Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5445028169

Код причины постановки на учет (КПП): 540501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

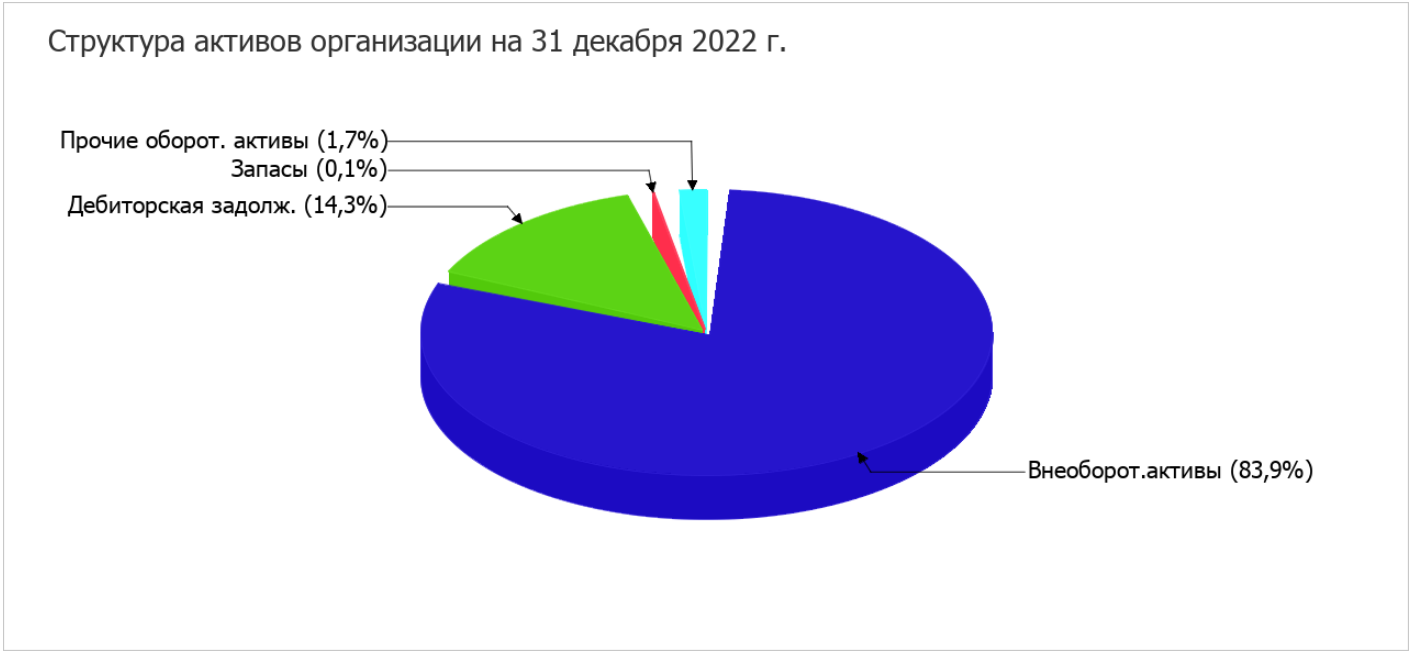
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	1 380	414 951	2,7	83,9	+413 571	+300,7 раза
в том числе: основные средства	1 380	414 951	2,7	83,9	+413 571	+300,7 раза
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	49 722	79 348	97,3	16,1	+29 626	+59,6
в том числе: запасы	460	460	0,9	0,1	–	–
дебиторская задолженность	42 420	70 688	83	14,3	+28 268	+66,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	6 842	8 200	13,4	1,7	+1 358	+19,8
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Справочно: Чистые активы	47 836	451 609	93,6	91,4	+403 773	+9,4 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–

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)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	3 266	42 690	6,4	8,6	+39 424	+13,1 раза
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	51 102	494 299	100	100	+443 197	+9,7 раза

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

Активы на 31 декабря 2022 г. характеризуются соотношением: 83,9% внеоборотных активов и 16,1% текущих. Активы организации за весь анализируемый период существенно увеличились (в 9,7 раза).

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



Рост величины активов организации связан, в первую очередь, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

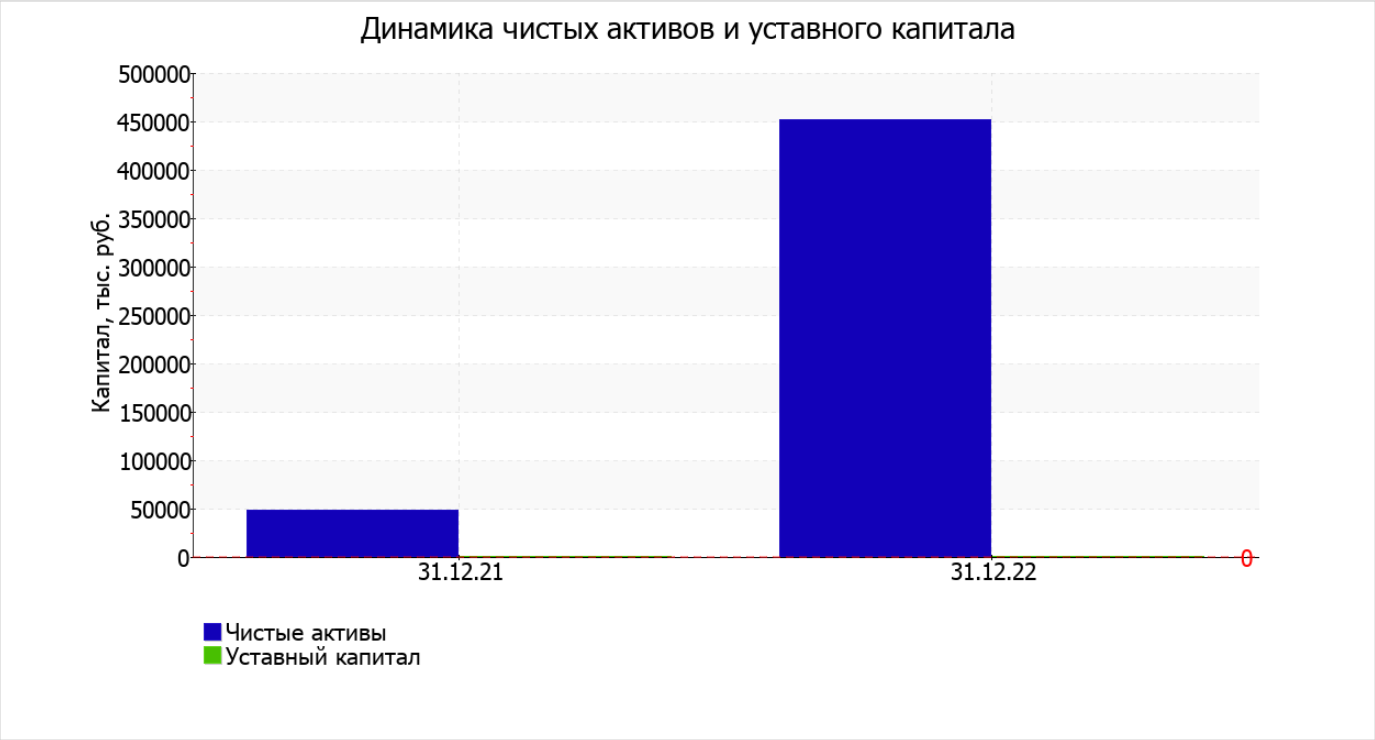
- основные средства – 413 571 тыс. руб. (93,3%)
- дебиторская задолженность – 28 268 тыс. руб. (6,4%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+39 424 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

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	47 836	451 609	93,6	91,4	+403 773	+9,4 раза
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	47 836	451 609	93,6	91,4	+403 773	+9,4 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов в 9,4 раза 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. 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	0	–	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,03	-5,23	-5,2	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 маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-3	-902,07	-899,07	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода стремительно снизился – с -0,03 до -5,23 (т. е. на 5,2). на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента является крайне неудовлетворительным.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода не изменился, составив 0. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. значительно ниже допустимой величины.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2022 г. равнялся -902,07, при том что на 31.12.2021 коэффициент обеспеченности материальных запасов был намного больше – -3 (снижение составило 899,07). по состоянию на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет критическое значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла" 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	15,22	1,86	-13,36	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	15,08	1,85	-13,23	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	2,09	0,19	-1,9	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 1,86. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент снизился на -13,36.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует норме – 1,85 при норме 1. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,19 при норме 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент снизился на -1,9.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере 80 553 тыс. руб., что составляет 38 727,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 31 736 тыс. руб., или на 65%.

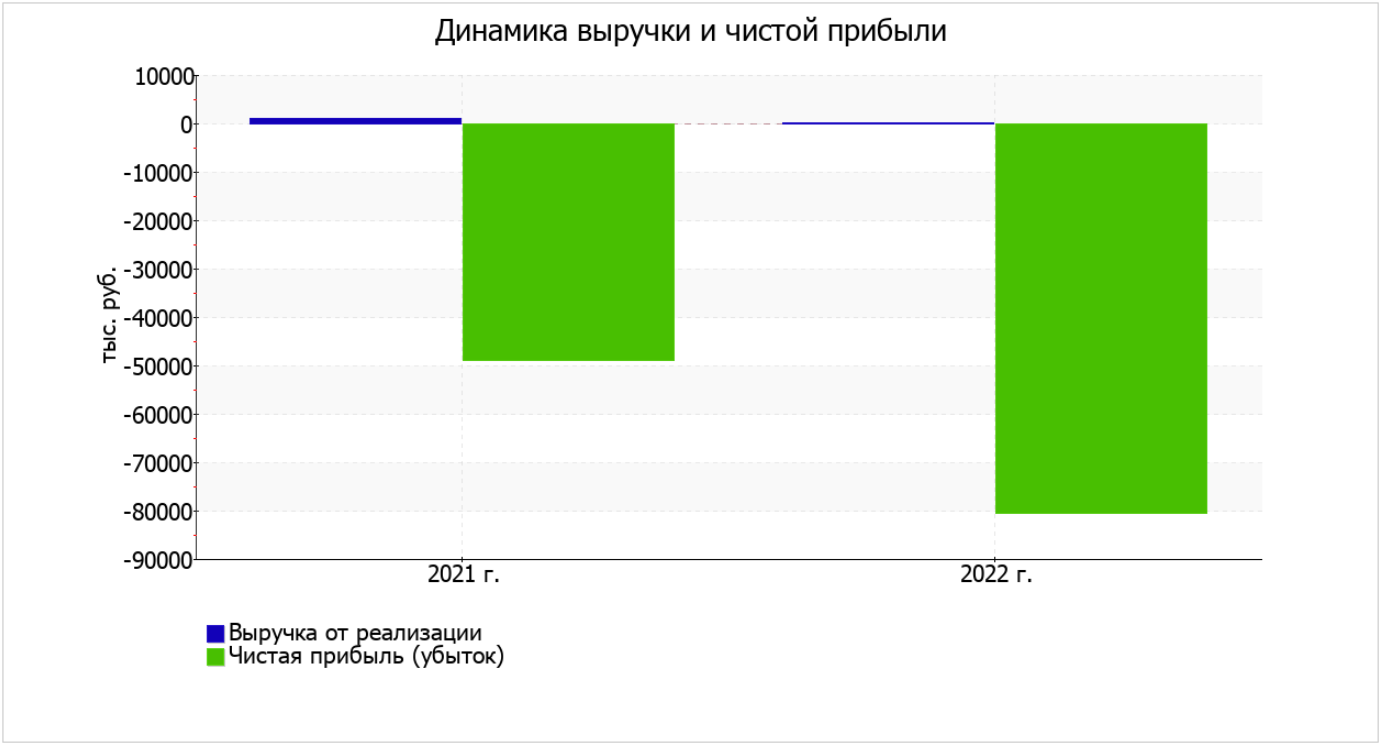
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на 886 тыс. руб. при одновременном увеличении на 30 850 тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

убыток от прочих операций за последний год составил 57 тыс. руб.,что на 77 тыс. руб. (57,5%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 0,1% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

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	1 094	208	-886	-81	651
2. Расходы по обычным видам деятельности	49 911	80 761	+30 850	+61,8	65 336
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-48 817	-80 553	-31 736	↓	-64 685
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-134	-57	+77	↑	-96
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-48 951	-80 610	-31 659	↓	-64 781
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-11	–	+11	↑	-6
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-48 962	-80 610	-31 648	↓	-64 786
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-48 962	-80 610	-31 648	↓	-64 786
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



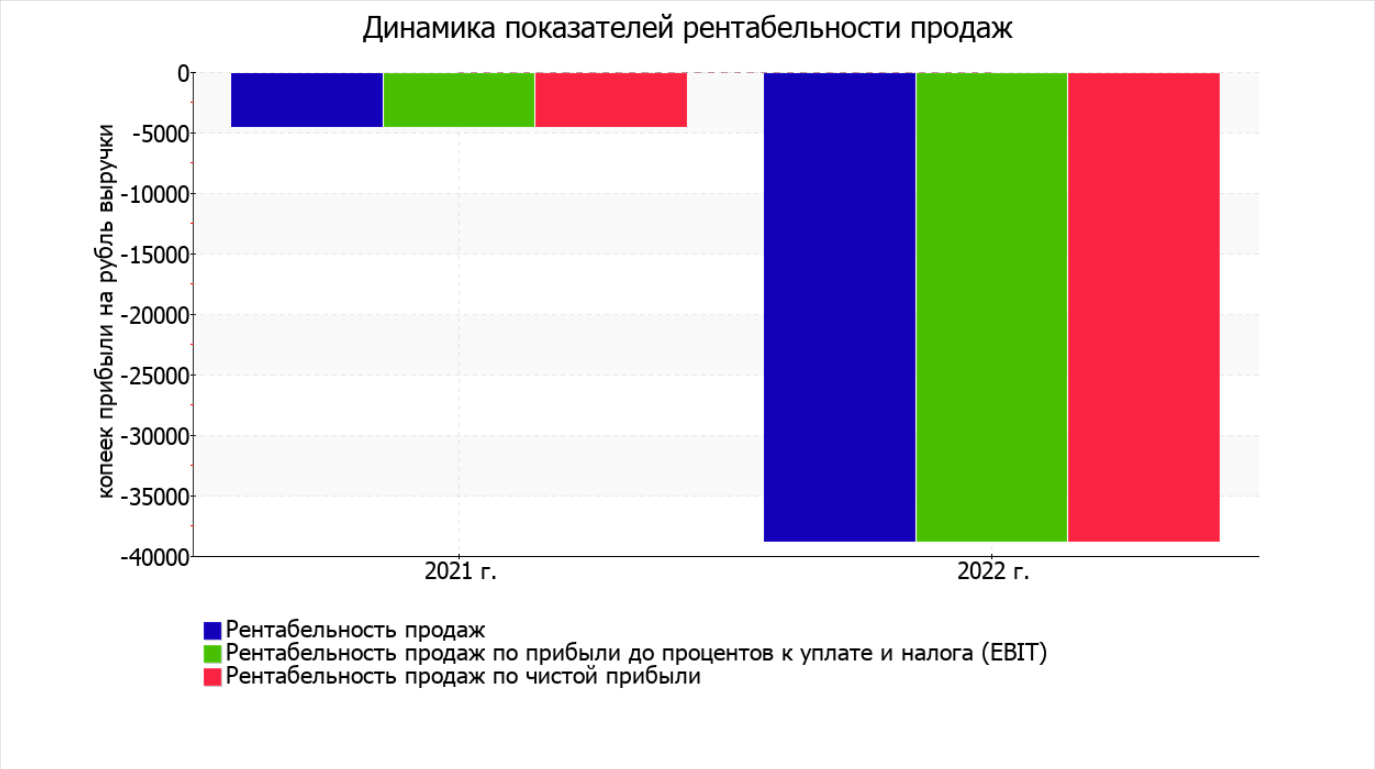
3.2. Анализ рентабельности

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.	-4 462,2	-38 727,4	-34 265,2	↓
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-4 474,5	-38 754,8	-34 280,3	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-4 475,5	-38 754,8	-34 279,3	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла" за данный период.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет -38 727,4% от полученной выручки. К тому же имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-34 265,2%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2022 год составил -38 754,8%. То есть в каждом рубле выручки Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла" содержалось -38 754,8 коп. убытка 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: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	-29,6	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. на 31.12.2021).

за последний год значение рентабельности активов (-29,6%) не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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.)	113 247	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	2	175,6
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	99 241	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	40 322	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	478 537	<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 рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 478537 календарных дней (т.е. 1311 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 2 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла".

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих критические значения, можно выделить такие:

- на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -5,23, не соответствует нормативному, находясь в области критических значений;
- отрицательная динамика рентабельности продаж (-34 265,2 процентных пункта от рентабельности -4 462,2% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- 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;
- за 2022 год получен убыток от продаж (-80 553 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-31 736 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -80 610 тыс. руб.;
- ухудшение финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (-34 280,3 коп. от данного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению.

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже принятой нормы.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние Жилищно-Строительный Кооператив "Стелла" 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.