

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Товарищество собственников жилья "УЮТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2447009952

Код причины постановки на учет (КПП): 244701001

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

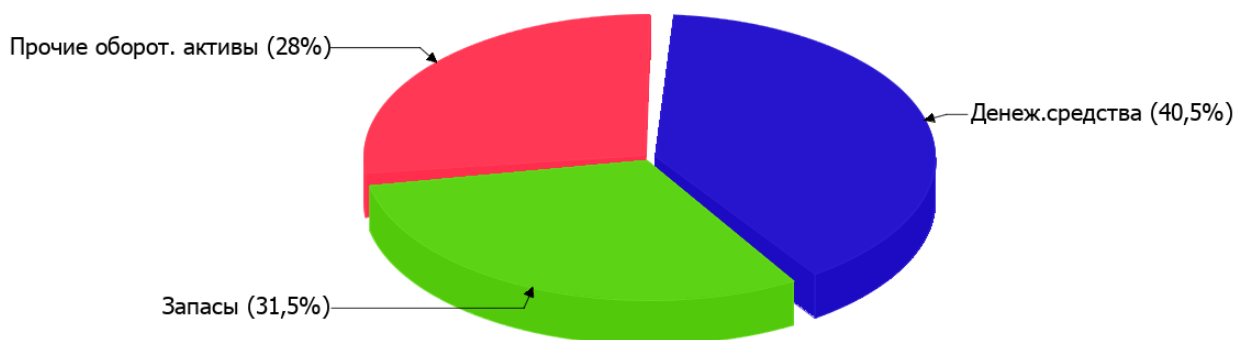
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	416	479	100	100	+63	+15,1
Пассив						
Собственный капитал	257	138	61,8	28,8	-119	-46,3
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	159	341	38,2	71,2	+182	+114,5
Валюта баланса	416	479	100	100	+63	+15,1

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 63 тыс. руб. (на 15,1%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 46,3%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



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):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 162 тыс. руб. (92,6%)
- запасы – 13 тыс. руб. (7,4%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+182 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

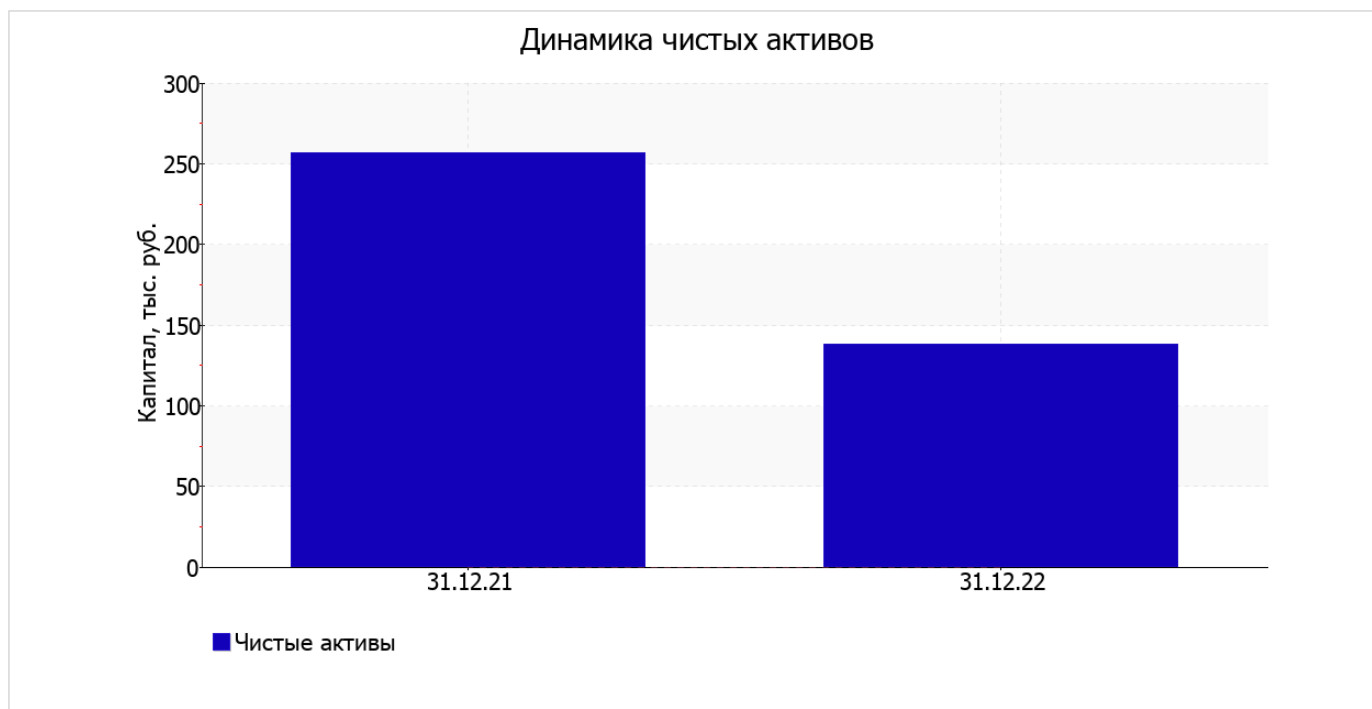
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (-112 тыс. руб. и -119 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода равнялся 138 тыс. руб., что на 119 тыс. руб., или на 46,3% меньше, чем по состоянию на 31.12.2021.

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	257	138	61,8	28,8	-119	-46,3

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 46,3% за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

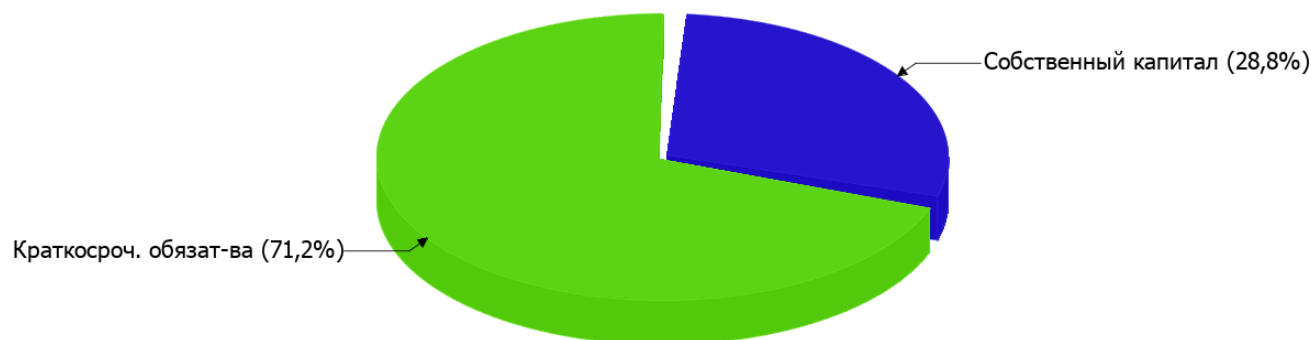
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,62	0,29	-0,33	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	0,62	0,29	-0,33	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,62	0,29	-0,33	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	1,86	0,91	-0,95	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 автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,29**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии в течение анализируемого периода сильно снизился (на **0,33**).

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2022 г. составил **0,29**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за последний год существенно уменьшился (на **0,33**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента является очень хорошим.

за весь рассматриваемый период имело место существенное снижение коэффициента покрытия инвестиций с **0,62** до **0,29** (т.е. **-0,33**). Значение коэффициента на 31.12.2022 значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **29%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов за последний год существенно снизился до **0,91** (**-0,95**). коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2022 демонстрирует исключительно хорошее значение.

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	2,62	1,4	-1,22	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,2	0,57	+0,37	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 **1,4**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент снизился на **-1,22**.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**0,57**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,37**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

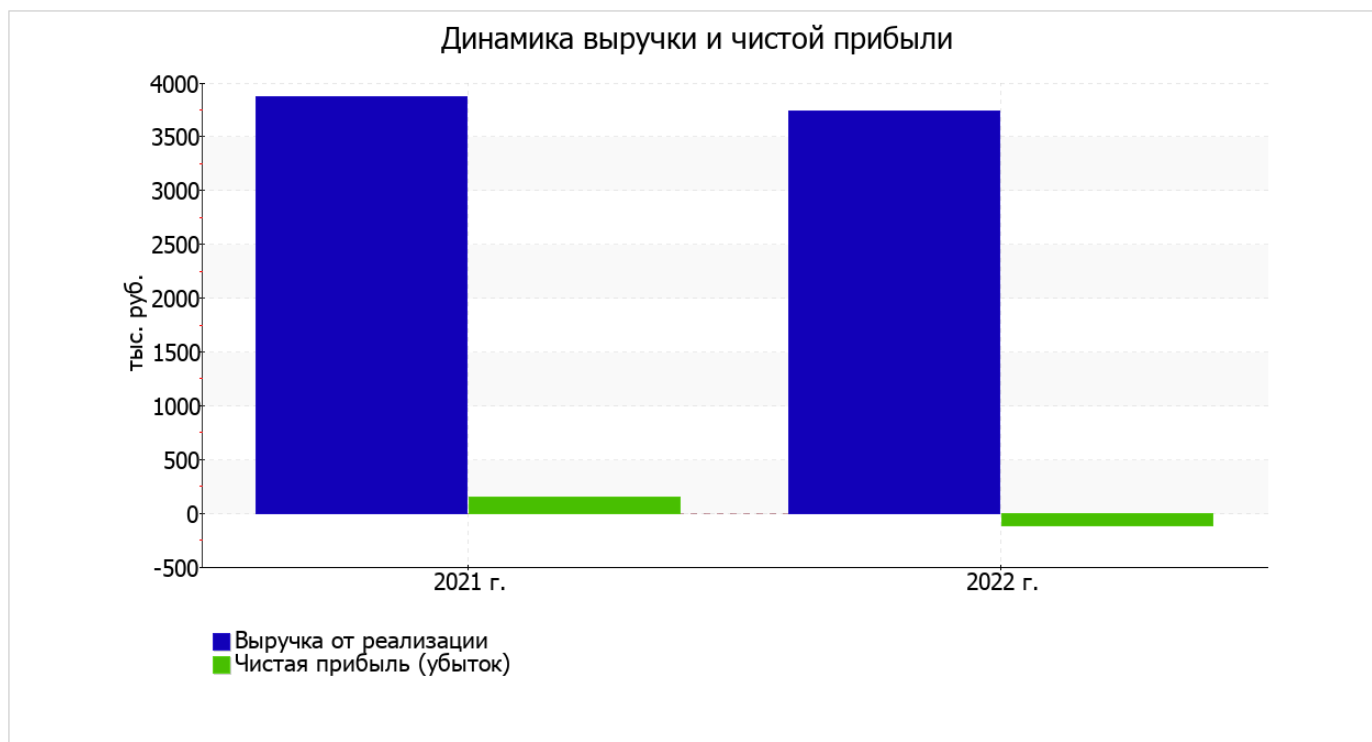
Основные финансовые результаты деятельности Товарищество собственников жилья "УЮТ" за год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **2 951** тыс. руб., что равняется 79% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **84** тыс. руб., или на **2,9%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **135** и **51** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-3,5%**) опережает изменение расходов (**-0,8%**)

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	3 870	3 735	-135	-3,5	3 803
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 737	6 686	-51	-0,8	6 712
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-2 867	-2 951	-84	↓	-2 909
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	3 085	2 899	-186	-6	2 992
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	218	-52	-270	↓	83
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	68	66	-2	-2,9	67
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	150	-118	-268	↓	16

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.	-74,1	-79	-4,9	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	5,6	-1,4	-7	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	3,9	-3,2	-7,1	↓

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

Рентабельность продаж за последний год составила **-79%**. К тому же имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2021) (**-4,9%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил **-1,4%**. Это значит, что в каждом рубле выручки Товарищество собственников жилья "УЮТ" содержалось **-1,4** 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)	-59,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	-26,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-26,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,597** руб. убытка.

за 2022 год рентабельность активов имеет крайне неудовлетворительное значение, равное **-26,4%**.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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: 153 и менее дн.)	44	8,3
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)	24	14,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	44	8,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	19	18,9

* 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 44 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2022) и результатов деятельности Товарищество собственников жилья "УЮТ" за год.

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

- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **29%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получен убыток от продаж (**-2 951** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-84 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составил **-118** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки Товарищество собственников жилья "УЮТ" (**-7** коп. от аналогичного показателя за такой же период прошлого года).

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (**29%**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- падение рентабельности продаж (**-4,9** процентных пункта от рентабельности **-74,1%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- уменьшение собственного капитала организации при том что, активы Товарищество собственников жилья "УЮТ" увеличились на **63** тыс. руб. (на **15,1%**).

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,29**, можно охарактеризовать как очень хорошее;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению.

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

Согласно полученным показателям финансовое положение Товарищество собственников жилья "УЮТ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.