

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3802017068

Код причины постановки на учет (КПП): 380201001

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

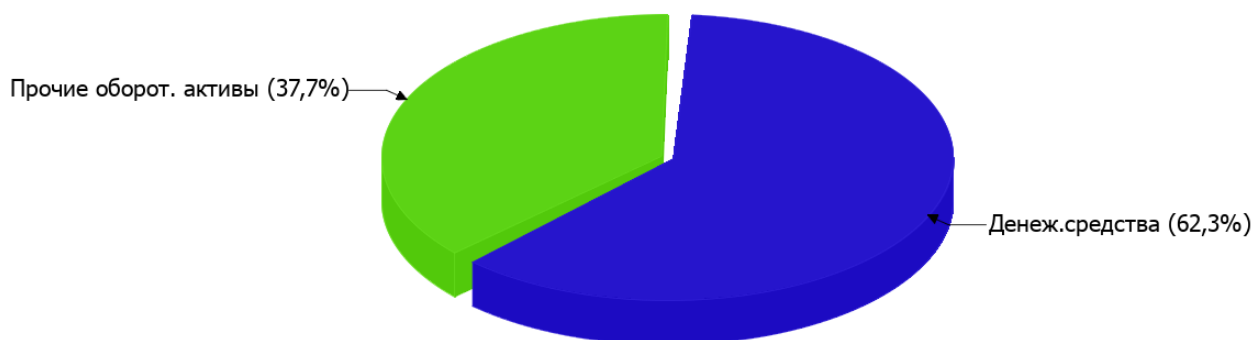
| Показатель                  | Значение показателя |            |   |  | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | 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) |                                   |                                 |
| <b>Актив</b>                |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | –                   | –          | –   | –  | –                                 | –                               |
| Оборотные                   | 2 093               | 2 003      | 100   | 100  | -90                               | -4,3                            |
| <b>Пассив</b>               |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | –                   | –          | –   | –  | –                                 | –                               |
| Долгосрочные обязательства  | –                   | –          | –   | –  | –                                 | –                               |
| Краткосрочные обязательства | 1 110               | 1 031      | 53  | 51,5   | -79                               | -7,1                            |
| Валюта баланса              | 2 093               | 2 003      | 100   | 100  | -90                               | -4,3                            |

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

Активы на 31 декабря 2022 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год несколько уменьшились (на 4,3%).

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **381** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

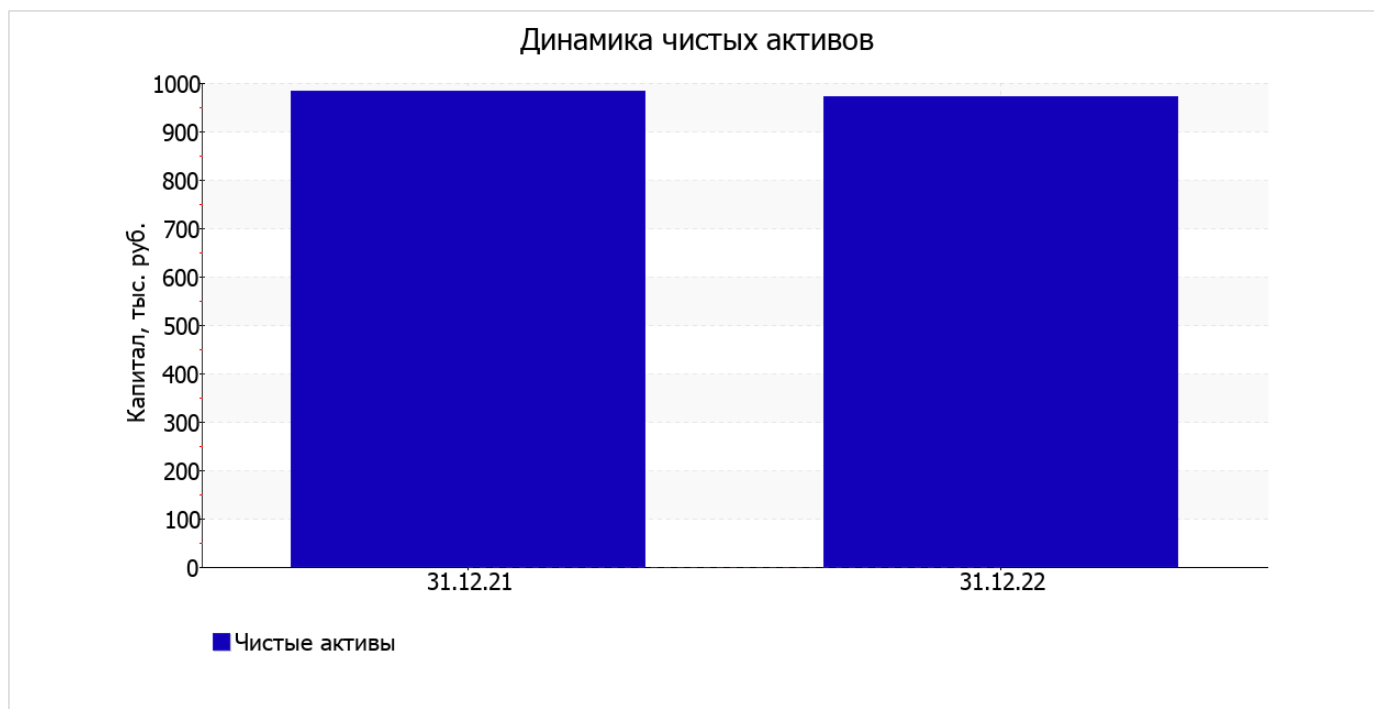
Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "другие краткосрочные обязательства" (**-512** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (**+291** тыс. руб. и **+433** 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-<br>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 | 983                 | 972        | 47  | 48,5   | -11                      | -1,1                         |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако следует отметить снижение чистых активов на **1,1%** за весь анализируемый период. 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                   | 0          | –                                | 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 последний день анализируемого периода равнялся нулю. за год значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не изменилось. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента является неудовлетворительным.

в течение анализируемого периода изменений коэффициента покрытия инвестиций не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода 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 ликвидности                  | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3 - гр.2) | Расчет, рекомендованное значение  |
|---|---------------------|------------|------------------------------------|---|
|   | 31.12.2021          | 31.12.2022 |                                    |   |
| Коэффициент текущей (общей) ликвидности | 1,89                | 1,94       | +0,05                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.                      |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 0,86                | 1,21       | +0,35                              | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2. |

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 1,94. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,05.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (1,21). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,35.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ" за год приведены ниже в таблице.

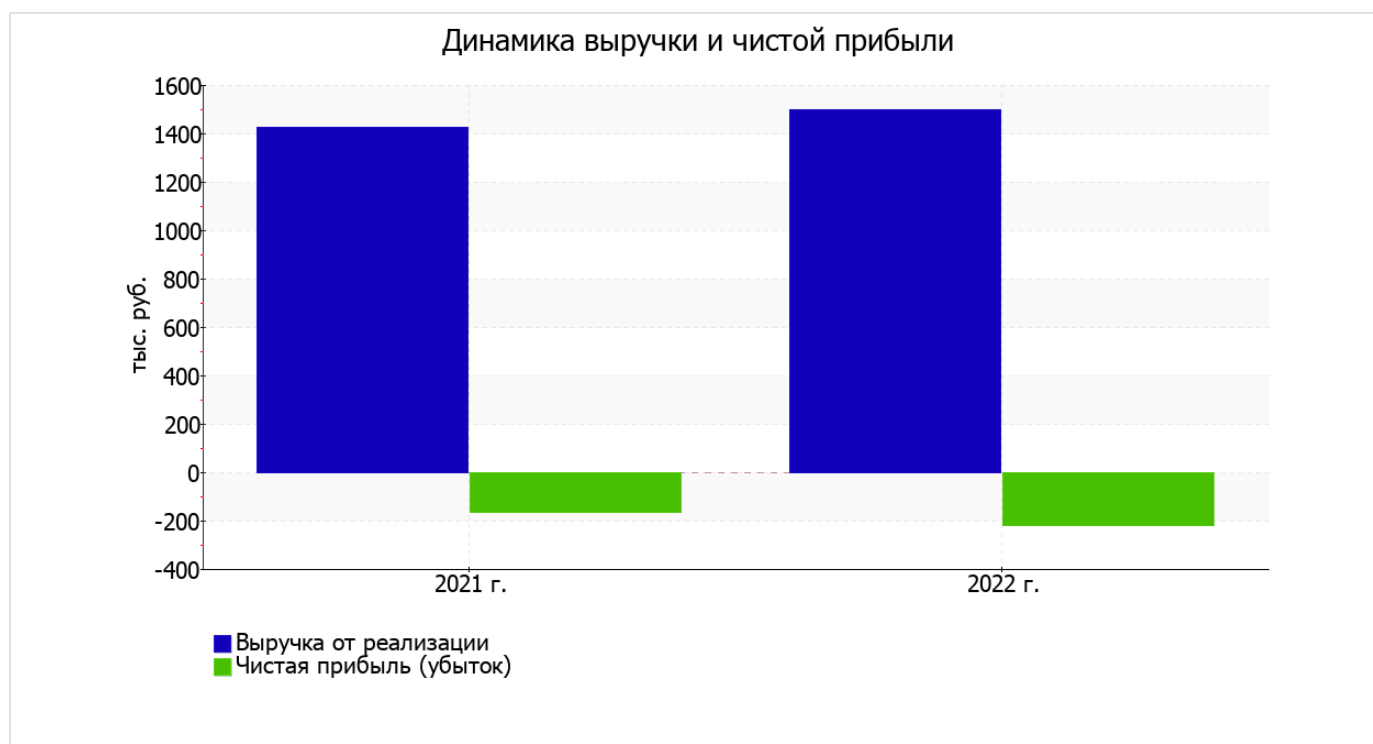
По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере 461 тыс. руб., что равняется 30,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 56 тыс. руб., или на 13,8%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 71 и 127 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+6,9%) опережает изменение выручки (+5%)

| 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   | 1 425                          | 1 496   | +71                     | +5              | 1 461                               |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности             | 1 830                          | 1 957   | +127                    | +6,9            | 1 894                               |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                  | -405                           | -461    | -56                     | ↓               | -433                                |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | 257                            | 257     | –                       | –               | 257                                 |

| 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) |                                     |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | -148                           | -204    | -56                     | ↓               | -176                                |
| 6. Проценты к уплате                                  | -                              | -       | -                       | -               | -                                   |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | 17                             | 18      | +1                      | +5,9            | 18                                  |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | -165                           | -222    | -57                     | ↓               | -194                                |

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



### 3.2. Анализ рентабельности

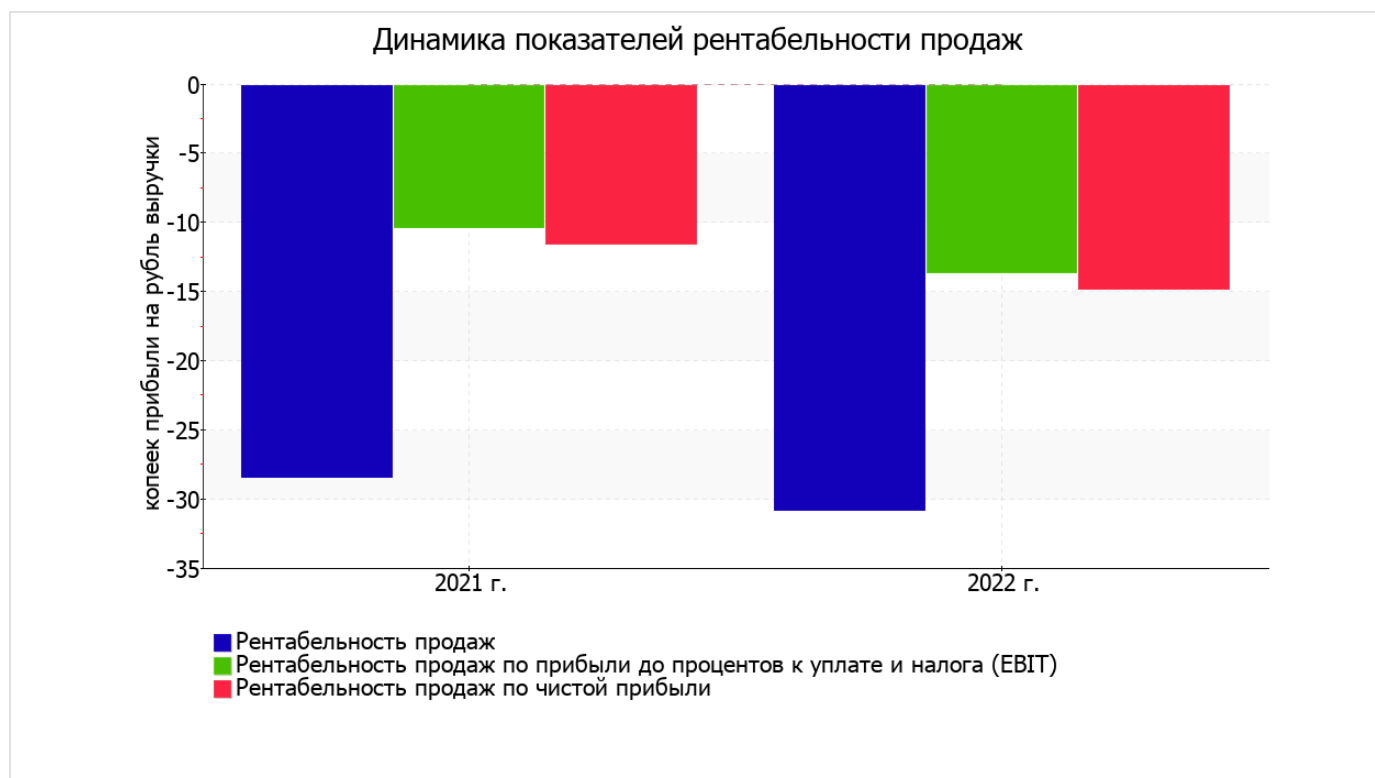
| Показатели рентабельности  | Значения показателя (в %, или в копейках с рубля) |         | Изменение показателя |                 |
|--|---|---------|----------------------|-----------------|
|  | 2021 г.   | 2022 г. | коп., (гр.3 - гр.2)  | ± % ((3-2) : 2) |
| 1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более. | -28,4   | -30,8   | -2,4                 | ↓               |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                | -10,4   | -13,6   | -3,2                 | ↓               |

| Показатели рентабельности   | Значения показателя (в %, или в копейках с рубля) |         | Изменение показателя |                 |
|---|---|---------|----------------------|-----------------|
|   | 2021 г.   | 2022 г. | коп., (гр.3 - гр.2)  | ± % ((3-2) : 2) |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%. | -11,6   | -14,8   | -3,2                 | ↓               |

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2022 имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ" за данный период.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-30,8%** от полученной выручки. Более того, имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (**-2,4%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2022 год составил **-13,6%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ" содержалось **-13,6** коп. убытка 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) | –                      | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | <b>-10,8</b>           | 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 (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022 и 0 тыс. руб. на последний день предыдущего года (31.12.21)), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2022 год отсутствует.

за последний год рентабельность активов имеет крайне неудовлетворительное значение (**-10,8%**).

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

Далее в 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. 2022 г. |
|--|-----------------|----------------|
|  | 2022 г.         |                |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)    | <b>500</b>      | 0,7            |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.) | –               | –              |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)  | 199             | 1,8            |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)                        | <b>500</b>      | 0,7            |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)  | 0               | –              |

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 500 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ" за последний год

В ходе анализа были получены следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности 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: не менее 80%);
- за последний год получен убыток от продаж (**-461** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-56 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2022 составил **-222** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ" (**-3,2** коп. от аналогичного показателя за такой же период прошлого года).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие неудовлетворительные значения:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0**, можно считать неудовлетворительным;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- падение рентабельности продаж (**-2,4** процентных пункта от рентабельности **-28,4%** за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

С исключительно хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАШ ДОМ" не в полной мере соответствует принятым нормам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. При этом у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.