

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ВЕРТИКАЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5911045157

Код причины постановки на учет (КПП): 591101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.3).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

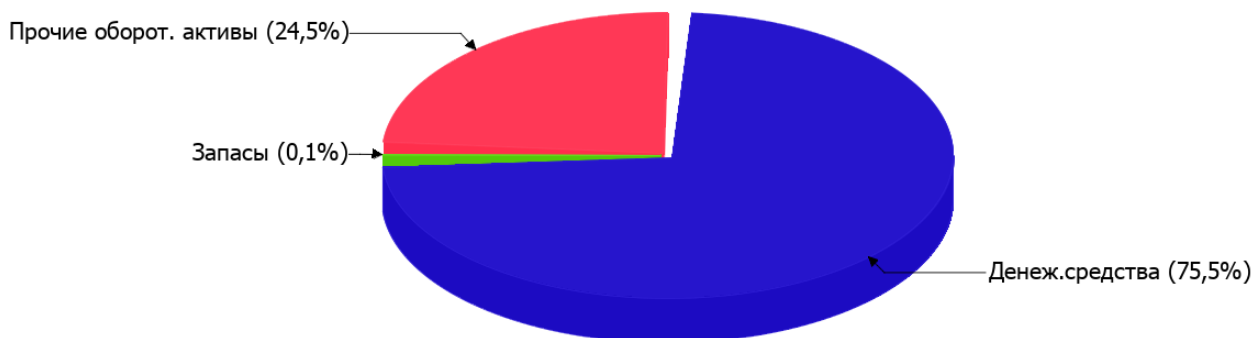
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
Оборотные	2 162	1 944	100	100	-218	-10,1
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	69	59	3,2	3	-10	-14,5
Валюта баланса	2 162	1 944	100	100	-218	-10,1

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2023 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 218 тыс. руб. (на 10,1%).

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

## Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **487** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

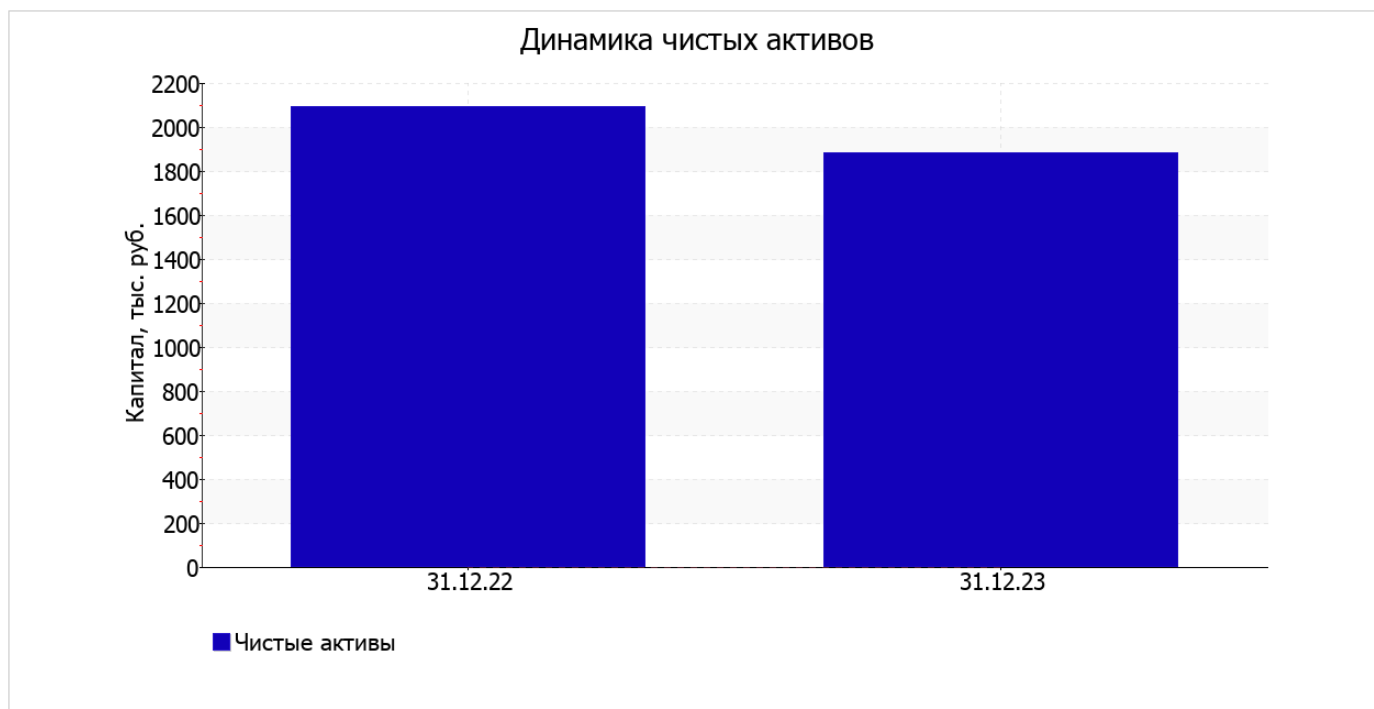
Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (**-10** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за весь анализируемый период).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (**+268** 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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	2 093	1 885	96,8	97	-208	-9,9

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на **9,9%** в течение анализируемого периода. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов 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
	31.12.2022	31.12.2023		
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: не менее 0,1.
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	–	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 31.12.2023 равнялся нулю, сохранив такое же значение, как на 31 декабря 2022 г. на последний день анализируемого периода значение коэффициента можно считать неудовлетворительным.

изменения коэффициента покрытия инвестиций за весь анализируемый период не произошло, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на 31.12.2023 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0%).

в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов не изменился, составив 0. на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

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
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	31,33	32,95	+1,62	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	28,32	24,86	-3,46	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (32,95 при нормативном значении 2). При этом за год коэффициент вырос на 1,62.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (24,86 при норме 0,2). Несмотря на это следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -3,46.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ВЕРТИКАЛЬ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация основной деятельности не вела, и финансовый результат формируют лишь прочие доходы-расходы.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2022 г.	2023 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	-	-	-	-	-
2. Расходы по обычным видам деятельности	-	-	-	-	-
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-	-	-	-	-
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	44	19	-25	-56,8	32
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	44	19	-25	-56,8	32
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2022 г.	2023 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
7. Налоги на прибыль (доходы)	44	19	-25	-56,8	32
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-	-	-	-	-

### 3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2022 г.	2023 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.	-	-	-	-
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-	-	-	-

Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-	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 декабря 2023 г. и 0 тыс. руб. на 31 декабря 2022), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2023 год отсутствует.

за 2023 год значение рентабельности активов (0) является неудовлетворительным.

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	–	–
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)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	–	–
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.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2023) и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ВЕРТИКАЛЬ" за весь анализируемый период.

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

- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению.

Следующие 2 показателя результатов деятельности организации имеют нормальные или близкие к нормальным значения:

- финансовый результат от продаж за год равен нулю;
- чистая прибыль равна нулю..

В ходе анализа были получены следующие отрицательные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет значение, не соответствующее нормативному (0);
- недостаточная рентабельность активов (0% за 2023 год).

Показатели финансового положения организации, имеющие критические значения:

- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 0% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

Согласно полученным показателям финансовое положение ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ВЕРТИКАЛЬ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.