

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5001080431

Код причины постановки на учет (КПП): 500101001

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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

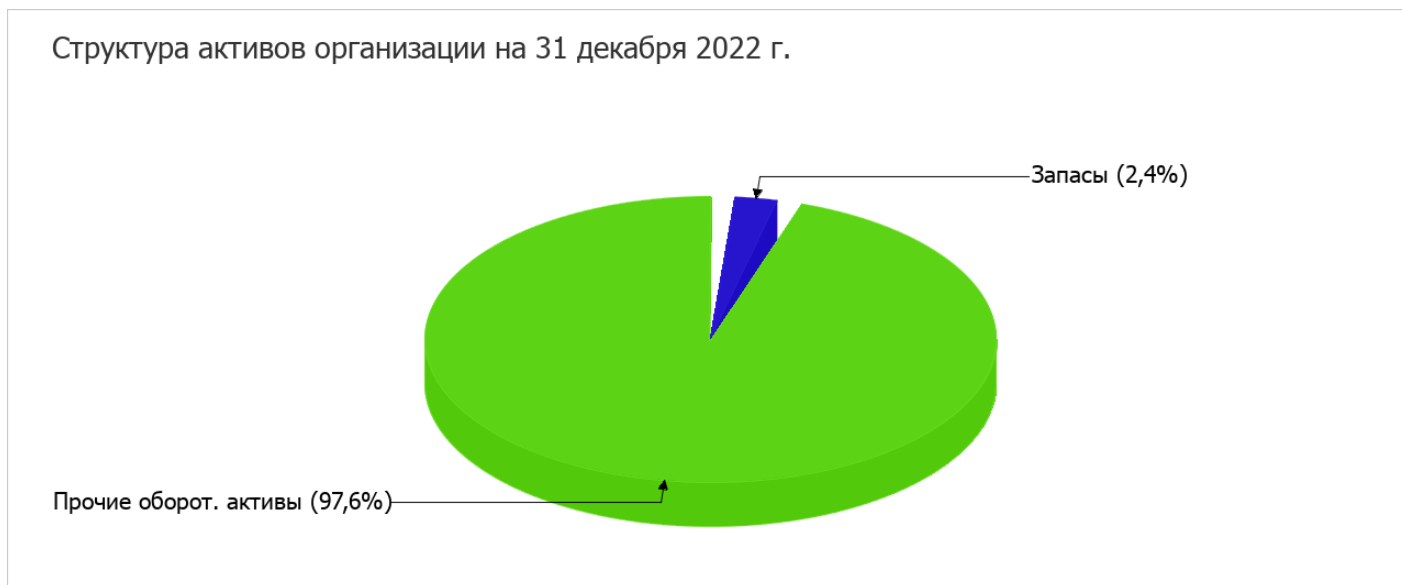
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
в том числе: основные средства	-	-	-	-	-	-
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	4 521	5 240	100	100	+719	+15,9
в том числе: запасы	536	127	11,9	2,4	-409	-76,3
дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	-
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 985	5 113	88,1	97,6	+1 128	+28,3
Пассив						
1. Собственный капитал	92	130	2	2,5	+38	+41,3
2. Долгосрочные обязательства, всего	16	23	0,4	0,4	+7	+43,8
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	4 413	5 087	97,6	97,1	+674	+15,3
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	4 521	5 240	100	100	+719	+15,9

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2022 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год увеличились на 719 тыс. руб. (на 15,9%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 41,3%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 1 128 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- прочие краткосрочные обязательства – 510 тыс. руб. (69,7%)
- доходы будущих периодов – 177 тыс. руб. (24,2%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 38 тыс. руб. (5,2%)

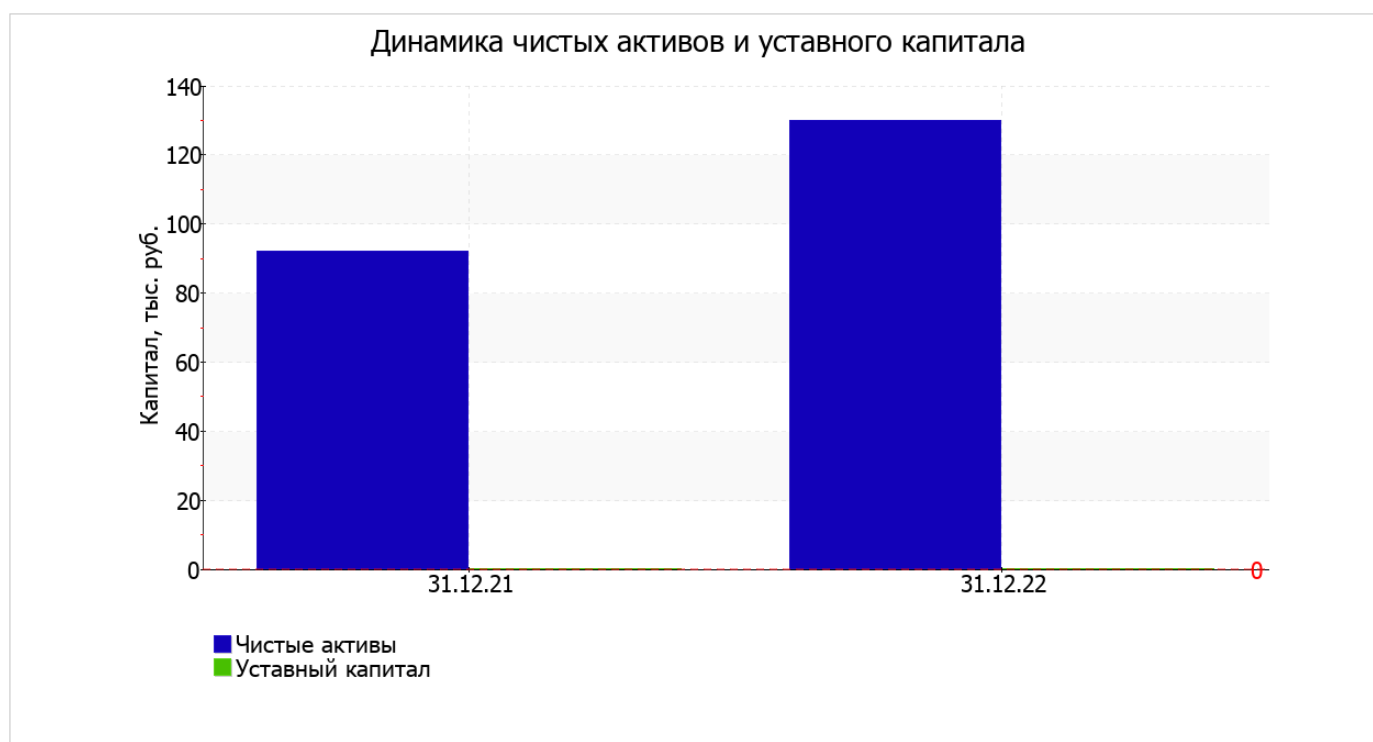
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-409 тыс. руб. и -13 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2022 составил 130 тыс. руб., при этом по состоянию на 31.12.2021 собственный капитал организации был ниже – 92 тыс. руб. (т.е. рост составил 38 тыс. руб.).

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	92	130	2	2,5	+38	+41,3
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	92	130	2	2,5	+38	+41,3

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 41,3% за весь рассматриваемый 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



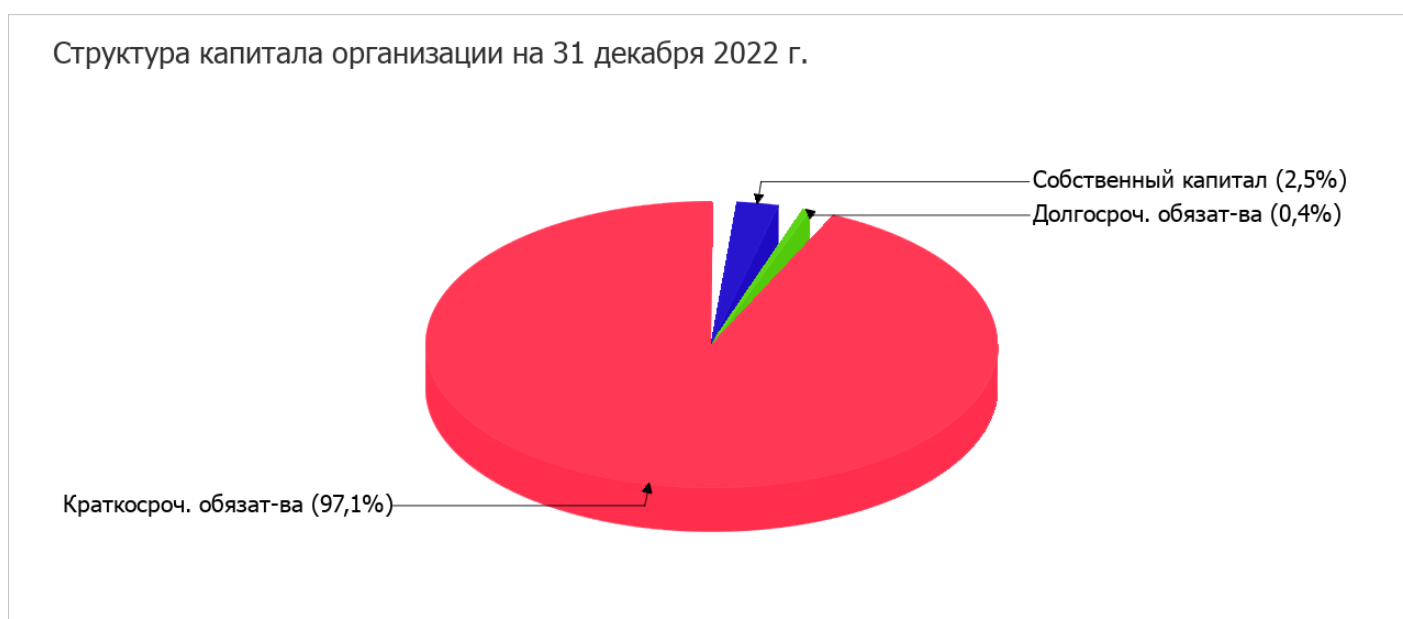
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,02	0,02	–	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	0,02	0,02	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,02	0,03	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,17	1,02	+0,85	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 автономии организации на 31.12.2022 составил **0,02**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за весь анализируемый период коэффициент автономии практически не претерпел изменений, увеличившись всего менее чем на **0,01**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



на последний день анализируемого периода (31.12.2022) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,02**. в течение анализируемого периода имело место незначительное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. коэффициент на 31 декабря 2022 г. имеет значение, не соответствующее нормативному.

за весь рассматриваемый период произошло сильное повышение коэффициента покрытия инвестиций до **0,03 (+0,01)**. Значение коэффициента на 31.12.2022 значительно ниже нормативного значения.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2022 г. равнялся **1,02**. коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода стремительно вырос (**+0,85**). на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как очень хорошее.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,5% и 0,5% соответственно). При этом за год доля долгосрочной задолженности фактически не изменилась.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,02	1,03	+0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,9	1,01	+0,11	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,9	1,01	+0,11	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**1,03** против нормативного значения 2). При этом следует отметить, что за год коэффициент вырос на **0,01**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **1,01**. 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, как и два другие, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**1,01** при норме 0,2). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,11**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

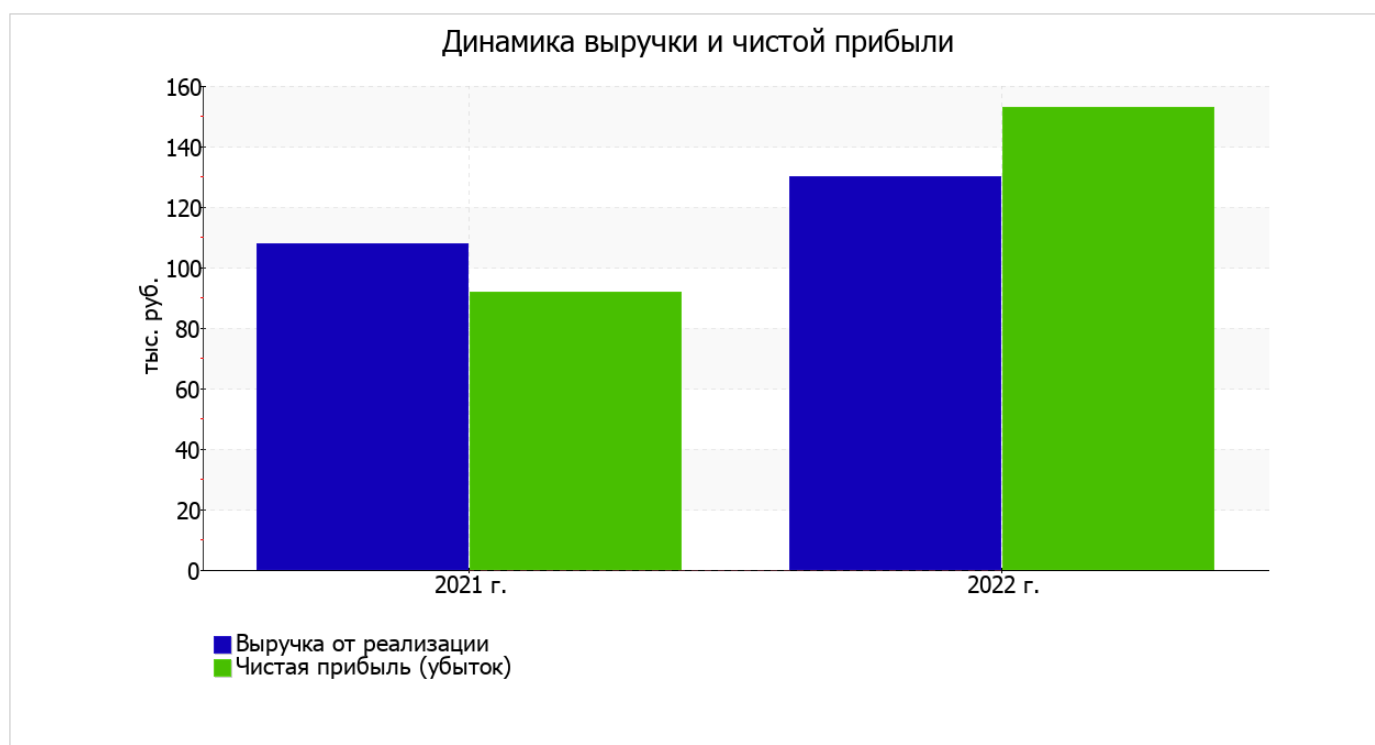
Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **130** тыс. руб., что составило 100% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **22** тыс. руб., или на **20,4%**.

В "Отчете о финансовых результатах" строки прочих доходов и расходов не содержат данных показателей. Избежать расходов даже при отсутствии деятельности практически невозможно, поэтому возможны неточности в заполнении отчета.

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	108	130	+22	+20,4	119
2. Расходы по обычным видам деятельности	-	-	-	-	-
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	108	130	+22	+20,4	119
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-	-	-	-	-
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	108	130	+22	+20,4	119
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-16	23	+39	↑	4
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	92	153	+61	+66,3	123
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	92	153	+61	+66,3	123
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	38	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ" в течение всего анализируемого периода.



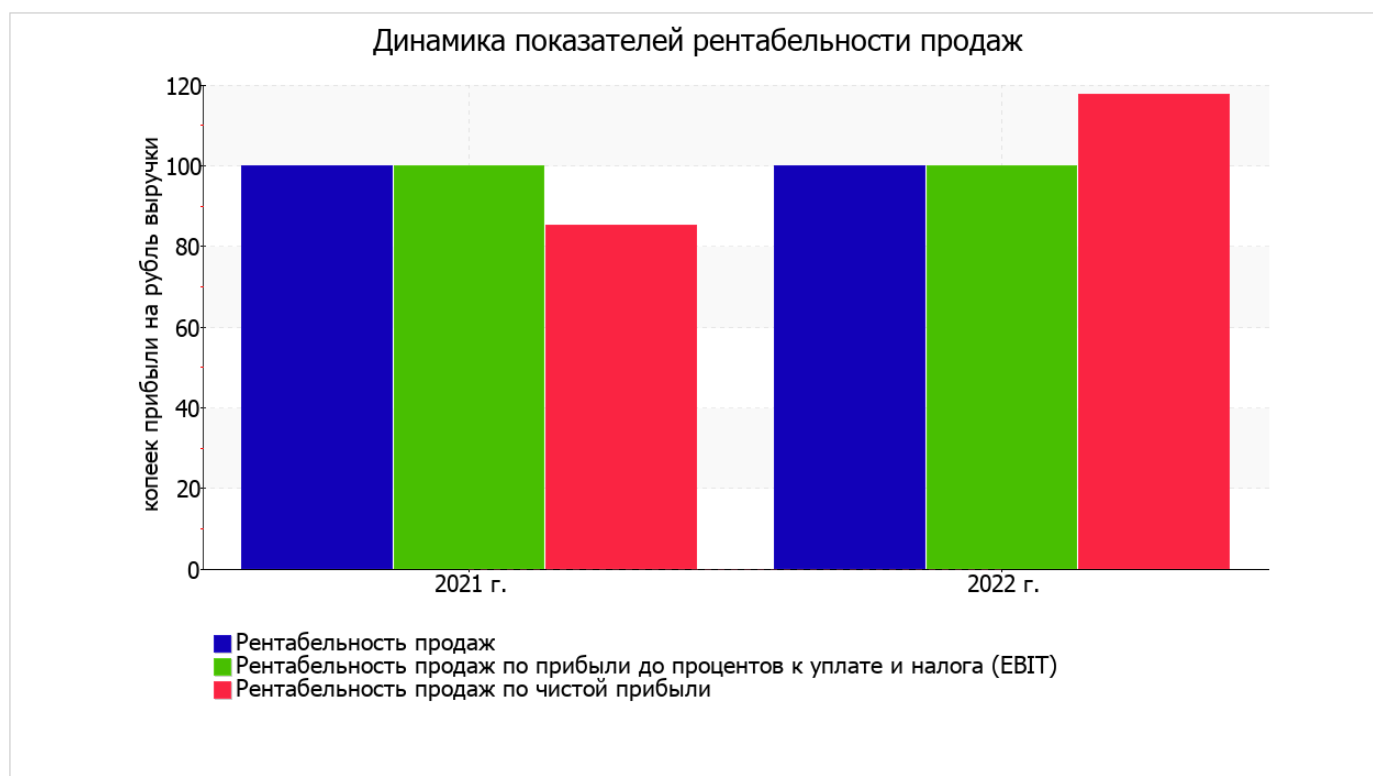
3.2. Анализ рентабельности

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 ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	100	100	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	85,2	117,7	+32,5	+38,2

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ".

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

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 100%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 100 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	137,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	3,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	99,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ" обеспечил чистую прибыль в размере 1,378 руб.

за 2022 год значение рентабельности активов, равное 3,1%, не удовлетворяет нормативному значению.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	13 703	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	0	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	2 672	0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	13 703	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	312	1,2

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 13703 календарных дня (т.е. 38 лет).

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ" за весь анализируемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (130 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+22 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила 153 тыс. руб. (+61 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

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

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,02);
- на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,02) не соответствует нормативному значению;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- низкая рентабельность активов (3,1% за последний год).

Среди положительных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует нормальному значению;
- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

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 3% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАРЕЧНОЕ" имеются все возможности для эффективной деятельности.