Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРЫЙ ГОРОД"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6315543989

Код причины постановки на учет (КПП): 631501001

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

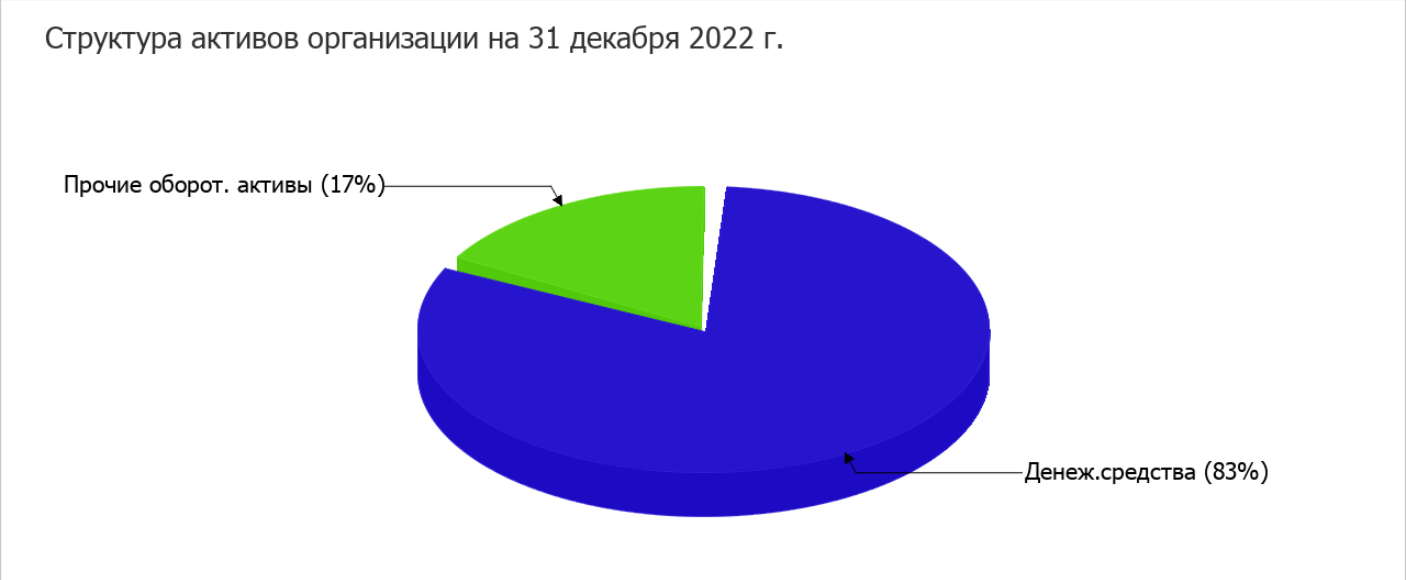
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	5 616	5 694	100	100	+78	+1,4
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	5 616	5 694	100	100	+78	+1,4
Валюта баланса	5 616	5 694	100	100	+78	+1,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2022) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период практически остались на том же уровне.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 1 249 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- другие краткосрочные обязательства – 64 тыс. руб. (82,1%)
- кредиторская задолженность – 14 тыс. руб. (17,9%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (-1 171 тыс. руб.).

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
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
	31.12.2021	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	0	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0	0	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
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.

по состоянию на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами равнялось нулю. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь рассматриваемый период не изменился. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента соответствует норме.

за год изменений коэффициента покрытия инвестиций не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины.

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРЫЙ ГОРОД" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1	1	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,62	0,83	+0,21	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (1 против нормативного значения 2). За анализируемый период коэффициент остался неизменным.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,83 при норме 0,2). При этом за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,21.

3. Анализ эффективности деятельности организации

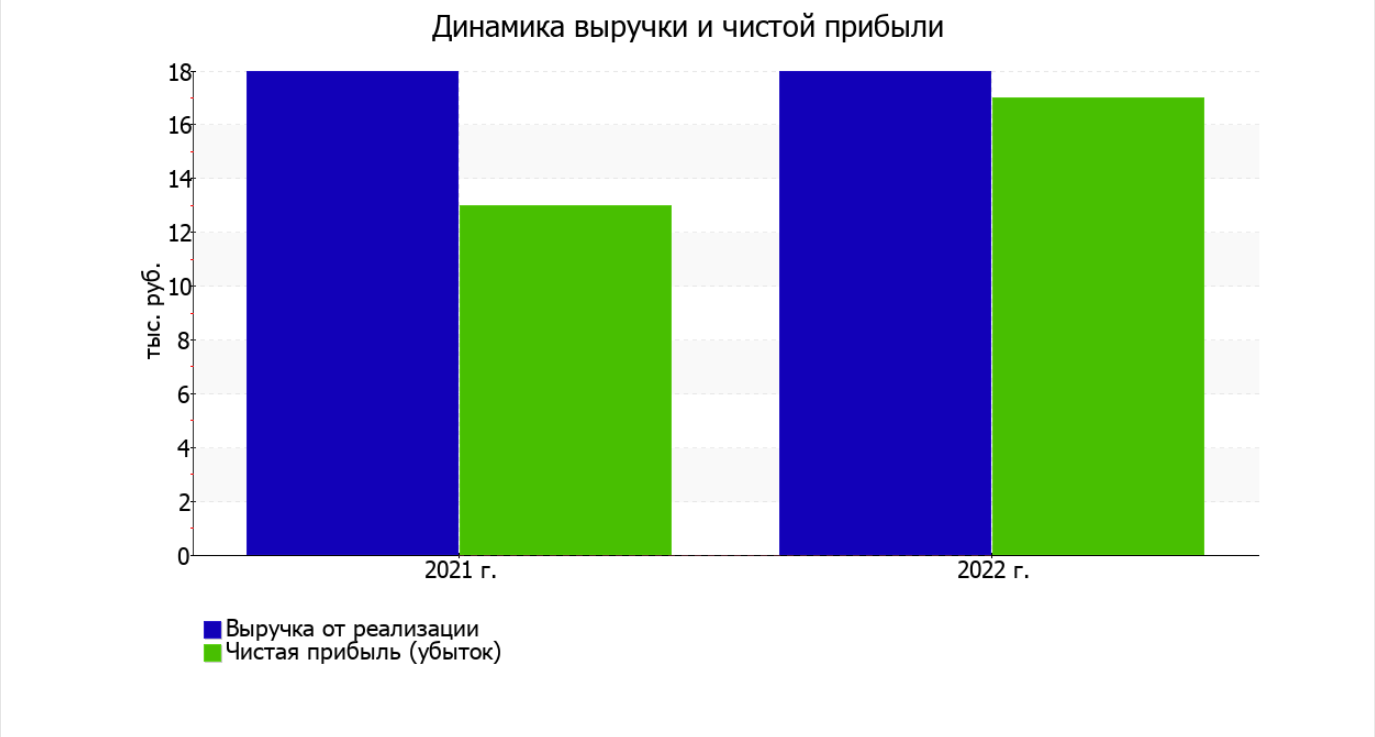
3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРЫЙ ГОРОД" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 18 тыс. руб., что составляет 100% от выручки.

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	18	18	–	–	18
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	18	18	–	–	18
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-4	–	+4	↑	-2
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14	18	+4	+28,6	16
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	1	1	–	–	1
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	13	17	+4	+30,8	15

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



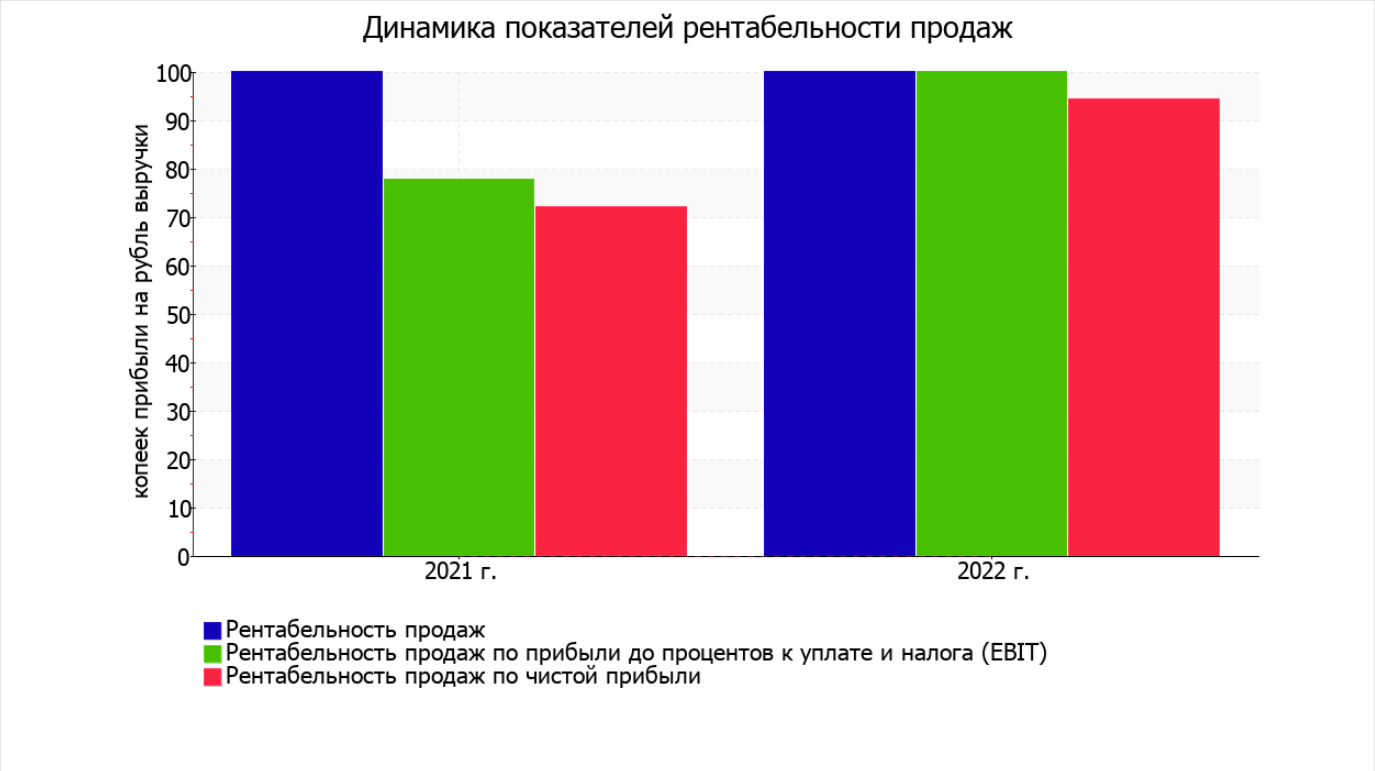
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 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.	100	100	–	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	77,8	100	+22,2	+28,6
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	72,2	94,4	+22,2	+30,8

Все три показателя рентабельности за 2022 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 100% от полученной выручки.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил 100%. Это значит, что в каждом рубле выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРЫЙ ГОРОД" содержалось 100 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
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) 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 31.12.2022 и 0 тыс. руб. по итогам предыдущего года).

за 2022 год значение рентабельности активов, равное 0,3%, можно считать неудовлетворительным.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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	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.)	114 671	<0,1
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)	12 106	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	114 671	<0,1
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 весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 114671 календарный день (т.е. 314 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРЫЙ ГОРОД" за весь рассматриваемый период

С очень хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за последний год составила 17 тыс. руб. (+4 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (+22,2 коп. к 77,8 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Анализ выявил следующие неудовлетворительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0) соответствует норме;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- низкая рентабельность активов (0,3% за 2022 год).

Положительно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – за последний год получена прибыль от продаж (18 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – чистые активы равны уставному капиталу.

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%).

Анализ показывает, что финансовое состояние ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРЫЙ ГОРОД" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.