

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 8601012358

Код причины постановки на учет (КПП): 860101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является подготовка к продаже собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10.1).

2. Анализ финансового положения ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

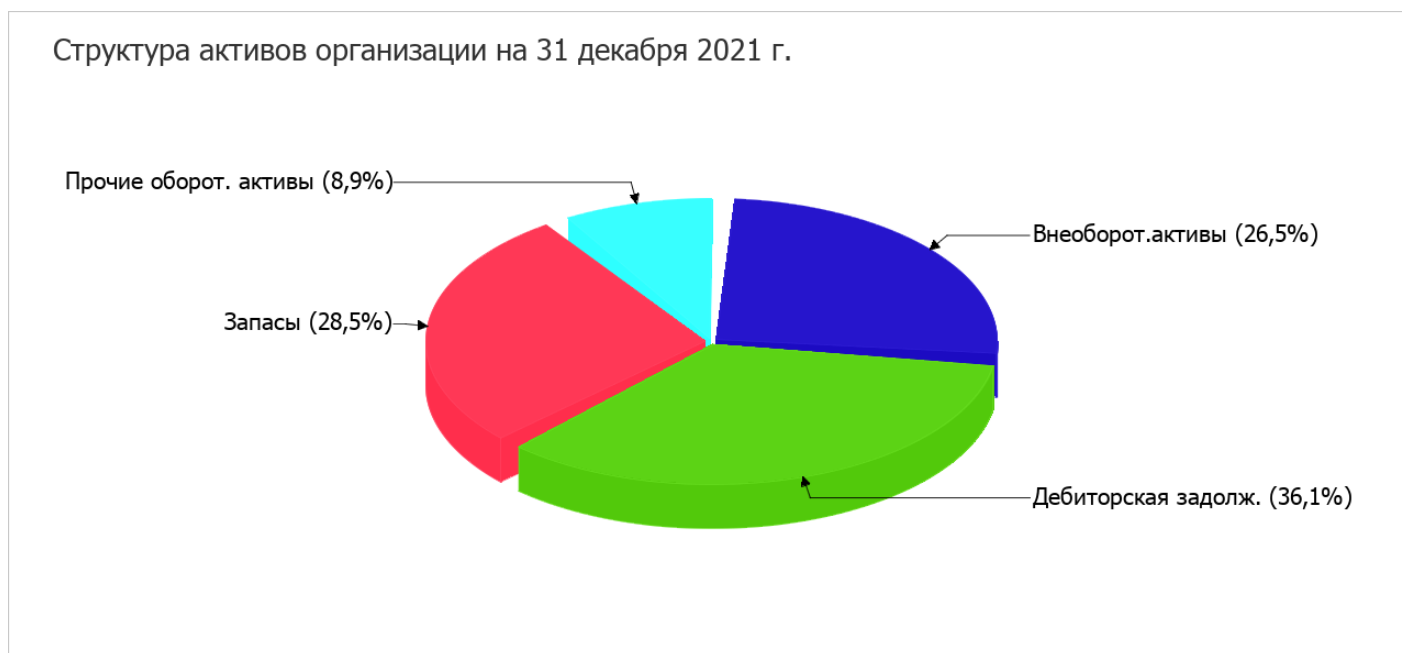
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	407 124	202 536	28,7	26,5	-204 588	-50,3
в том числе: основные средства	8 580	6 494	0,6	0,8	-2 086	-24,3
нематериальные активы	73	73	<0,1	<0,1	-	-
2. Оборотные, всего	1 010 749	562 870	71,3	73,5	-447 879	-44,3
в том числе: запасы	587 223	218 519	41,4	28,5	-368 704	-62,8
дебиторская задолженность	289 723	276 057	20,4	36,1	-13 666	-4,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	28 526	60 412	2	7,9	+31 886	+111,8
Пассив						
1. Собственный капитал	-	-	-	-	-	-
Справочно: Чистые активы	-891 779	-722 932	-62,9	-94,5	+168 847	↑
2. Долгосрочные обязательства, всего	1 177 590	987 543	83,1	129	-190 047	-16,1
в том числе: заемные средства	1 177 590	987 543	83,1	129	-190 047	-16,1

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 132 062	500 795	79,8	65,4	-631 267	-55,8
в том числе: заемные средства	384 307	–	27,1	–	-384 307	-100
Валюта баланса	1 417 873	765 406	100	100	-652 467	-46

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

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на последний день анализируемого периода в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну четвертую, а текущих активов, соответственно, три четвертых. Активы организации за весь анализируемый период уменьшились на **652 467** тыс. руб. (на **46%**).

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Снижение величины активов организации связано, в основном, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- запасы – **368 704** тыс. руб. (**53,3%**)
- прочие внеоборотные активы – **203 147** тыс. руб. (**29,4%**)
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – **97 357** тыс. руб. (**14,1%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

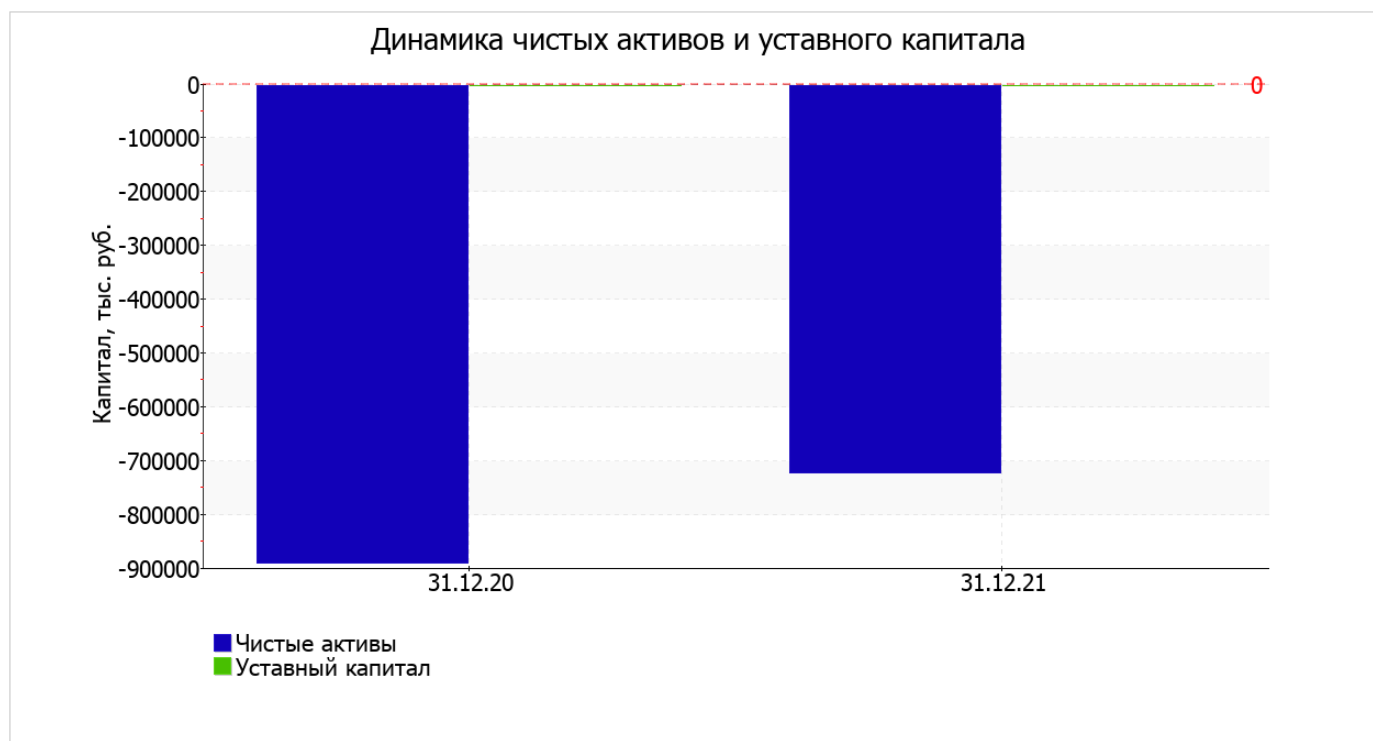
- краткосрочные заемные средства – **384 307** тыс. руб. (**39,5%**)
- доходы будущих периодов – **290 103** тыс. руб. (**29,8%**)
- долгосрочные заемные средства – **190 047** тыс. руб. (**19,5%**)
- кредиторская задолженность – **108 166** тыс. руб. (**11,1%**)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "оценочные обязательства" в пассиве (+34 573 тыс. руб. и +151 309 тыс. руб. соответственно).

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)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1. Чистые активы	-891 779	-722 932	-62,9	-94,5	+168 847	↑
2. Уставный капитал	-	-	-	-	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-891 779	-722 932	-62,9	-94,5	+168 847	↑

[На конец периода] чистые активы ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов за весь рассматриваемый период. 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.

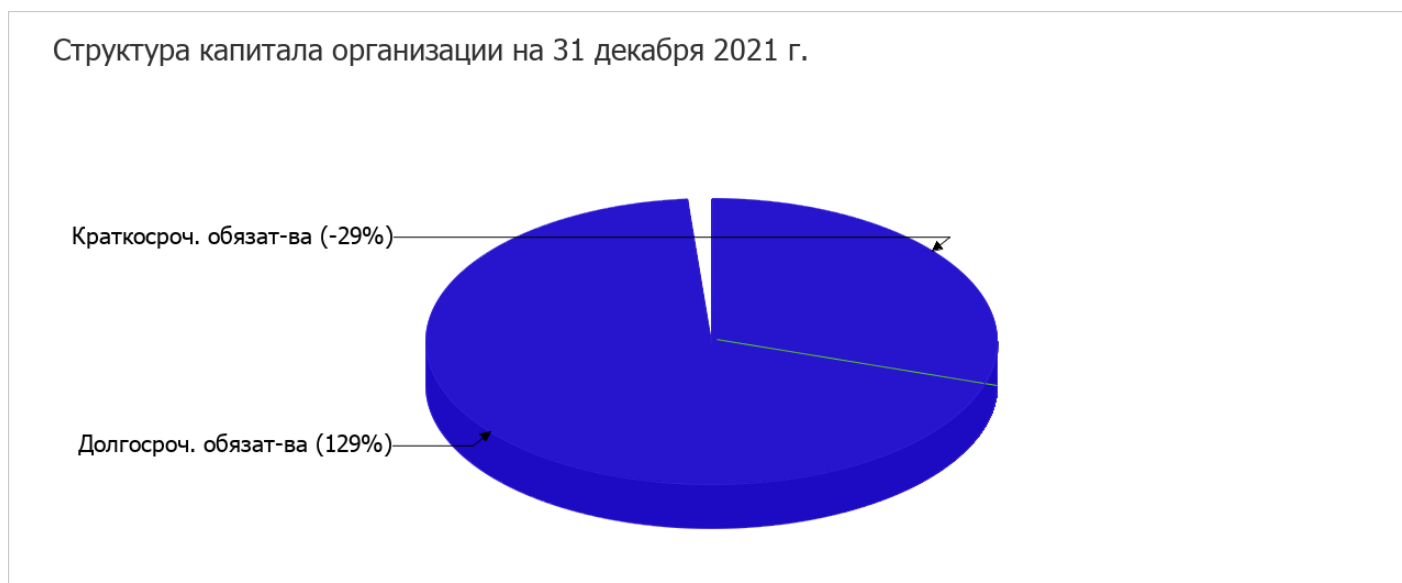


2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2020	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	-0,4	-0,36	+0,04	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,83	1,29	+0,46	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: 0,1 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,69	-0,93	-0,24	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,49	0,34	-0,15	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.



за весь рассматриваемый период имело место заметно повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 0,04 – до -0,36. на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период увеличился на 0,46, с 0,83 до 1,29. Значение коэффициента на 31 декабря 2021 г. полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 129%).

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов составил -0,93, что существенно (на 0,24) ниже значения коэффициента обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2020 г. на 31 декабря 2021 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является критическим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что по состоянию на 31.12.2021 доля краткосрочной задолженности составляет одну треть, а долгосрочной задолженности, соответственно, две третьих. При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 15,4%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2020	31.12.2021		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,89	1,12	+0,23	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,28	0,67	+0,39	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03	0,12	+0,09	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (1,12 против нормативного значения 2). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 0,23.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (0,67) также оказалось ниже допустимого. Это означает, что у ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,12. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 0,09.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила убыток от продаж в размере 42 429 тыс. руб., что равняется 24,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 386 тыс. руб., или на 0,9%.

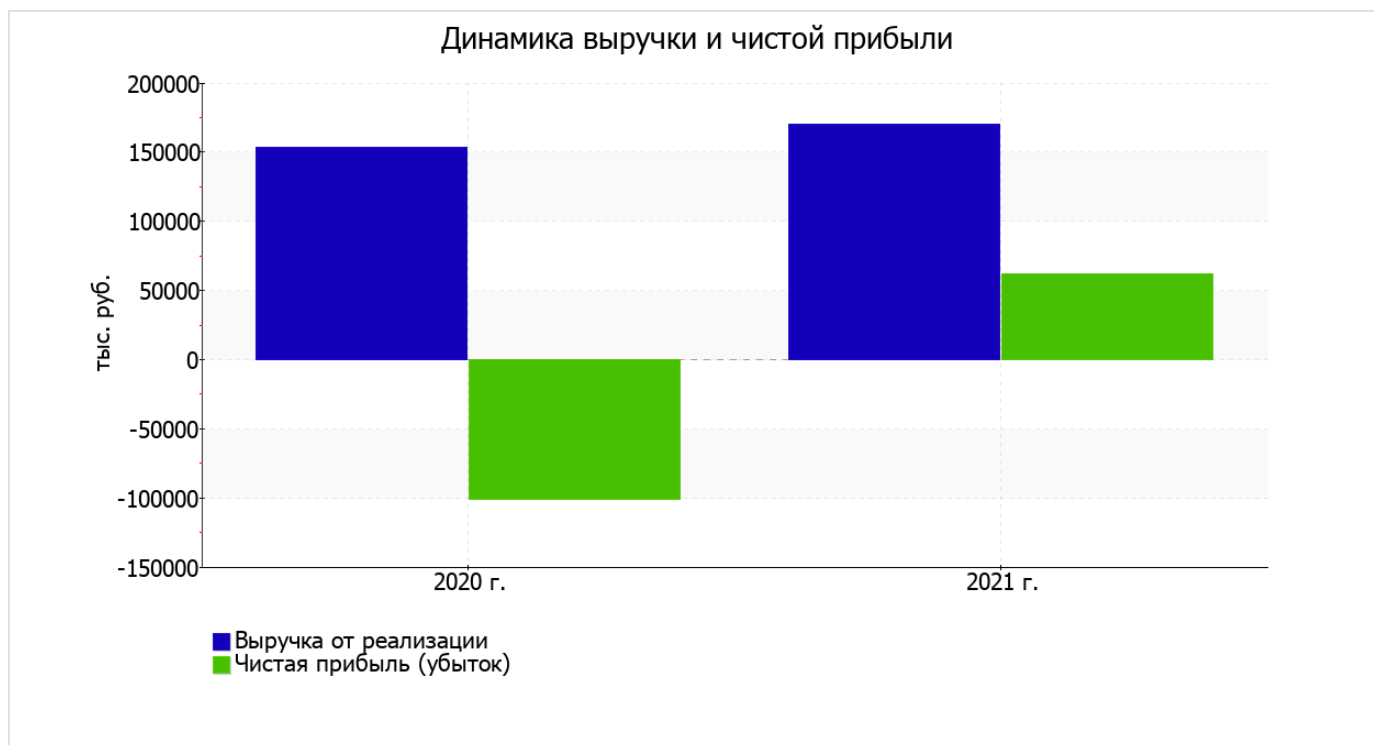
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 17 010 и 17 396 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+11,1%) опережает изменение расходов (+8,9%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций за год составила 104 709 тыс. руб., что на 163 476 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года.

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	153 402	170 412	+17 010	+11,1	161 907
2. Расходы по обычным видам деятельности	195 445	212 841	+17 396	+8,9	204 143
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-42 043	-42 429	-386	↓	-42 236
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-58 685	104 709	+163 394	↑	23 012
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-100 728	62 280	+163 008	↑	-19 224
6. Проценты к уплате	82	-	-82	-100	41
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-	-628	-628	-	-314
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-100 810	61 652	+162 462	↑	-19 579
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-100 810	61 652	+162 462	↑	-19 579
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 ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ" в течение всего анализируемого периода.

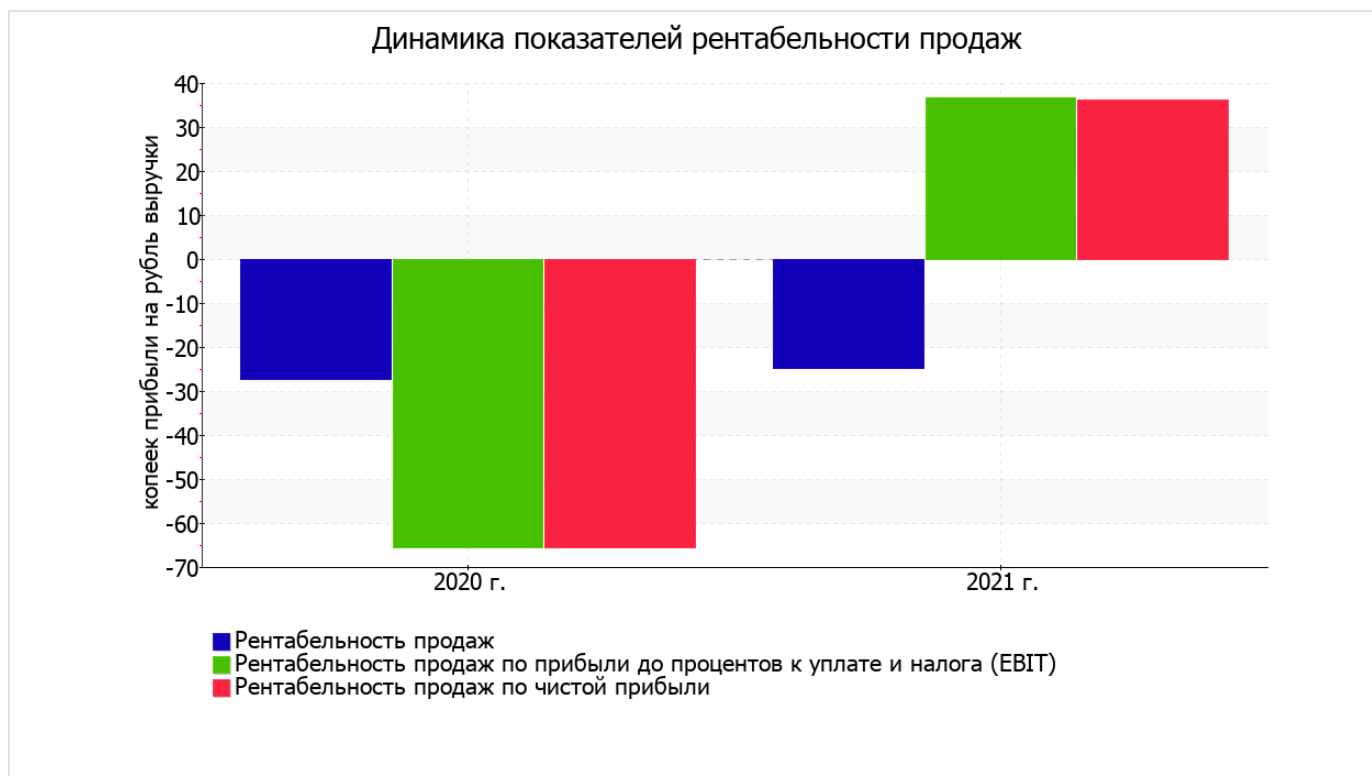


3.2. Анализ рентабельности

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.	-27,4	-24,9	+2,5	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-65,7	36,5	+102,2	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-65,7	36,2	+101,9	↑

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-24,9** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**+2,5** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2021 год составил **36,5%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **36,5** 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
	2021 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	5,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	5,8	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: 0 тыс. руб. на 31.12.2021 и 0 тыс. руб. на последний день предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

за 2021 год значение рентабельности активов (5,6%) соответствует норме.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей 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. 2021 г.
	2021 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	1 685	0,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	691	0,5
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	606	0,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	575	0,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	2 338	0,2
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 в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2338 календарных дней (т.е. 6 лет). При этом требуется 691 день, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОКРУЖНОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ЖИЛИЩЕ" за весь рассматриваемый период.

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место увеличение чистых активов;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже принятой нормы;
- низкая рентабельность активов (5,6% за 2021 год).

С исключительно хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 129% от общего капитала организации);
- чистая прибыль за последний год составила 61 652 тыс. руб. (+162 462 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+102,2 коп. к - 65,7 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

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

- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,36**, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений;
- активы организации не покрывают соответствующие им по сроку погашения обязательства;
- за 2021 год получен убыток от продаж (**-42 429** тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-386 тыс. руб.).

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – снижение убыточности продаж (**+2,5** процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной **-27,4%**).

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