

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7743348337

Код причины постановки на учет (КПП): 772201001

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

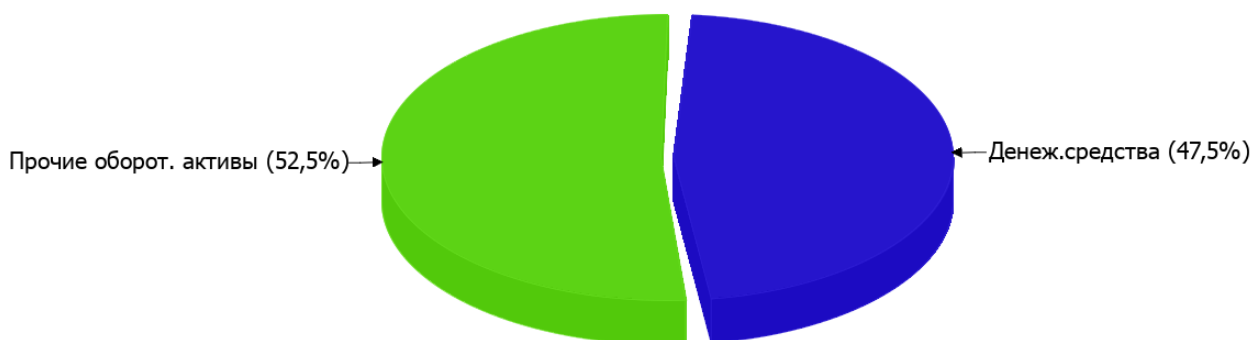
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	133	162	100	100	+29	+21,8
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	86	170	64,7	104,9	+84	+97,7
Валюта баланса	133	162	100	100	+29	+21,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации по состоянию на 31.12.2022 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год увеличились на 29 тыс. руб. (на 21,8%).

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 48 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

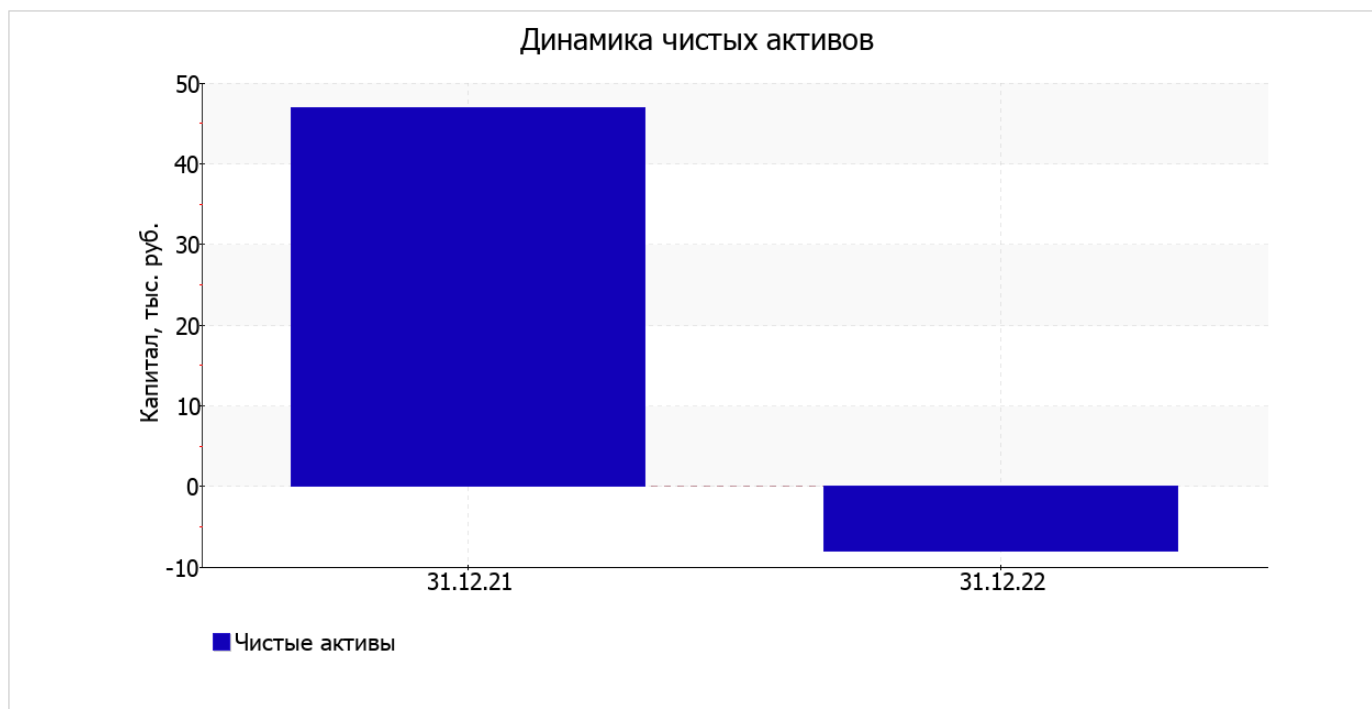
Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "другие краткосрочные обязательства" (+161 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-19 тыс. руб. и -77 тыс. руб. соответственно).

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	47	-8	35,3	-4,9	-55	↓

[На конец периода] чистые активы Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить снижение чистых активов за последний год. Наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. 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 31 декабря 2022 г. равнялся нулю. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за год не изменился. на 31.12.2022 значение коэффициента не соответствует нормативу.

за год изменений коэффициента покрытия инвестиций не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. значительно ниже нормативного значения (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	1,55	0,95	-0,6	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,12	0,45	-0,67	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 0,95. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,6.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,45 при норме 0,2). В тоже время за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на -0,67.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила убыток от продаж в размере 17 тыс. руб., что составляет 2,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 225 тыс. руб., или на 93%.

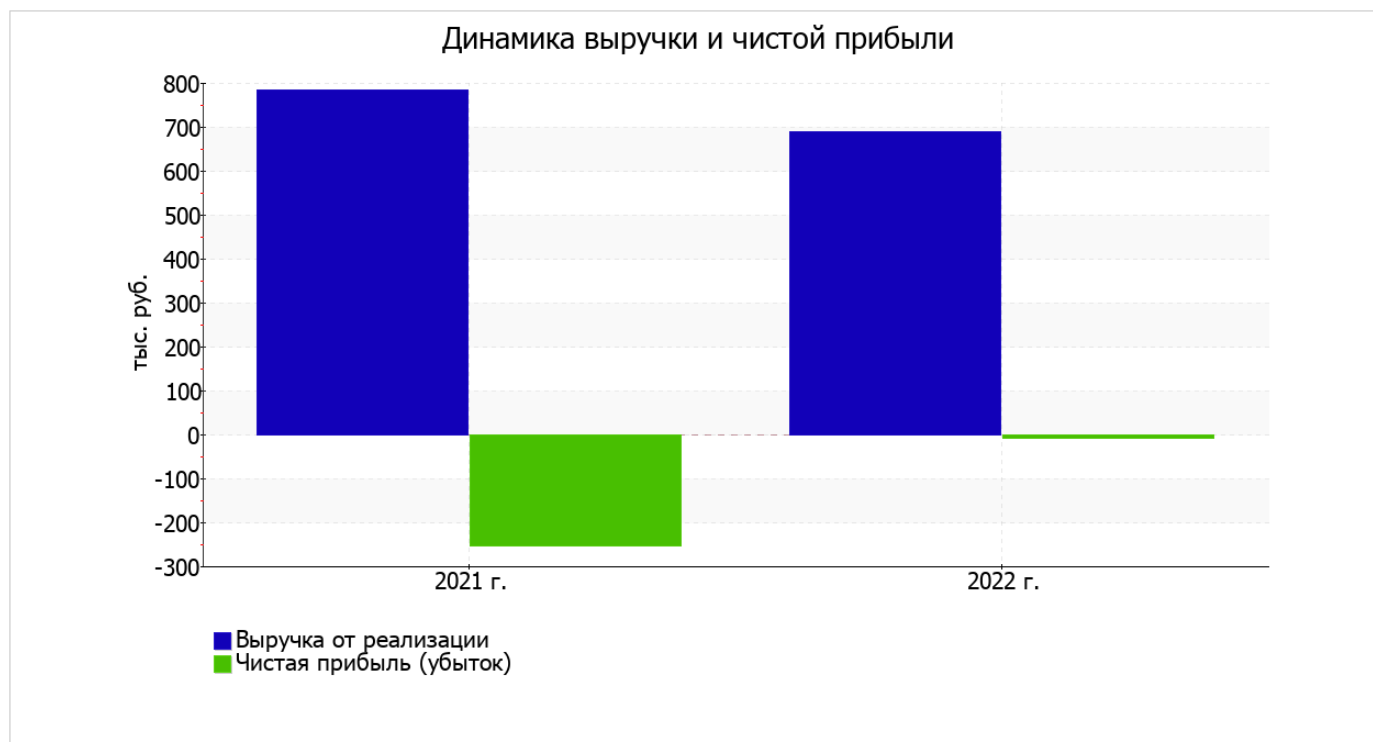
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 96 и 321 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-31,3%) опережает изменение выручки (-12,2%)

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	785	689	-96	-12,2	737
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 027	706	-321	-31,3	867
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-242	-17	+225	↑	-130
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-11	8	+19	↑	-2

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. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-253	-9	+244	↑	-131

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)	
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-253	-9	+244	↑	-131

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



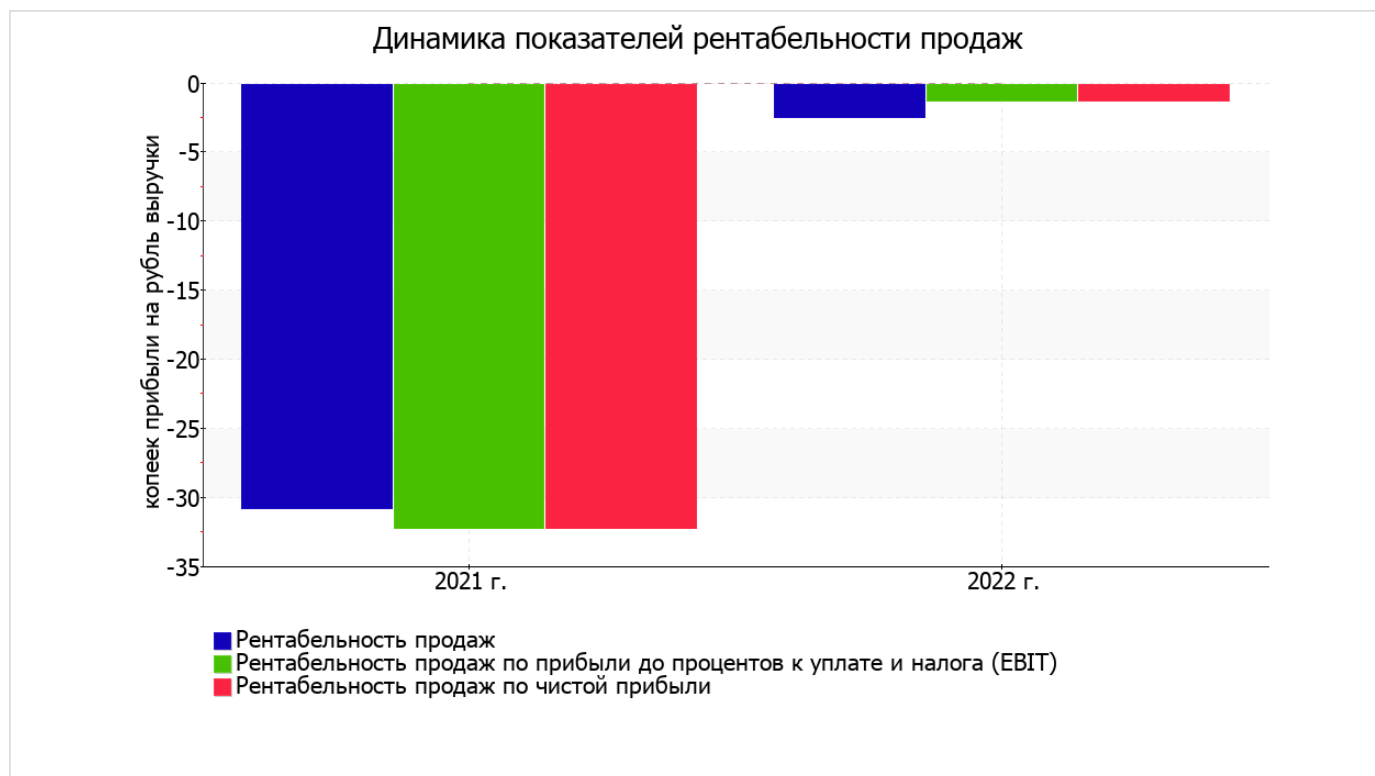
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	-30,8	-2,5	+28,3	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-32,2	-1,3	+30,9	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-32,2	-1,3	+30,9	↑

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2022 имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти" за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-2,5** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**+28,3** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил **-1,3%**. То есть в каждом рубле выручки Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти" содержалось **-1,3** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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)	-6,1	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 (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

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), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

за последний год значение рентабельности активов, равное **-6,1%**, является явно не соответствующим норме.

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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	78	4,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	33	11
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	78	4,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	0	–

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

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 78 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2022) и результатов деятельности Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти" в течение анализируемого периода.

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

- на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**0**) соответствует норме;
- за последний год получен убыток от продаж (**-17** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+225 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил **-9** тыс. руб. (+244 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Анализ выявил следующие показатели, критически характеризующие финансовое положение организации:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормы;
- 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).

Среди показателей, имеющих исключительно хорошие значения, можно выделить такие:

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

Анализ выявил следующие показатели результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- снижение убыточности продаж (+28,3 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной -30,8%);
- снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (+30,9 коп. с рубля расходов от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние Товарищество Собственников Недвижимости "Поселок "Мнирти" не в полной мере соответствует общепринятым нормам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. При этом у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.