

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2013 год

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВЕСТА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6631007802

Код причины постановки на учет (КПП): 663101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

2. Анализ финансового положения и эффективности деятельности

Ниже приведен анализ основных показателей финансового положения и эффективности деятельности организации за период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

2.1. Структура имущества и источники его формирования

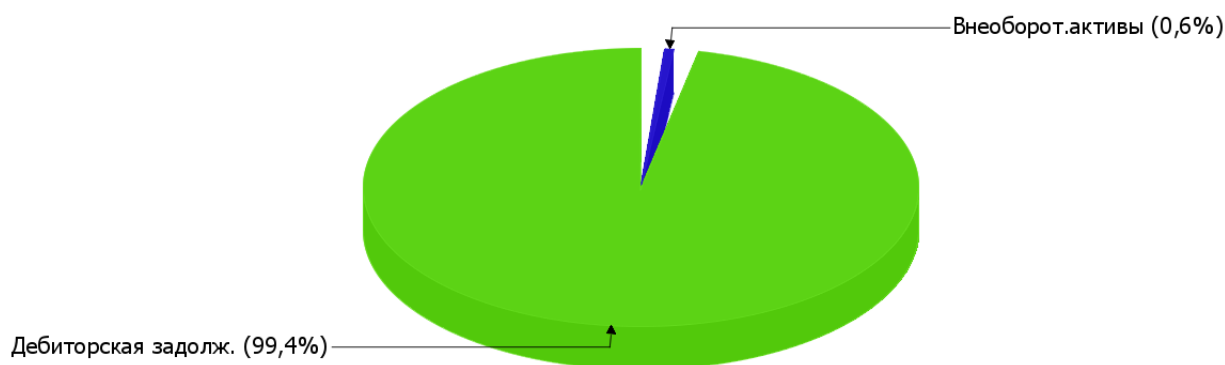
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2012	31.12.2013	на начало анализируемого периода (31.12.2012)	на конец анализируемого периода (31.12.2013)		
Актив						
1. Внеоборотные активы в том числе:	616	616	0,4	0,6	-	-
основные средства	-	-	-	-	-	-
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего в том числе:	142 928	108 633	99,6	99,4	-34 295	-24
запасы	3	-	<0,1	-	-3	-100
дебиторская задолженность	142 924	108 633	99,6	99,4	-34 291	-24
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1	-	<0,1	-	-1	-100
Пассив						
1. Собственный капитал	-9 486	-9 051	-6,6	-8,3	+435	↑
2. Долгосрочные обязательства, всего в том числе:	-	-	-	-	-	-
заемные средства	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего в том числе:	153 030	118 300	106,6	108,3	-34 730	-22,7
заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	143 544	109 249	100	100	-34 295	-23,9

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2013 характеризуются большой долей (99,4%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период уменьшились на 34 295 тыс. руб. (на 23,9%). Хотя имело место уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 4,6%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2013 г.



Снижение активов организации связано, главным образом, со снижением показателя по строке "дебиторская задолженность" на **34 291** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (**-34 730** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за 2013 год).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (**+435** тыс. руб.).

Собственный капитал организации на последний день анализируемого периода составил **-9 051,0** тыс. руб., что на **435** тыс. руб. больше значения собственного капитала на начало анализируемого периода.

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)
	31.12.2012	31.12.2013	на начало анализируемого периода (31.12.2012)	на конец анализируемого периода (31.12.2013)		
1. Чистые активы	-9 486	-9 051	-6,6	-8,3	+435	↑
2. Уставный капитал	100	100	0,1	0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-9 586	-9 151	-6,7	-8,4	+435	↑

Чистые активы организации на 31 декабря 2013 г. меньше уставного капитала в **90,5** раза. Данное соотношение отрицательно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если по окончании второго и каждого последующего финансового года стоимость чистых активов общества окажется меньше его уставного капитала, общество обязано объявить об уменьшении своего уставного капитала до размера. При этом если стоимость чистых активов общества меньше минимально допустимого размера уставного капитала общество подлежит ликвидации (п. 3 ст. 20 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). Однако следует отметить увеличение чистых активов на **4,6%** за последний год. На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. 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
	31.12.2012	31.12.2013		
Коэффициент автономии	-0,07	-0,08	-0,01	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,07	-0,09	-0,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,07	-0,08	-0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-	-	-	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,05 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-3 367,33	-	+3 367,33	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 **-0,08**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о всецелой зависимости организации от заемного капитала. Коэффициент автономии за год сильно снизился (на **0,01**).

На 31 декабря 2013 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **-0,09**. За 2013 год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами снизился на **0,02**. На последний день анализируемого периода (31.12.2013) значение коэффициента соответствует норме.

За рассматриваемый период отмечено существенное падение коэффициента покрытия инвестиций с **-0,07** до **-0,08** (т.е. на **0,01**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-8%**).

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
	31.12.2012	31.12.2013		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,93	0,92	-0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,93	0,92	-0,01	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0	-	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

На 31 декабря 2013 г. коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (0,92 против нормативного значения 2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за рассматриваемый период негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,01.

Коэффициент быстрой ликвидности по состоянию на 31.12.2013 также оказался ниже нормы (0,92). Это говорит о недостатке у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0. При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВЕСТА" за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о прибылях и убытках" следует, что за последний год организация получила убыток от продаж в размере 8 998 тыс. руб., что составляет 29,4% от выручки. В прошлом периоде, наоборот, была получена прибыль в сумме 861 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 22 285 и 47 162 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-628,1%) опережает изменение выручки (+266,2%)

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). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

Прибыль от прочих операций за 2013 год составила 153 тыс. руб., что на 8 156 тыс. руб. (98,2%) меньше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

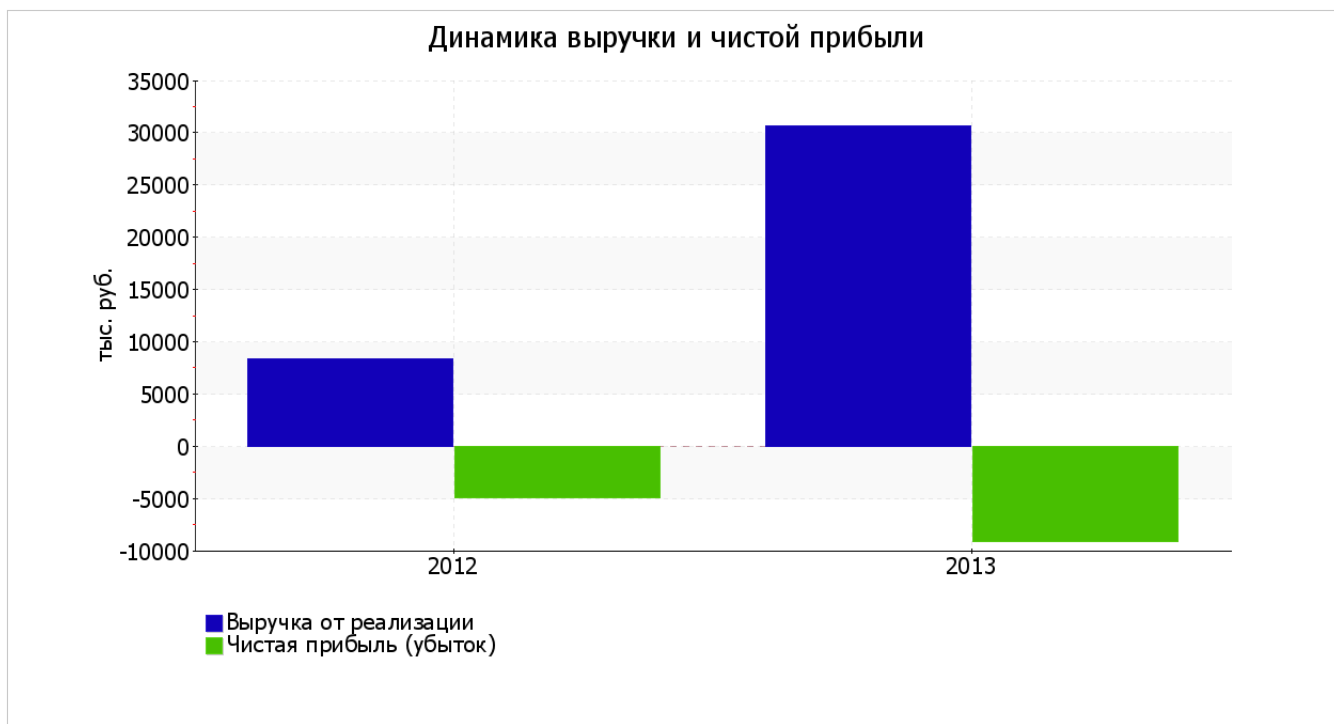
Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Среднегодовая величина, тыс. руб.
	31.12.2012	31.12.2013	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	8 370	30 655	+22 285	+3,7 раза	19 513
2. Расходы по обычным видам деятельности	-7 509	39 653	+47 162	↑	16 072
3. Прибыль (убыток) от продаж	861	-8 998	-9 859	↓	3 441
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	8 309	153	-8 156	-98,2	4 231
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов)	-4 896	-9 151	-4 255	↓	-7 024
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток)	-4 896	-9 151	-4 255	↓	-7 024
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-4 896	-9 151	-4 255	↓	-7 024

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Среднегодовая величина, тыс. руб.
	31.12.2012	31.12.2013	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	435	x	x	x

Анализ показателя убытка по данным "Отчета о прибылях и убытках" во взаимосвязи с изменением показателя "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" формы №1 позволяет сделать вывод, что в 2013 г. организация погашала убытки прошлых лет либо отражала прибыль, не связанную с результатом от продаж и прочих операций в сумме 9 586 тыс. руб.

Отсутствие данных по строкам 2430, 2450 и 2421 формы №2 за анализируемый период говорит о том, что организация не применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль". Однако этому противоречит наличие данных по строке 1180 "Отложенные налоговые активы" бухгалтерского баланса. Значит одна из форм отчетности заполнена с ошибками.

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



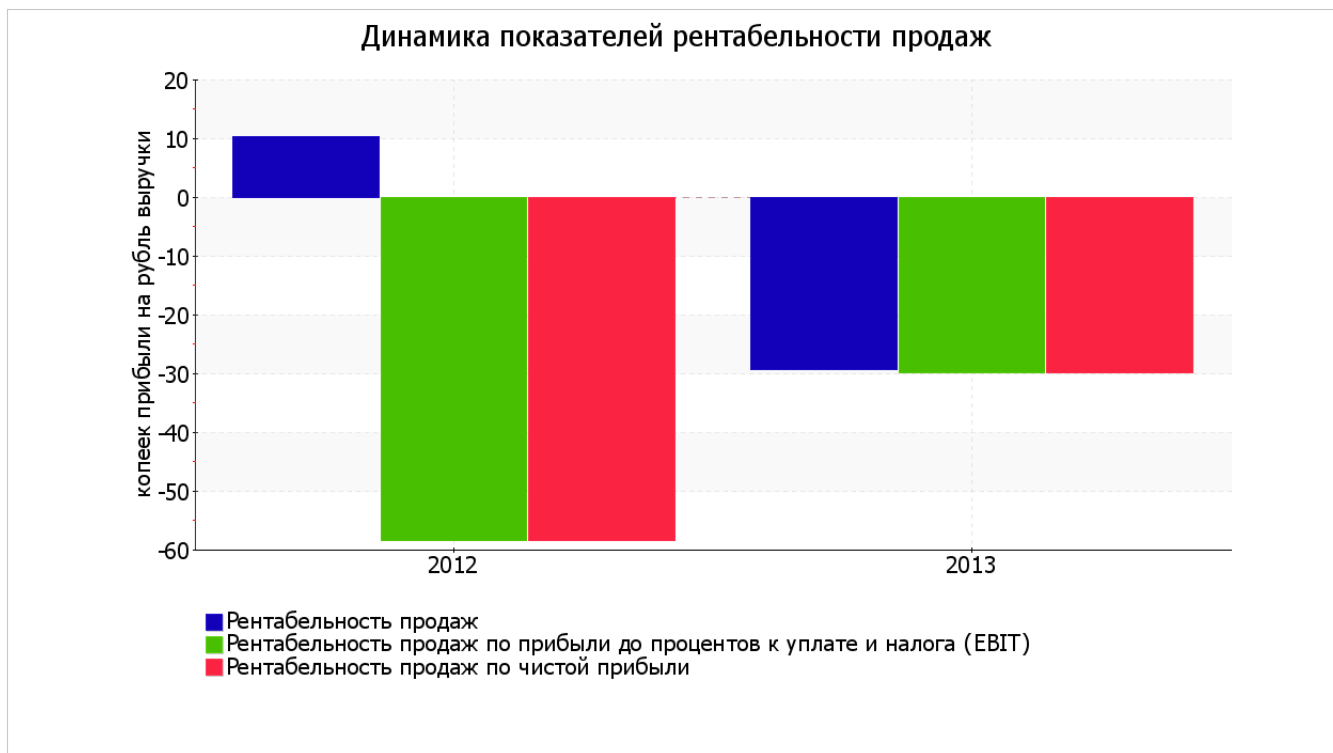
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	31.12.2012	31.12.2013	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.	10,3	-29,4	-39,7	↓
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-58,5	-29,9	+28,6	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	-58,5	-29,9	+28,6	↑

Все три показателя рентабельности за 2013 год, приведенные в таблице, имеют отрицательные значения, поскольку организацией получен как убыток от продаж, так и в целом убыток от финансово-хозяйственной деятельности.

Рентабельность продаж за анализируемый период составила -29,4%. К тому же имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (-39,7%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕБИТ) к выручке организации, за 2013 год составила -29,9%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВЕСТА" содержалось -29,9 коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2013	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-7,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: не менее 9%.
Прибыль на инвестированный капитал (ROCE)	-	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -9 051 тыс. руб. на последний день анализируемого периода (31.12.2013) и -9 486 тыс. руб. на начало года), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

Рентабельность активов за 2013 г. имеет крайне неудовлетворительное значение (-7,2%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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	Кэфф. 2013
	2013	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 246 и менее дн.)	1 498	0,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 58 и менее дн.)	<1	20 436,7
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 110 и менее дн.)	1 498	0,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	1 615	0,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке)	1 505	0,2

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2013
	2013	
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднечасовой выручке)	–	–

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

Оборачиваемость активов в течение всего анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1505 календарных дней (т.е. 4 года).

4. Выводы по результатам анализа

4.1. Оценка ключевых показателей

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВЕСТА".

Среди критических показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- критическое значение коэффициента автономии (**-0,08**), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- падение рентабельности продаж (**-39,7** процентных пункта от рентабельности **10,3%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-8%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за весь анализируемый период получен убыток от продаж (**-8 998** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-24 877** тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за год составил **-9 151** тыс. руб.

Следующие 4 показателя финансового положения организации имеют неудовлетворительные значения:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет значение, не укладывающееся в норматив (**-0,09**);
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности ниже принятой нормы;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – увеличение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ВЕСТА" уменьшились на **34 295** тыс. руб. (на **23,9%**).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (**+28,6** коп. с рубля расходов от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значение, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.