

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТСН "НАРВСКИЙ МАССИВ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3443905269

Код причины постановки на учет (КПП): 344301001

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

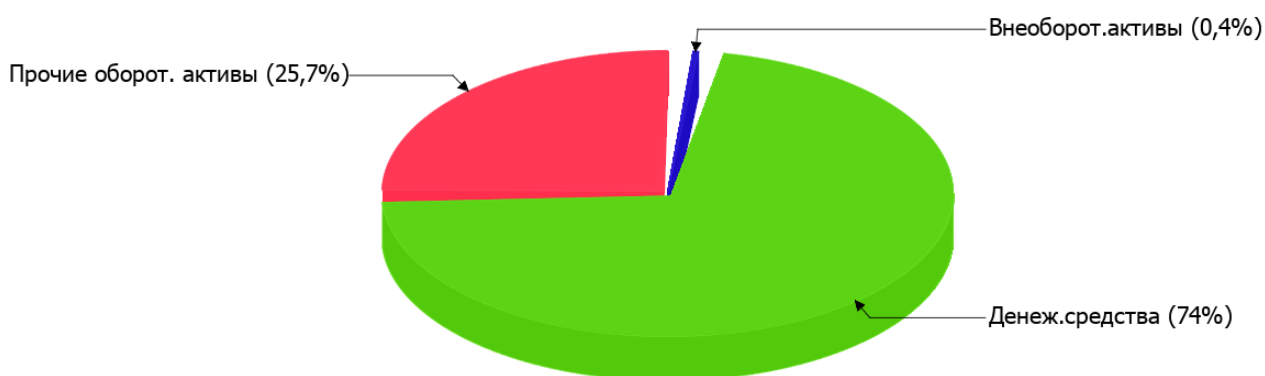
| Показатель                  | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2021          | 31.12.2022 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2021) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2022) |                                   |                                 |
| Актив                       |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | 661                 | 80         | 3,5                                                 | 0,4                                                | -581                              | -87,9                           |
| Оборотные                   | 18 174              | 21 532     | 96,5                                                | 99,6                                               | +3 358                            | +18,5                           |
| Пассив                      |                     |            |                                                     |                                                    |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | –                   | –          | –                                                   | –                                                  | –                                 | –                               |
| Долгосрочные обязательства  | –                   | –          | –                                                   | –                                                  | –                                 | –                               |
| Краткосрочные обязательства | 1 187               | 2          | 6,3                                                 | <0,1                                               | -1 185                            | -99,8                           |
| Валюта баланса              | 18 835              | 21 612     | 100                                                 | 100                                                | +2 777                            | +14,7                           |

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2022 г. характеризуются значительной долей (99,6%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 2 777 тыс. руб. (на 14,7%).

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



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):

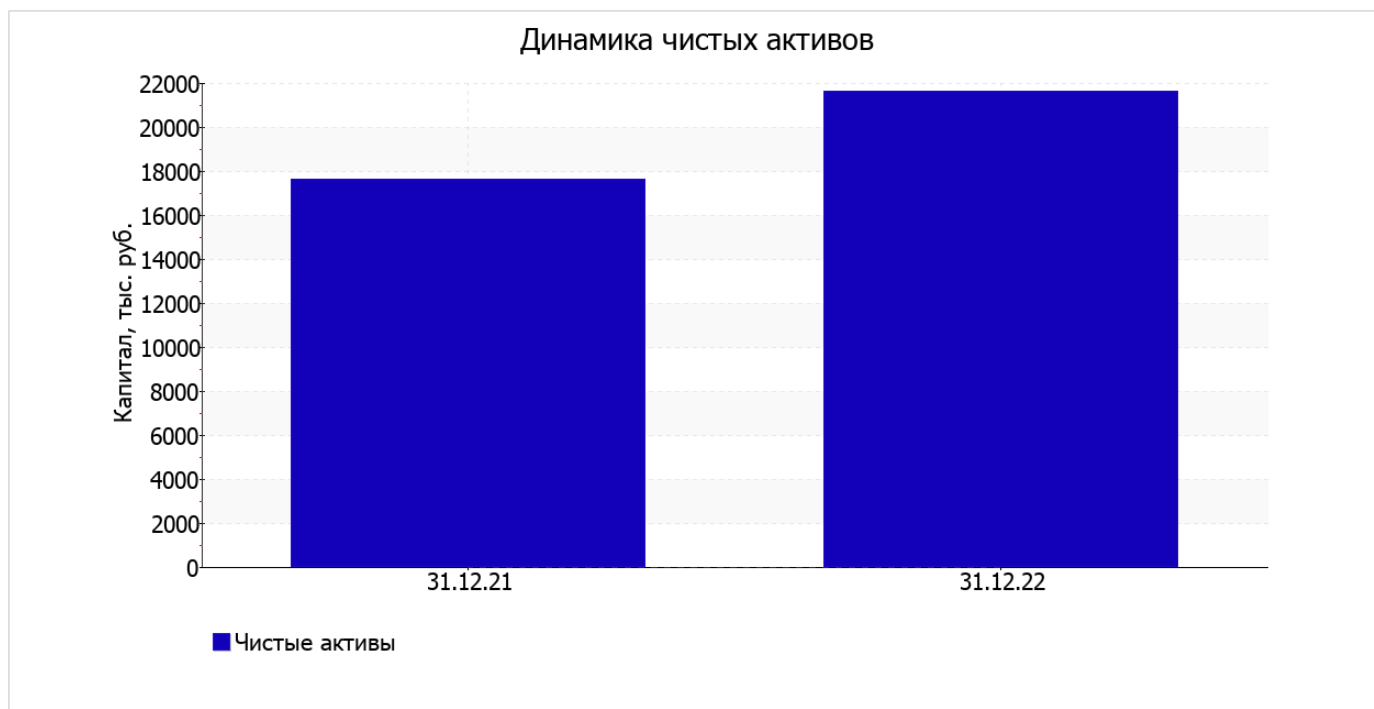
- финансовые и другие оборотные активы – 2 911 тыс. руб. (86,7%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 447 тыс. руб. (13,3%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-581 тыс. руб. и -1 185 тыс. руб. соответственно).

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |                                                     |                                                    | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |                                                    | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2021          | 31.12.2022 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2021) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2022) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | 17 648              | 21 610     | 93,7                                                | 100                                                | +3 962                   | +22,5                    |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 22,5% за весь анализируемый 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. Ниже на графике представлено изменение чистых активов 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                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | 31.12.2021          | 31.12.2022 |                                  |                                                                                                                                          |
| 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 | -0,04               | -<0,01     | +0,04                            | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.                                           |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0                   | 0          | –                                | 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                       | 1                   | 1          | –                                | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                       |

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2022 имел практически нулевое значение. Это на 0,04 больше, чем на начало анализируемого периода (31.12.2021). на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента соответствует норме.

изменений коэффициента покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0%).

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

### 2.4. Ликвидность

| Показатель<br>ликвидности               | Значение показателя |            | Изменение<br>показателя<br>(гр.3 - гр.2) | Расчет, рекомендованное значение                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------|------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | 31.12.2021          | 31.12.2022 |                                          |                                                                                                                |
| Коэффициент текущей (общей) ликвидности | 15,31               | 10 766,00  | +10 750,69                               | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.                     |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 13,09               | 7 991,50   | +7 978,41                                | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (10 766,00 при нормативном значении 2). При этом за год коэффициент вырос на 10 750,69.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (7 991,50). [За весь период] коэффициент вырос на 7 978,41.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

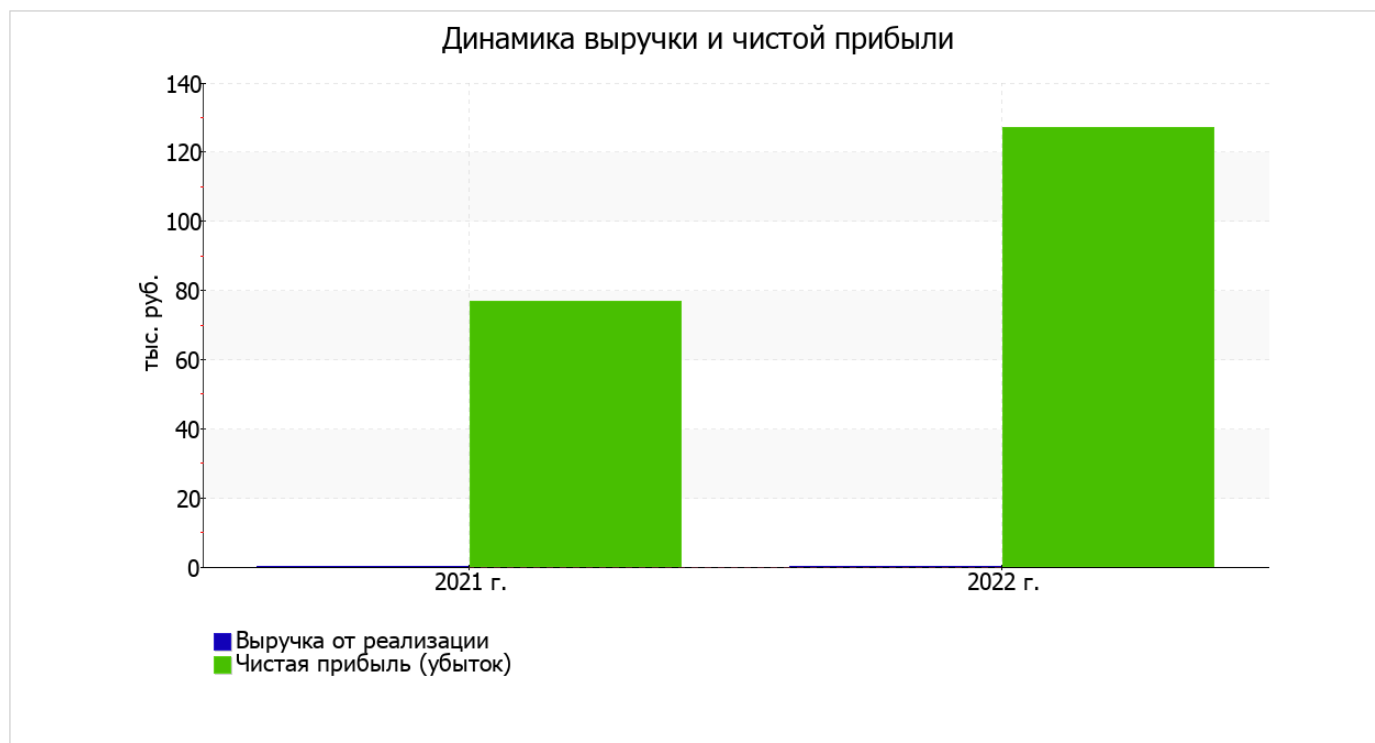
#### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТСН "НАРВСКИЙ МАССИВ" за год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация основной деятельности не вела, и финансовый результат формируют прочие доходы-расходы.

| Показатель                                            | Значение показателя, тыс. руб. |         | Изменение показателя    |                 | Средне- годовая величина, тыс. руб. |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
|                                                       | 2021 г.                        | 2022 г. | тыс. руб. (гр.3 - гр.2) | ± % ((3-2) : 2) |                                     |
| 1. Выручка                                            | —                              | —       | —                       | —               | —                                   |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | —                              | —       | —                       | —               | —                                   |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | —                              | —       | —                       | —               | —                                   |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | 91                             | 150     | +59                     | +64,8           | 121                                 |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 91                             | 150     | +59                     | +64,8           | 121                                 |
| 6. Проценты к уплате                                  | —                              | —       | —                       | —               | —                                   |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | 14                             | 23      | +9                      | +64,3           | 19                                  |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | 77                             | 127     | +50                     | +64,9           | 102                                 |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТСН "НАРВСКИЙ МАССИВ" в течение всего анализируемого периода.



### 3.2. Анализ рентабельности

| Показатели рентабельности                                                                                                                         | Значения показателя<br>(в %, или в копейках с рубля) |         | Изменение показателя   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------|------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                   | 2021 г.                                              | 2022 г. | коп.,<br>(гр.3 - гр.2) | ± %<br>((3-2) : 2) |
| 1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.                | –                                                    | –       | –                      | –                  |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                               | –                                                    | –       | –                      | –                  |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%. | –                                                    | –       | –                      | –                  |

Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

| Показатель рентабельности                  | Значение показателя, % | Расчет показателя                                                                                                        |
|--------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | 2022 г.                |                                                                                                                          |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | –                      | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 0,6                    | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | –                      | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.            |

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за 2022 год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. на последний день анализируемого периода и 0 тыс. руб. по итогам предыдущего года).

за последний год рентабельность активов имеет неудовлетворительное значение (0,6%).

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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. 2022 г. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                                                                                                                                      | 2022 г.         |                |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)   | –               | –              |
| 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)                                           | –               | –              |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)                       | –               | –              |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)                                                     | –               | –              |

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

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2022)) и результаты деятельности ТСН "НАРВСКИЙ МАССИВ" за весь анализируемый период.

Анализ выявил следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2022 составила 127 тыс. руб. (+50 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности ТСН "НАРВСКИЙ МАССИВ" характеризуют такие показатели:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное менее -0,01, можно охарактеризовать как не соответствующее норме;
- недостаточная рентабельность активов (0,6% за период с 01.01.2022 по 31.12.2022).

Анализ выявил следующие показатели, критически характеризующие финансовое положение организации:

- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – финансовый результат от продаж за весь рассматриваемый период равен нулю.

Согласно полученным показателям финансовое положение ТСН "НАРВСКИЙ МАССИВ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.