

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3445029497

Код причины постановки на учет (КПП): 346001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является вложения в ценные бумаги (ОКВЭД 64.99.1).

## 2. Анализ финансового положения ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

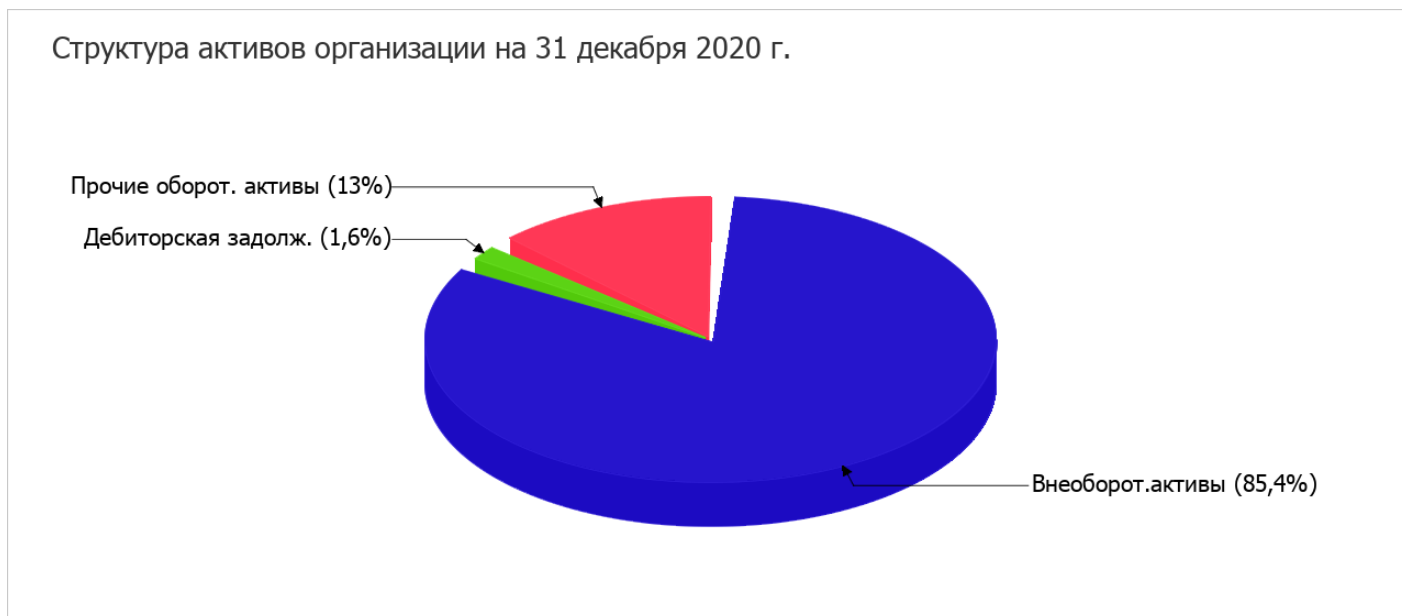
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	471 690	443 903	92	85,4	-27 787	-5,9
в том числе: основные средства	51	2 019	<0,1	0,4	+1 968	+39,6 раза
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	41 080	76 036	8	14,6	+34 956	+85,1
в том числе: запасы	3 836	24	0,7	<0,1	-3 812	-99,4
дебиторская задолженность	3 625	8 454	0,7	1,6	+4 829	+133,2
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	33 009	66 886	6,4	12,9	+33 877	+102,6
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	512 588	518 961	100	99,8	+6 373	+1,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	3	–	<0,1	–	-3	-100
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	179	978	<0,1	0,2	+799	+5,5 раза

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)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	512 770	519 939	100	100	+7 169	+1,4

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

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются таким соотношением: 85,4% внеоборотных активов и 14,6% текущих. Активы организации за год практически остались на том же уровне. При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 6 373 тыс. руб.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Рост величины активов организации связан, главным образом, 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) – 30 000 тыс. руб. (73,6%)
- дебиторская задолженность – 4 829 тыс. руб. (11,9%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 3 877 тыс. руб. (9,5%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- добавочный капитал (без переоценки) – 6 373 тыс. руб. (88,9%)
- кредиторская задолженность – 799 тыс. руб. (11,1%)

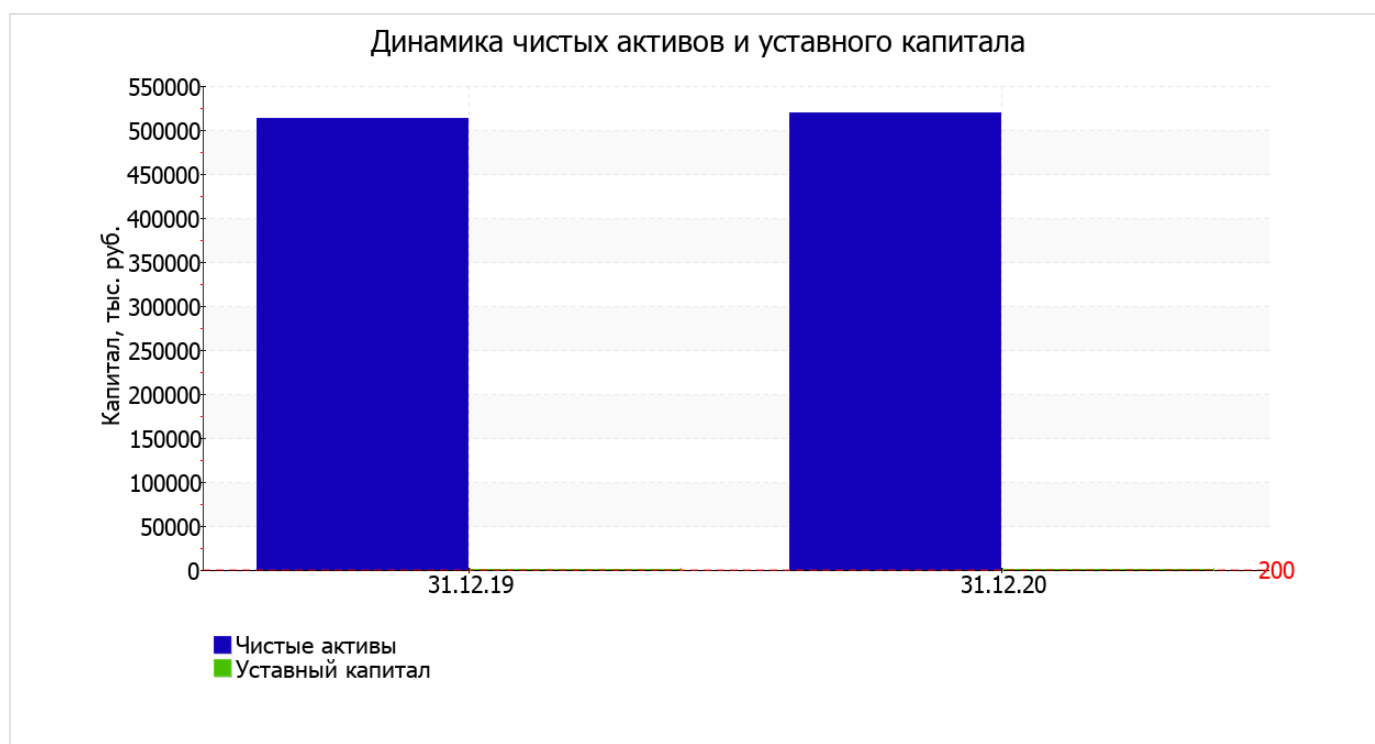
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "долгосрочные финансовые вложения" в активе и "отложенные налоговые обязательства" в пассиве (-29 755 тыс. руб. и -3 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2020 равнялся 518 961,0 тыс. руб. в течение анализируемого периода произошел несущественный рост собственного капитала (на 6 373,0 тыс. руб., или на 1,2%).

## 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)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1. Чистые активы	512 588	518 961	100	99,8	+6 373	+1,2
2. Уставный капитал	200	200	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	512 388	518 761	99,9	99,8	+6 373	+1,2

Чистые активы организации на 31.12.2020 намного (в 2 594,8 раза) превышают уставный капитал. Это 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 1,2% в течение анализируемого периода. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала представлено на следующем графике.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

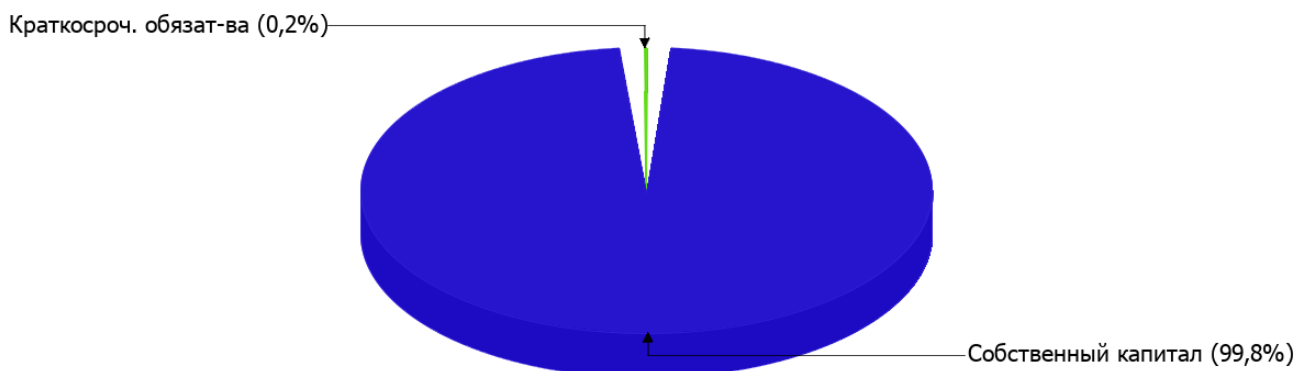
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
Коэффициент автономии	1	1	–	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	1	0,99	-0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	1	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,75 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,08	0,14	+0,06	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент обеспеченности запасов	10,66	3 127,42	+3 116,76	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,98	1	+0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2020 составил 1. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (100%) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. коэффициент автономии в течение анализируемого периода уменьшился всего менее чем на 0,01.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2020 г.



за год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами практически не изменился, снизившись до **0,99**. на 31.12.2020 значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

за последний год коэффициент покрытия инвестиций практически не изменился, снизившись до **1**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2020 вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **100%**).

за весь рассматриваемый период наблюдалось весьма значительное – с **10,66** до **3 127,42** (т. е. на **3 116,76**) – повышение коэффициента обеспеченности материальных запасов. на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной. При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на **1,6%**.

## 2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	229,5	77,75	-151,75	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	204,66	77,03	-127,63	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	184,41	68,39	-116,02	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**77,75**) соответствует норме. Несмотря на это следует отметить, что за год коэффициент снизился на **-151,75**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – **77,03** при норме 1. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**68,39** при норме 0,2). При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-116,02**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ за последний год и аналогичный период прошлого года.

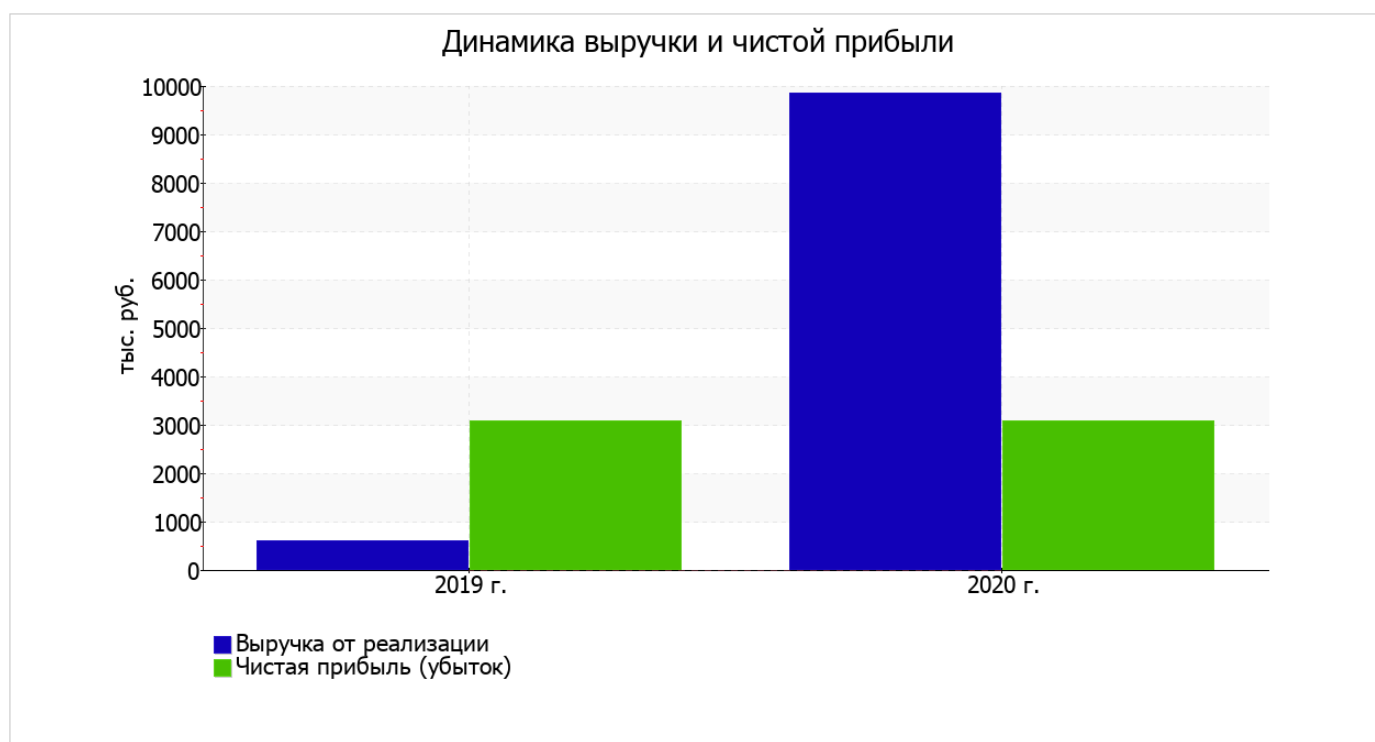
Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила убыток от продаж в размере **10 522** тыс. руб., что составляет 106,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **1 730** тыс. руб., или на **14,1%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **9 265** и **7 535** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+1 562,4%**) опережает изменение расходов (**+58,7%**)

прибыль от прочих операций за весь анализируемый период составила 14 379 тыс. руб., что на 1 712 тыс. руб. (10,6%) меньше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	593	9 858	+9 265	+16,6 раза	5 226
2. Расходы по обычным видам деятельности	12 845	20 380	+7 535	+58,7	16 613
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-12 252	-10 522	+1 730	↑	-11 387
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	16 091	14 379	-1 712	-10,6	15 235
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3 839	3 857	+18	+0,5	3 848
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-768	-788	-20	↓	-778
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	3 071	3 069	-2	-0,1	3 070
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	3 071	3 069	-2	-0,1	3 070
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ в течение всего анализируемого периода.

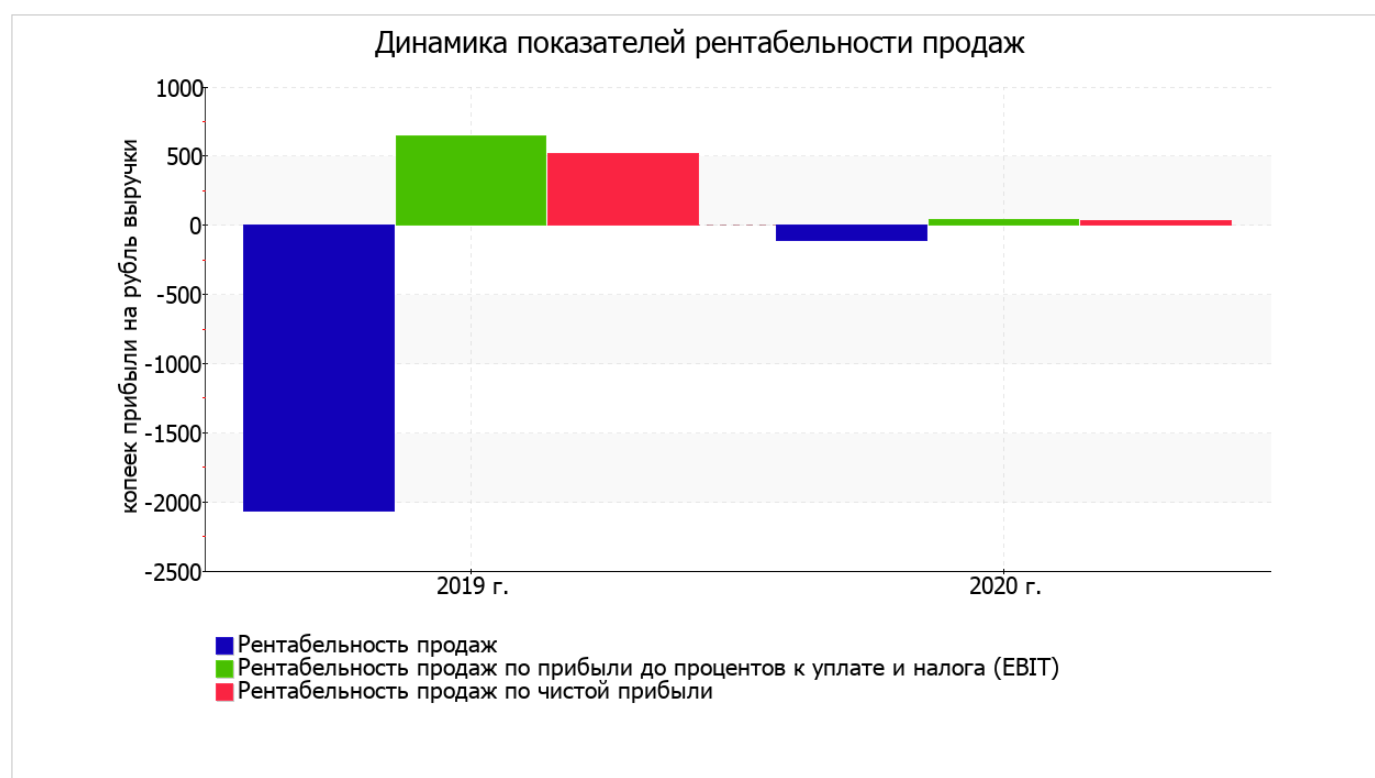


### 3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 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: 11% и более.	-2 066,1	-106,7	+1 959,4	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	647,4	39,1	-608,3	-94
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	517,9	31,1	-486,8	-94

Рентабельность продаж за последний год составила **-106,7%**. Однако имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (**+1 959,4%**).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2020 год составила **39,1%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ содержалось **39,1** 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
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	0,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	0,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,006 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное 0,6%, является неудовлетворительным.

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

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2020 г.
	2020 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 408 и менее дн.)	2 174	0,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	35	10,5
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 149 и менее дн.)	224	1,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	21	17
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 670 и менее дн.)	19 171	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	19 149	<0,1

\* 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 19171 календарный день (т.е. 53 года). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 35 дней, 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 ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ за весь рассматриваемый период.

В ходе анализа были получены следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,99) можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (100%);
- изменение собственного капитала практически соответствует общему изменению активов организации;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год составила 3 069 тыс. руб.

В ходе анализа были получены следующие неудовлетворительные показатели результатов деятельности организации:

- недостаточная рентабельность активов (0,6% за период 01.01–31.12.2020);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ (-608,3 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – снижение убыточности продаж (+1 959,4 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2019) равной - 2 066,1%).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 получен убыток от продаж (-10 522 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 730 тыс. руб.).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ВОЛГОГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ, возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.