имеются все возможности для эффективной деятельности.