

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7724026207

Код причины постановки на учет (КПП): 772401001

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 ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

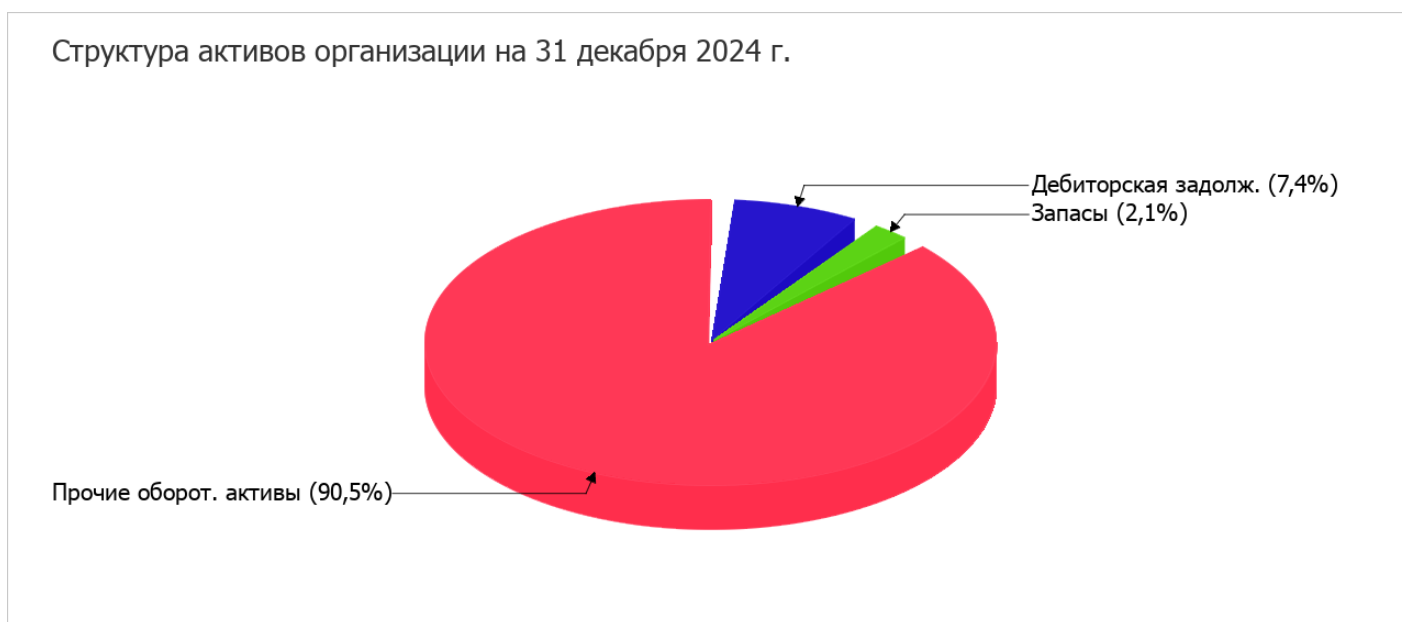
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
в том числе: основные средства	-	-	-	-	-	-
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	6 040	6 725	100	100	+685	+11,3
в том числе: запасы	144	143	2,4	2,1	-1	-0,7
дебиторская задолженность	252	496	4,2	7,4	+244	+96,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	5 644	6 086	93,4	90,5	+442	+7,8
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	4 863	5 610	80,5	83,4	+747	+15,4
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 177	1 115	19,5	16,6	-62	-5,3

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	6 040	6 725	100	100	+685	+11,3

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

Структура активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 685 тыс. руб. (на 11,3%). Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 15,4%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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):

- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 1 800 тыс. руб. (88,1%)
- дебиторская задолженность – 244 тыс. руб. (11,9%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 747 тыс. руб. (87,3%)
- кредиторская задолженность – 109 тыс. руб. (12,7%)

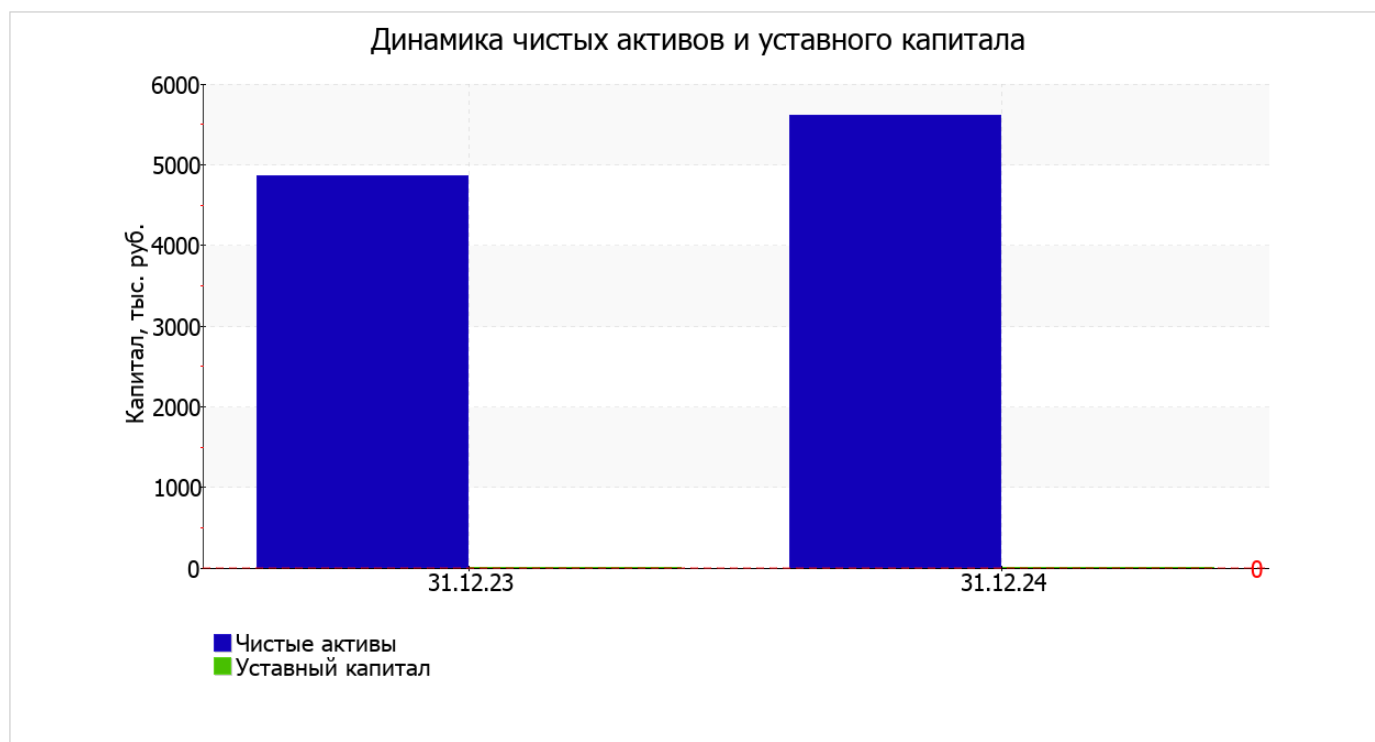
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "прочие краткосрочные обязательства" в пассиве (-1 358 тыс. руб. и -171 тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2024 собственный капитал организации составил 5 610,0 тыс. руб. собственный капитал организации за год возрос на 747 тыс. руб., или на 15,4%.

## 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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	4 863	5 610	80,5	83,4	+747	+15,4
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	4 863	5 610	80,5	83,4	+747	+15,4

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 15,4% за весь рассматриваемый 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 и уставного капитала организации.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

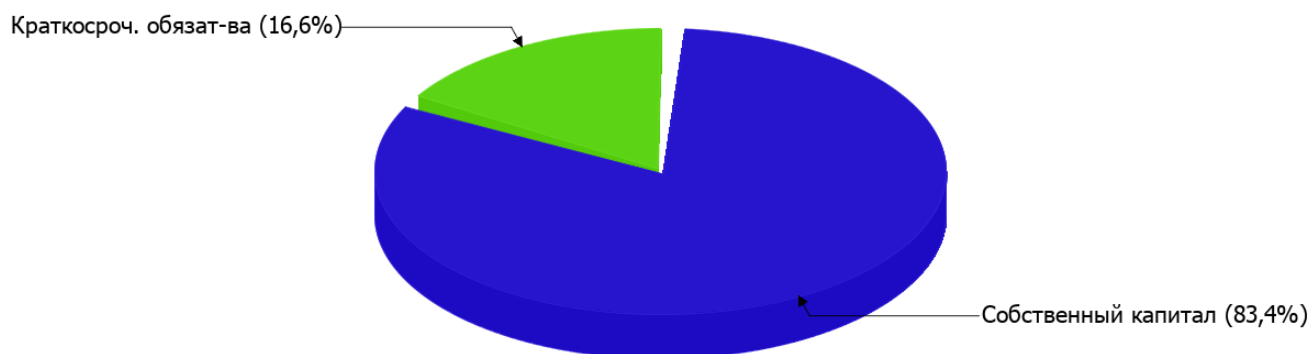
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,81	0,83	+0,02	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,81	0,83	+0,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,81	0,83	+0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,15.
Коэффициент обеспеченности запасов	33,77	39,23	+5,46	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,83**. Полученное значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**83%**) в общем капитале; общество слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. коэффициент автономии за весь анализируемый период слабо вырос (на **0,02**).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2024 составил **0,83**, что немного больше значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на первый день анализируемого периода (31 декабря 2023 г.). коэффициент по состоянию на 31.12.2024 демонстрирует очень хорошее значение.

С **0,81** до **0,83** вырос коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период. Значение коэффициента на 31 декабря 2024 г. соответствует норме.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода равнялся **39,23**. за последний год отмечен заметный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов на **5,46**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

## 2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	<b>5,13</b>	<b>6,03</b>	<b>+0,9</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	<b>5,01</b>	<b>5,9</b>	<b>+0,89</b>	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>4,8</b>	<b>5,46</b>	<b>+0,66</b>	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **6,03**. При этом в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,9**.

Коэффициент быстрой ликвидности также имеет значение, укладывающееся в норму (**5,9**). Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **5,46**. При этом за последний год коэффициент вырос на **0,66**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК" за год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **431** тыс. руб., что составляет 10,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **754** тыс. руб., или на **63,6%**.

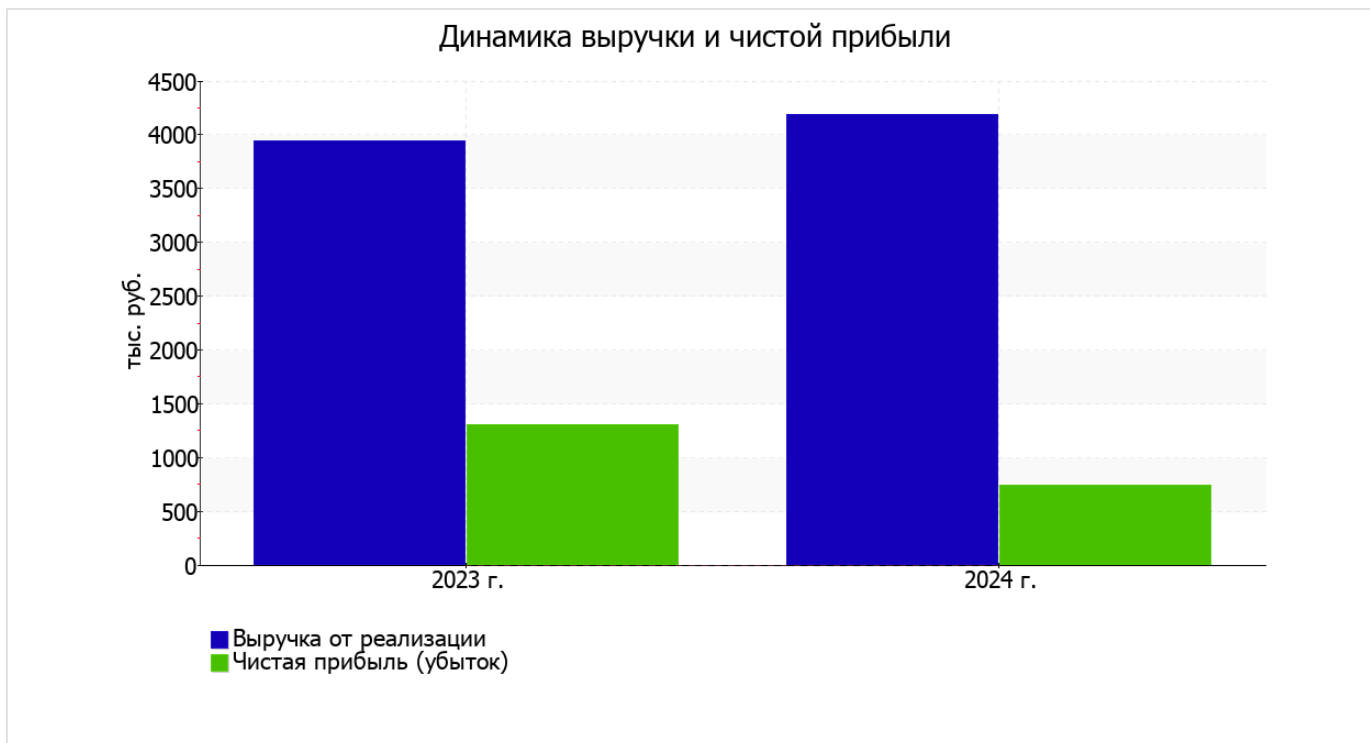
По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **245** и **999** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+36,2%**) опережает изменение выручки (**+6,2%**)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует 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). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила 454 тыс. руб., что на 105 тыс. руб. (30,1%) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 105,3% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	3 944	4 189	+245	+6,2	4 067
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 759	3 758	+999	+36,2	3 259
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 185	431	-754	-63,6	808
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	349	454	+105	+30,1	402
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 534	885	-649	-42,3	1 210
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-234	-139	+95	↑	-187
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	1 300	746	-554	-42,6	1 023
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	1 300	746	-554	-42,6	1 023
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	747	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



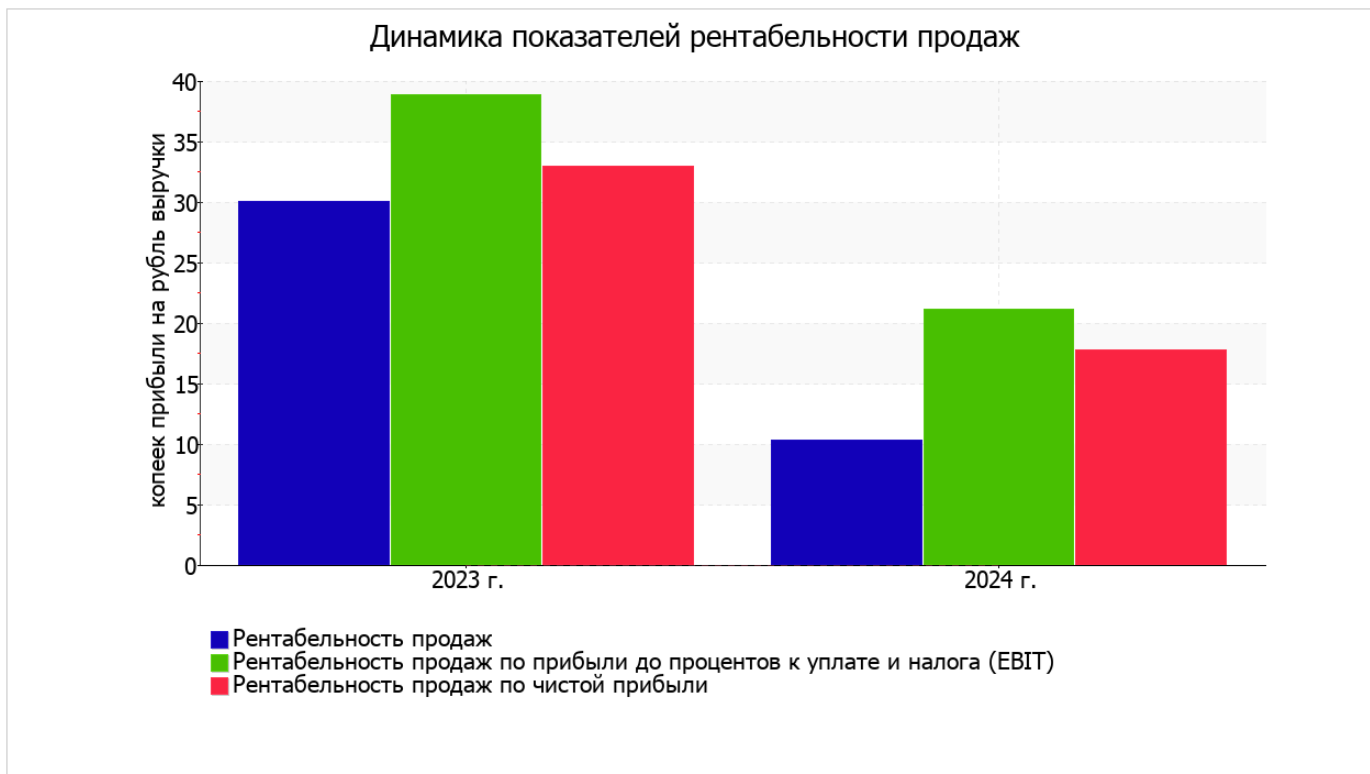
### 3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2023 г.	2024 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: 12% и более.	30	10,3	-19,7	-65,8
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	38,9	21,1	-17,8	-45,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	33	17,8	-15,2	-46

[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 2024 год составила 10,3%. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-19,7%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составил 21,1%. То есть в каждом рубле выручки ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК" содержалось 21,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	14,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	11,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	16,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК" принес 0,142 руб. чистой прибыли.

за 2024 год рентабельность активов вполне укладывается в норму (11,7%).

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	558	0,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	14	26,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 107 дн.)	33	11,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	37	9,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	558	0,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	458	0,8

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 558 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 14 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

## 4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ "ФИЗИК" за последний год.

Анализ выявил следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2024) демонстрирует очень хорошее значение – **0,83**;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Анализ выявил следующие показатели, положительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- коэффициент автономии неоправданно высок (**0,83**);
- хорошая рентабельность активов (**11,7%** за период 01.01–31.12.2024);
- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **83%** в общей сумме капитала организации);
- чистая прибыль за 2024 год составила **746** тыс. руб.

С отрицательной стороны результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-19,7 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023) равной 30%);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-17,8 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023)).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 получена прибыль от продаж (431 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-754 тыс. руб.).

Приведенный анализ свидетельствует 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.