

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПОБЕДА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671025798

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПОБЕДА"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

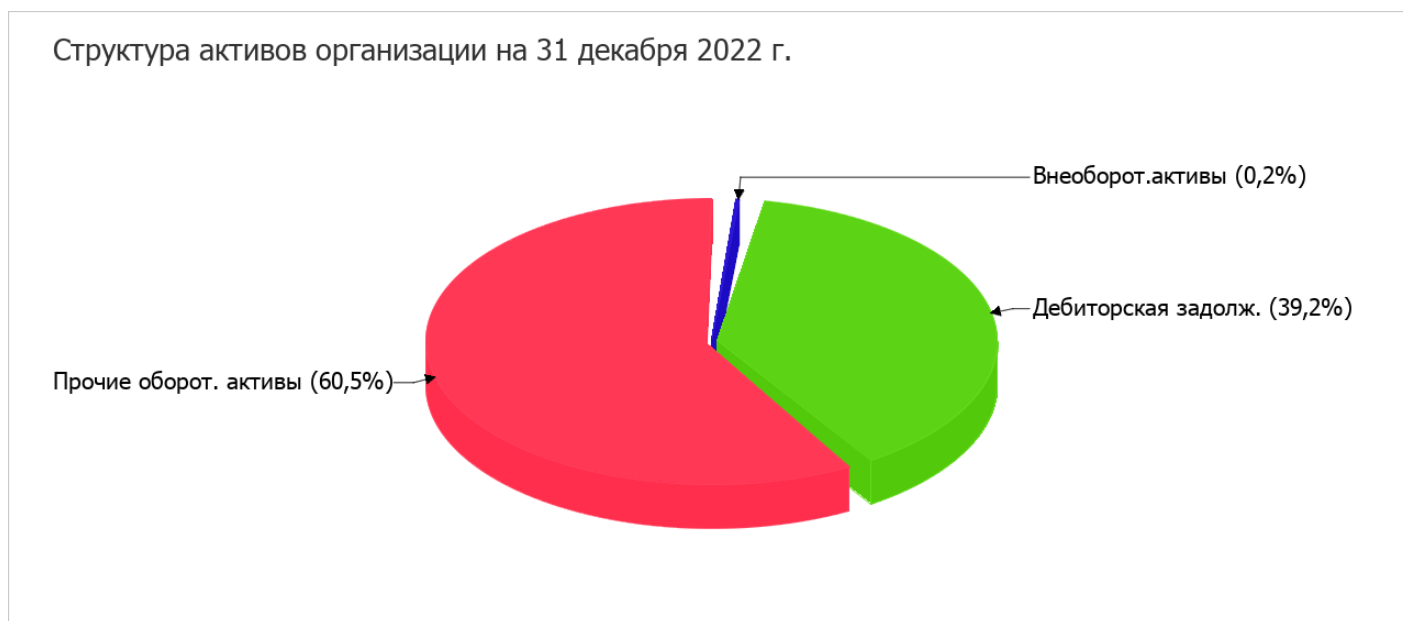
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	56	–	0,2	+56	–
в том числе: основные средства	–	56	–	0,2	+56	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	22 905	23 215	100	99,8	+310	+1,4
в том числе: запасы	163	–	0,7	–	-163	-100
дебиторская задолженность	8 749	9 130	38,2	39,2	+381	+4,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	13 993	14 085	61,1	60,5	+92	+0,7
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Справочно: Чистые активы	18 541	15 440	80,9	66,3	-3 101	-16,7
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
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	4 364	7 831	19,1	33,7	+3 467	+79,4
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	22 905	23 271	100	100	+366	+1,6

* 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 последний день анализируемого периода характеризуется большой долей (99,8%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период практически не изменились.

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



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

- дебиторская задолженность – 381 тыс. руб. (72%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 92 тыс. руб. (17,4%)
- основные средства – 56 тыс. руб. (10,6%)

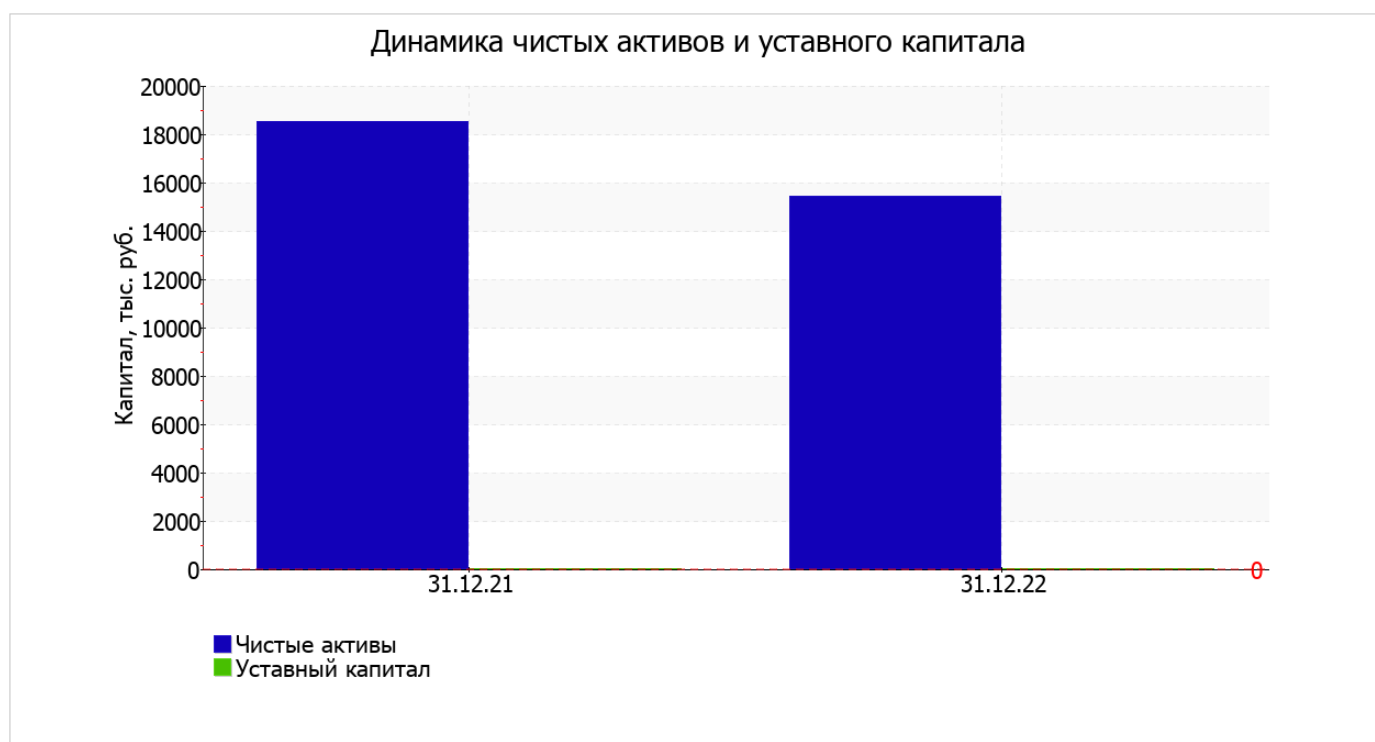
Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+3 467 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе (-163 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	18 541	15 440	80,9	66,3	-3 101	-16,7
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	18 541	15 440	80,9	66,3	-3 101	-16,7

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом следует отметить снижение чистых активов на **16,7%** за последний год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



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	-<0,01	–	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: 0,1 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	0	–	–	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 был практически нулевой, что менее чем на 0,01 ниже значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на начало анализируемого периода. на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента соответствует норме.

в течение анализируемого периода изменения коэффициента покрытия инвестиций не произошло, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значительно ниже нормативного значения.

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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	5,25	2,96	-2,29	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	5,21	2,96	-2,25	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	3,21	1,8	-1,41	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (2,96) соответствует норме. При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент текущей ликвидности снизился на -2,29.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – 2,96 при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (1,8). Несмотря на это следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -1,41.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПОБЕДА" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

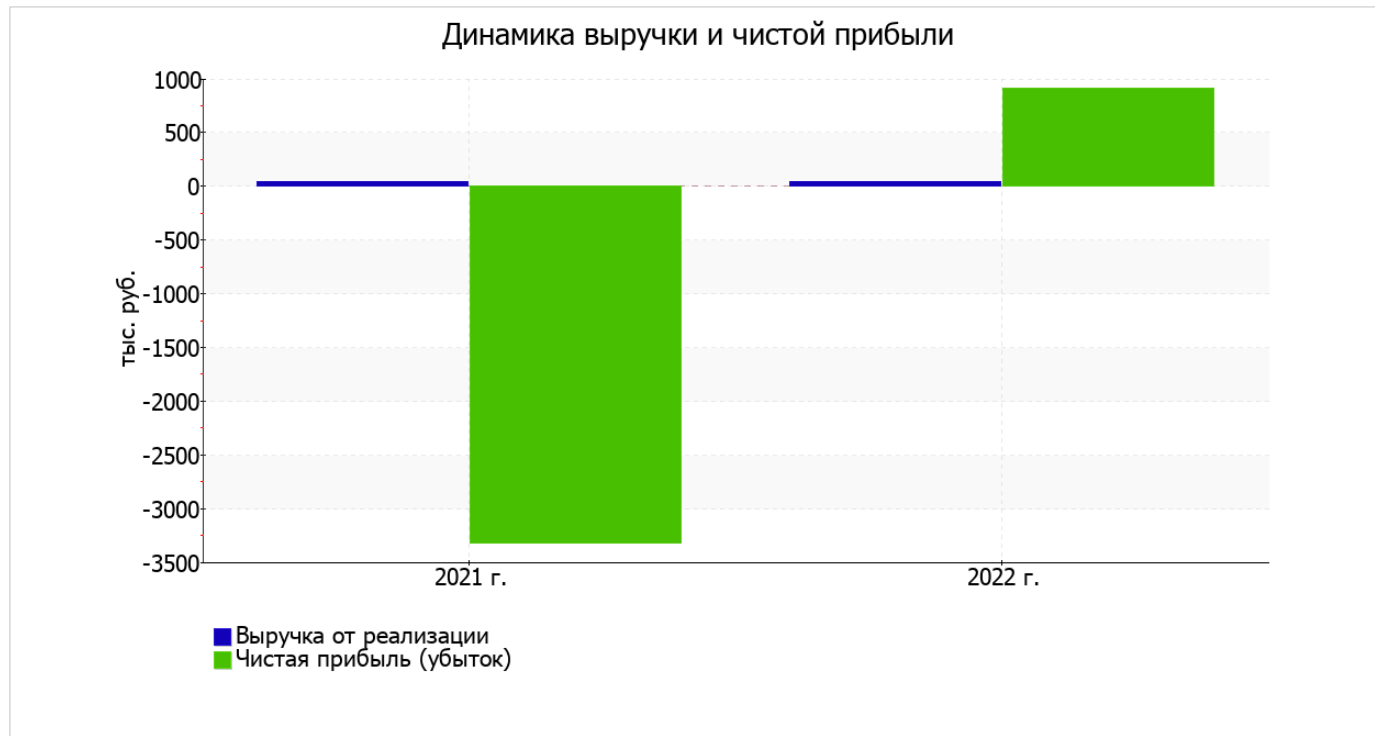
По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 48 тыс. руб., что составило 100% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда был получен убыток в сумме 3 323 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на 3 тыс. руб. при одновременном снижении на 3 368 тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

прибыль от прочих операций за последний год составила 872 тыс. руб., что на 867 тыс. руб. (в 174,4 раза) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 1 816,7% от абсолютной величины прибыли 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	45	48	+3	+6,7	47
2. Расходы по обычным видам деятельности	3 368	–	-3 368	-100	1 684
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-3 323	48	+3 371	↑	-1 638
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	5	872	+867	+174,4 раза	439
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-3 318	920	+4 238	↑	-1 199
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-4	-9	-5	↓	-7
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-3 322	911	+4 233	↑	-1 206
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-3 322	911	+4 233	↑	-1 206
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

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



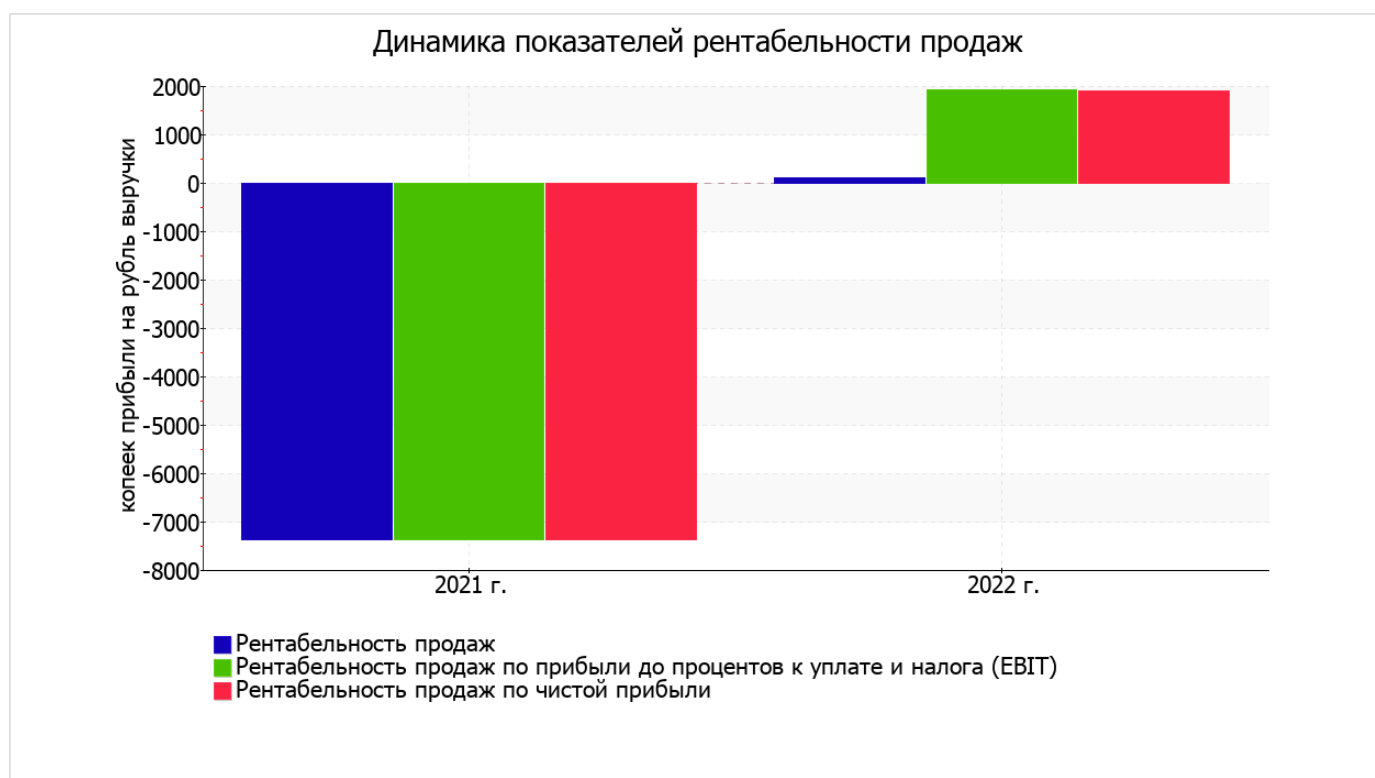
3.2. Анализ рентабельности

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.	-7 384,4	100	+7 484,4	↑
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-7 373,3	1 916,7	+9 290,0	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-7 382,2	1 897,9	+9 280,1	↑

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет **100%** от полученной выручки. Более того, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**+7 484,4%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил **1 916,7%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **1 916,7** 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: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	3,9	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.

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

за последний год значение рентабельности активов (3,9%) соответствует норме.

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	175 352	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	67 977	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	46 366	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	175 565	<0,1
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.

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 175565 календарных дней (т.е. 481 год).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПОБЕДА".

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- рост рентабельности продаж (+7 484,4 процентных пункта от рентабельности -7 384,4% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2021));
- за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 получена прибыль от продаж (48 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+3 371 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2022 год составила 911 тыс. руб. (+4 233 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+9 290,0 коп. к -7 373,3 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Показатели финансового положения организации, имеющие положительные значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (менее -0,01) не соответствует нормативному значению;
- низкая рентабельность активов (3,9% за 2022 год).

Среди показателей финансового положения ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПОБЕДА", имеющих критические значения, можно выделить следующие:

- 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));
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПОБЕДА" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладываются в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.