

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6681010536

Код причины постановки на учет (КПП): 668101001

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

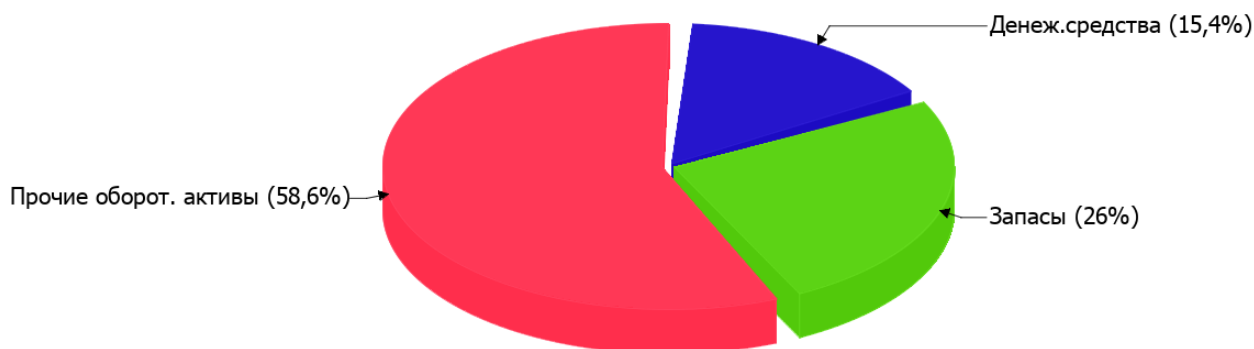
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	92	331	100	100	+239	+3,6 раза
Пассив						
Собственный капитал	-128	-236	-139,1	-71,3	-108	↓
Долгосрочные обязательства	2	2	2,2	0,6	–	–
Краткосрочные обязательства	218	565	237	170,7	+347	+159,2
Валюта баланса	92	331	100	100	+239	+3,6 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2022) характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации в течение анализируемого периода значительно увеличились (в 3,6 раза). Хотя имел место значительный рост активов, собственный капитал уменьшился на 84,4%, что негативно характеризует динамику изменения 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):

- финансовые и другие оборотные активы – 165 тыс. руб. (69%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 62 тыс. руб. (25,9%)
- запасы – 12 тыс. руб. (5%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+347 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

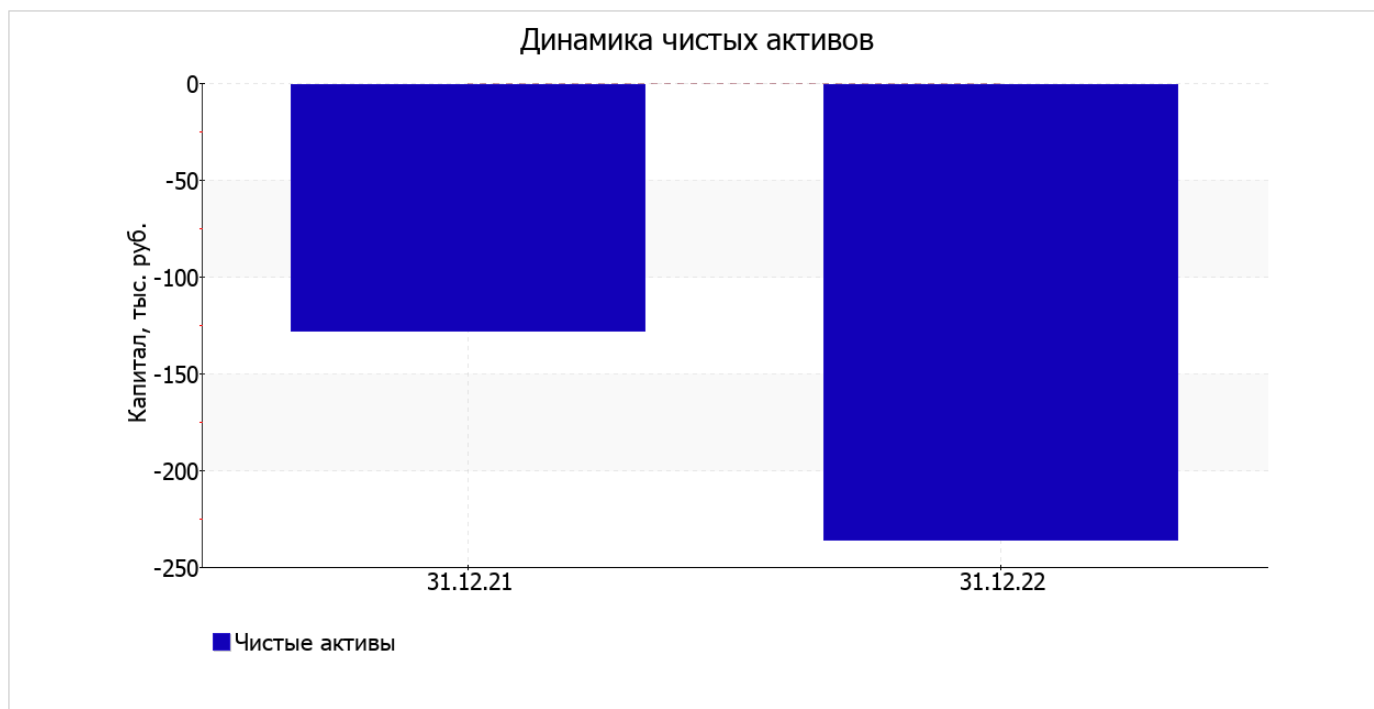
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (-108 тыс. руб.).

собственный капитал организации за весь анализируемый период очень сильно снизился на 108 тыс. руб. и составил -236 тыс. руб.

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	-128	-236	-139,1	-71,3	-108	↓

[На конец периода] чистые активы ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А" 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 может привести к крайне негативным последствиям. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

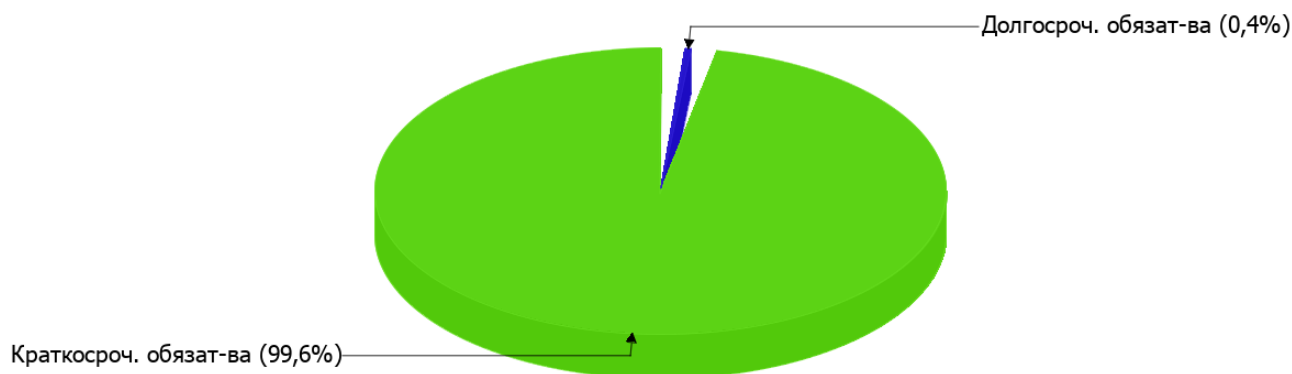
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	-1,39	-0,71	+0,68	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	-1,39	-0,71	+0,68	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-1,37	-0,71	+0,66	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-1,73	-2,74	-1,01	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,99	1	+0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2022 составил **-0,71**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала. за весь анализируемый период прирост коэффициента автономии составил **0,68**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



за весь рассматриваемый период отмечено существенное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами до **-0,71 (+0,68)**. коэффициент на последний день анализируемого периода (31.12.2022) имеет критическое значение.

в течение анализируемого периода отмечено сильное повышение коэффициента покрытия инвестиций до **-0,71 (+0,66)**. Значение коэффициента на 31.12.2022 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-71%**).

за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов значительно снизился до **-2,74 (-1,01)**. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,6% и 0,4% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 0,6%.

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	0,42	0,59	+0,17	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	-0,05	0,09	+0,14	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**0,59**) не соответствует норме. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,17**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,09**. При этом следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,14**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

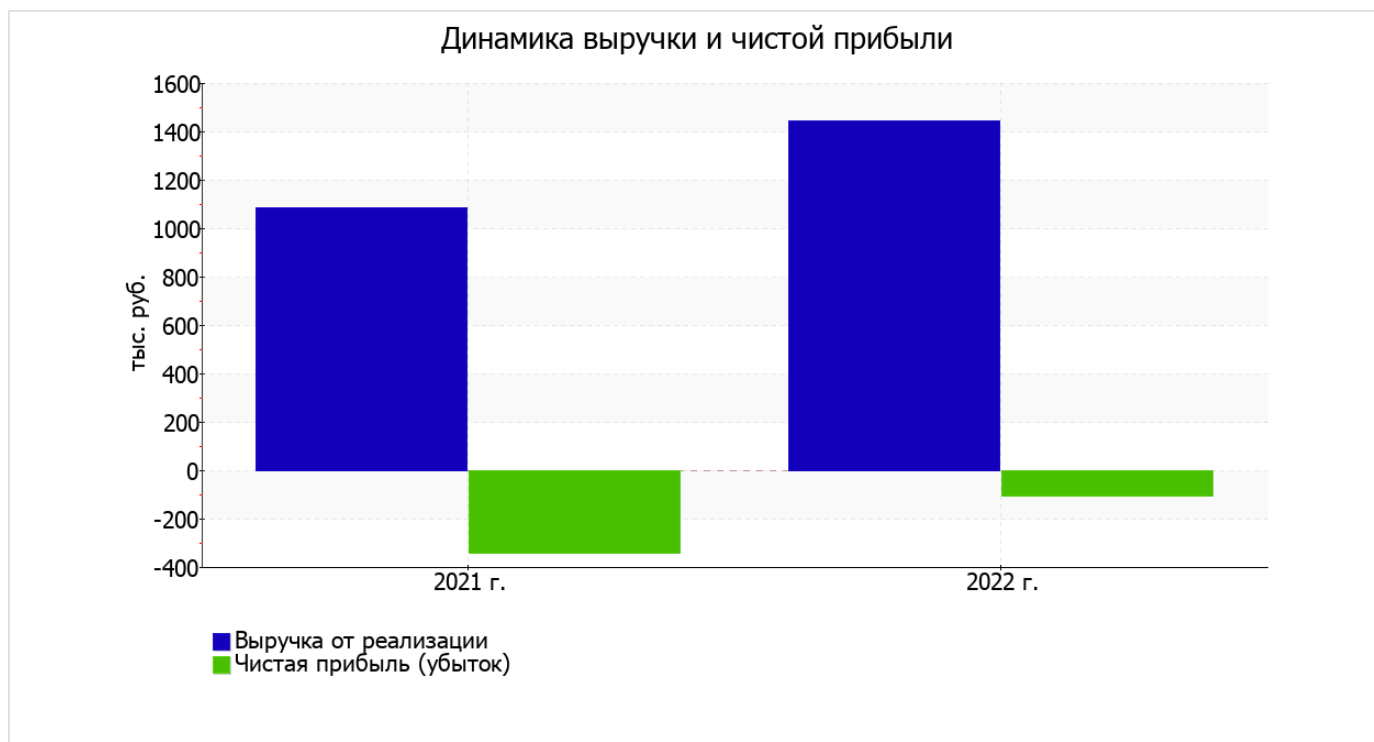
Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **78** тыс. руб., что равняется 5,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **250** тыс. руб., или на **76,2%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **359** и **109** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+33,1%**) опережает изменение расходов (**+7,7%**)

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	1 086	1 445	+359	+33,1	1 266
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 414	1 523	+109	+7,7	1 469
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-328	-78	+250	↑	-203
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-5	-15	-10	↓	-10
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-333	-93	+240	↑	-213
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	11	14	+3	+27,3	13
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-344	-107	+237	↑	-226

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А" в течение всего анализируемого периода.



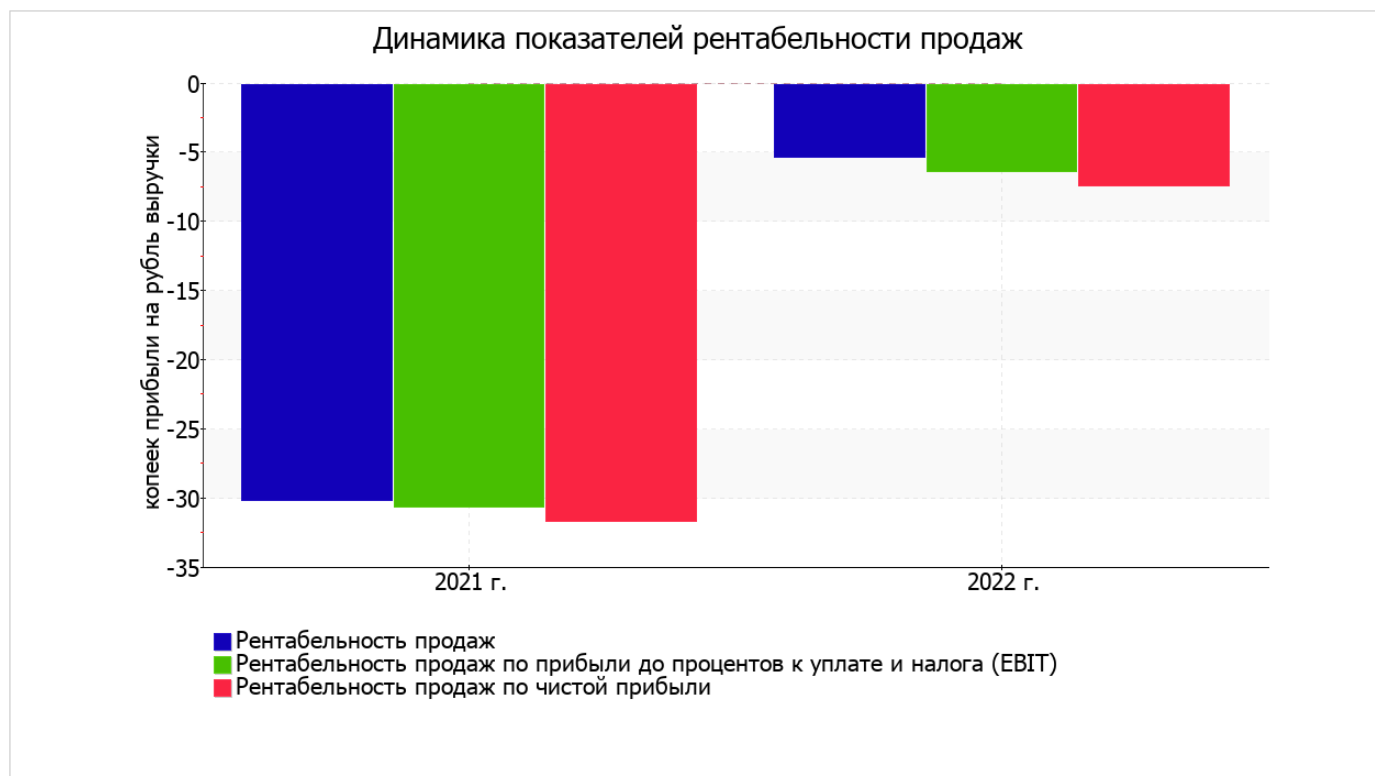
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	-30,2	-5,4	+24,8	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-30,7	-6,4	+24,3	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-31,7	-7,4	+24,3	↑

Все три показателя рентабельности за 2022 год, приведенные в таблице, имеют отрицательные значения, поскольку организацией получен как убыток от продаж, так и в целом убыток от финансово-хозяйственной деятельности.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-5,4** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**+24,8** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил **-6,4%**. То есть в каждом рубле выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А" содержалось **-6,4** 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-50,6	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: **-236** тыс. руб. на последний день анализируемого периода и **-128** тыс. руб. на последний день предыдущего года).

за последний год значение рентабельности активов, равное **-50,6%**, характеризуется как критическое.

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	53	6,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	99	3,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	53	6,8
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

* 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 53 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А" за последний год

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,71**, характеризуется как явно не соответствующее принятому нормативу;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормы;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-71%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- коэффициент абсолютной ликвидности ниже принятой нормы;
- уменьшение собственного капитала организации ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛЕНИНА 71А" при том что, активы организации значительно увеличились (в **3,6** раза);
- за 2022 год получен убыток от продаж (**-78** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+250 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-107** тыс. руб. (+237 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Среди показателей результатов деятельности организации, имеющих нормальные или близкие к нормальным значения, можно выделить следующие:

- снижение убыточности продаж (+24,8 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной -30,2%);
- снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+24,3 коп. с рубля расходов от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значение, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.