

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ, 56"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5406385625

Код причины постановки на учет (КПП): 540601001

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

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)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	240	290	100	100	+50	+20,8
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	240	290	100	100	+50	+20,8
Краткосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	240	290	100	100	+50	+20,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31 декабря 2021 г. характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 50 тыс. руб. (на 20,8%).

Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 50 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "другие долгосрочные обязательства" (+50 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

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)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1. Чистые активы	0	0	–	–	–	–

[На конец периода] чистые активы организации равны нулю.

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
	31.12.2020	31.12.2021		
Коэффициент автономии	0	0	–	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	0	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	1	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0	0	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2021 г. имел нулевое значение. за весь рассматриваемый период значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не изменилось. на 31.12.2021 значение коэффициента соответствует норме.

изменения коэффициента покрытия инвестиций в течение анализируемого периода не произошло, значение осталось на уровне 1. Значение коэффициента на 31 декабря 2021 г. вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 100%).

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие краткосрочной задолженности при 100% долгосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2020	31.12.2021		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	–	–	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	–	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (–) соответствует норме. При этом за анализируемый период коэффициент текущей ликвидности остался неизменным.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило –. При этом с начала периода коэффициент не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

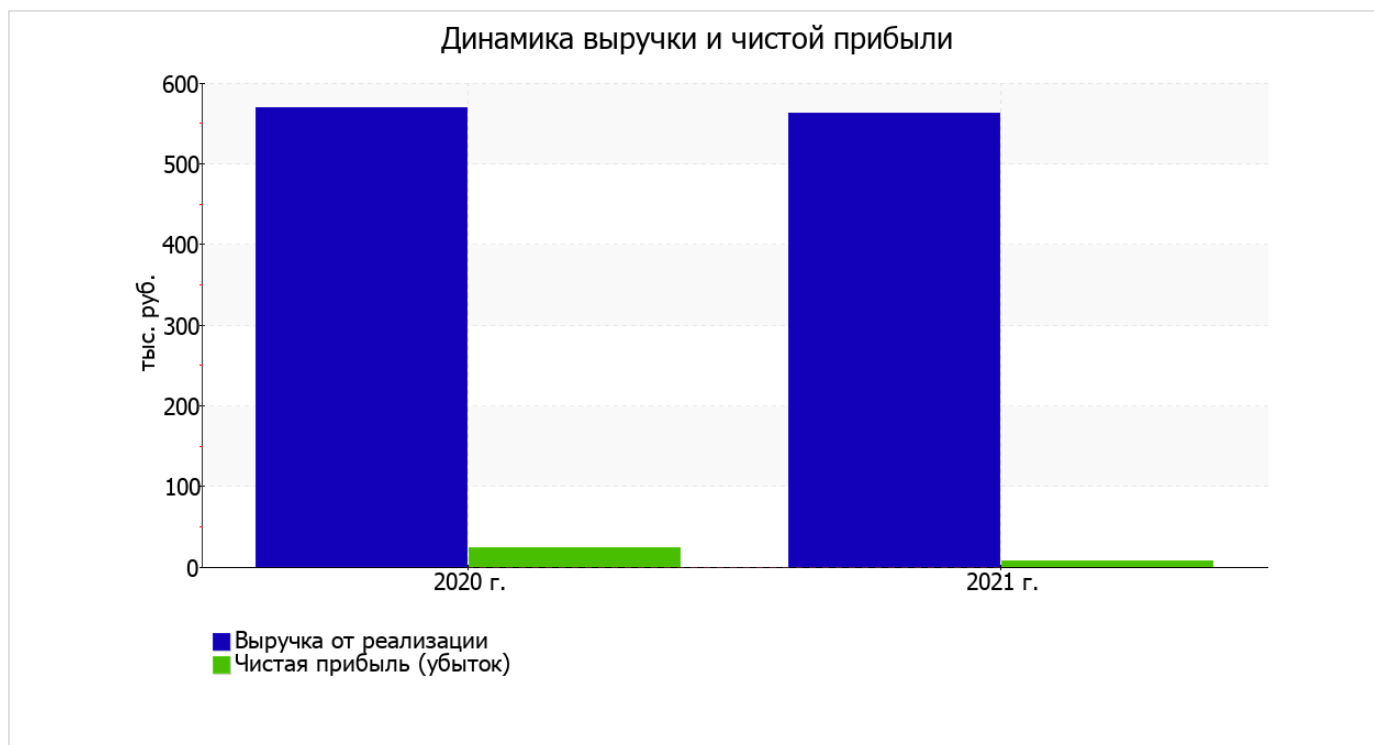
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ, 56" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 9 тыс. руб., что составило 1,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 19 тыс. руб., или на 67,9%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на 6 тыс. руб. при одновременном росте на 13 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2020 г.	2021 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	569	563	-6	-1,1	566
2. Расходы по обычным видам деятельности	541	554	+13	+2,4	548
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	28	9	-19	-67,9	19
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	–	–	–	–	–
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	28	9	-19	-67,9	19
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	4	1	-3	-75	3
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	24	8	-16	-66,7	16

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ, 56" в течение всего анализируемого периода.



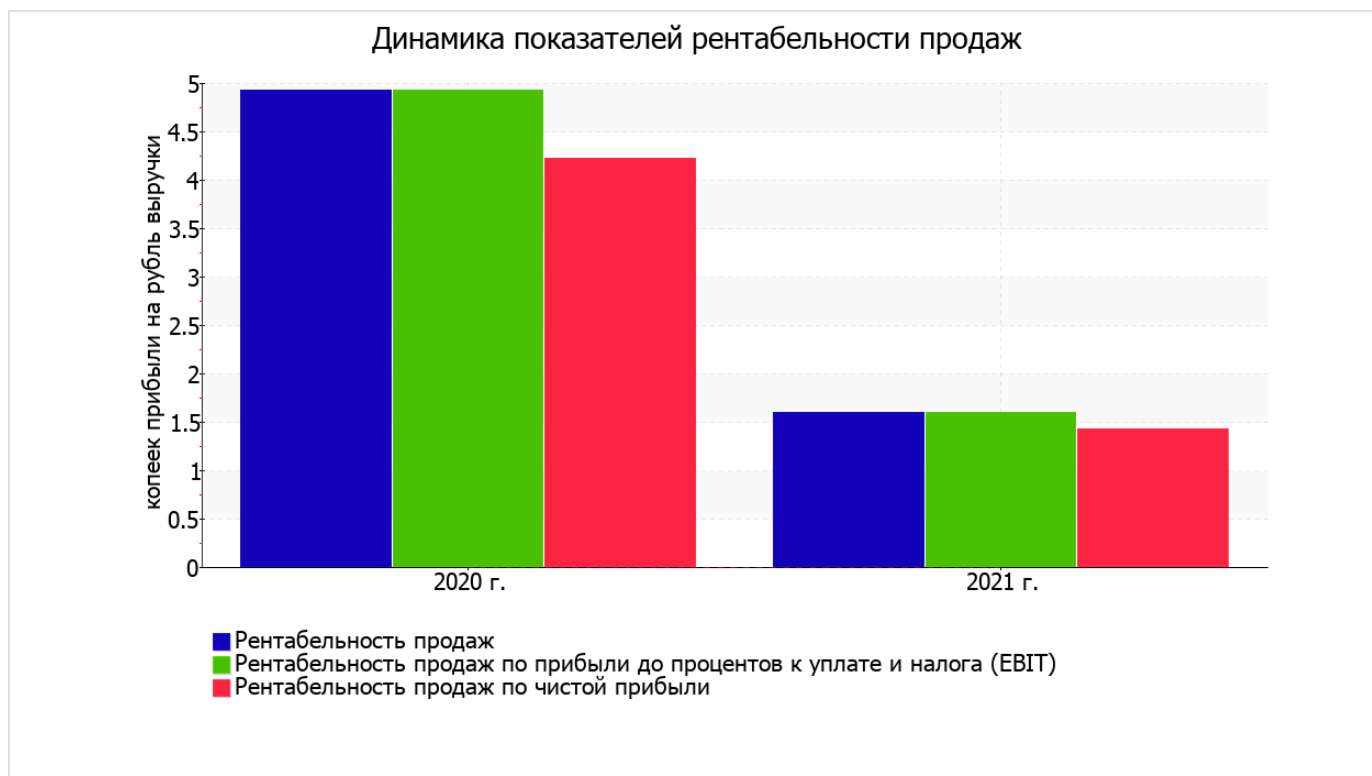
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2020 г.	2021 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.	4,9	1,6	-3,3	-67,5
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4,9	1,6	-3,3	-67,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	4,2	1,4	-2,8	-66,3

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2021 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ, 56".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 1,6% от полученной выручки. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-3,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2021 год составил 1,6%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 1,6 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
	2021 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	3,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. на 31.12.2021 и 0 тыс. руб. на 31.12.2020), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2021 год отсутствует.

за 2021 год значение рентабельности активов (3%) соответствует норме.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2021 г.
	2021 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	172	2,1
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)	0	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	172	2,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	0	–

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 172 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2021 г.) и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ, 56" за последний год.

Следующие 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0) можно считать неудовлетворительным;
- недостаточная рентабельность активов (3% за период 01.01–31.12.2021);
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-3,3 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 4,9%);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-3,3 коп. от аналогичного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

С очень хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- 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.

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют нормальные или близкие к нормальным значения:

- чистые активы равны уставному капиталу;
- за последний год получена прибыль от продаж (9 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-19 тыс. руб.).

Положительно характеризующим результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ, 56" показателем является следующий – чистая прибыль за 2021 год составила 8 тыс. руб.

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