

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МАХАОН"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7707424127

Код причины постановки на учет (КПП): 770701001

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

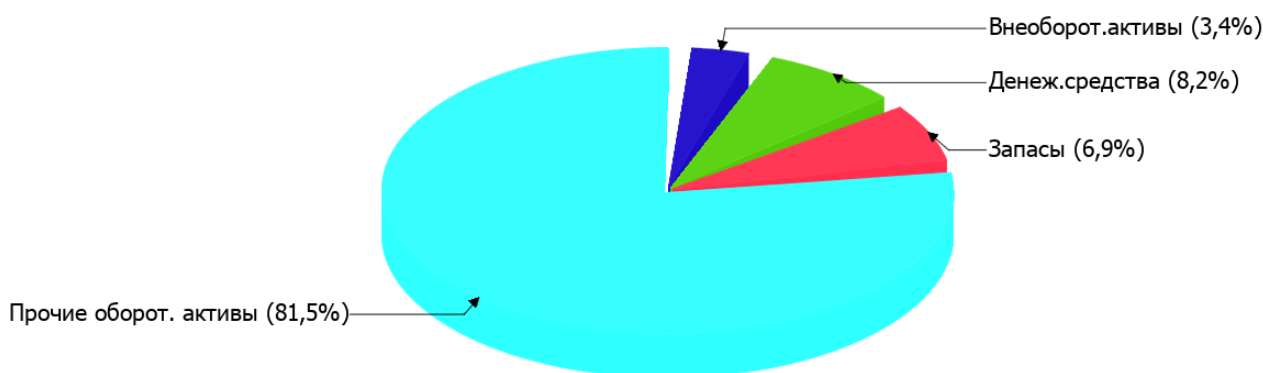
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	503	333	5,7	3,4	-170	-33,8
Оборотные	8 255	9 376	94,3	96,6	+1 121	+13,6
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	2 418	2 125	27,6	21,9	-293	-12,1
Валюта баланса	8 758	9 709	100	100	+951	+10,9

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2023 характеризуются значительной долей (96,6%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 951 тыс. руб. (на 10,9%).

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



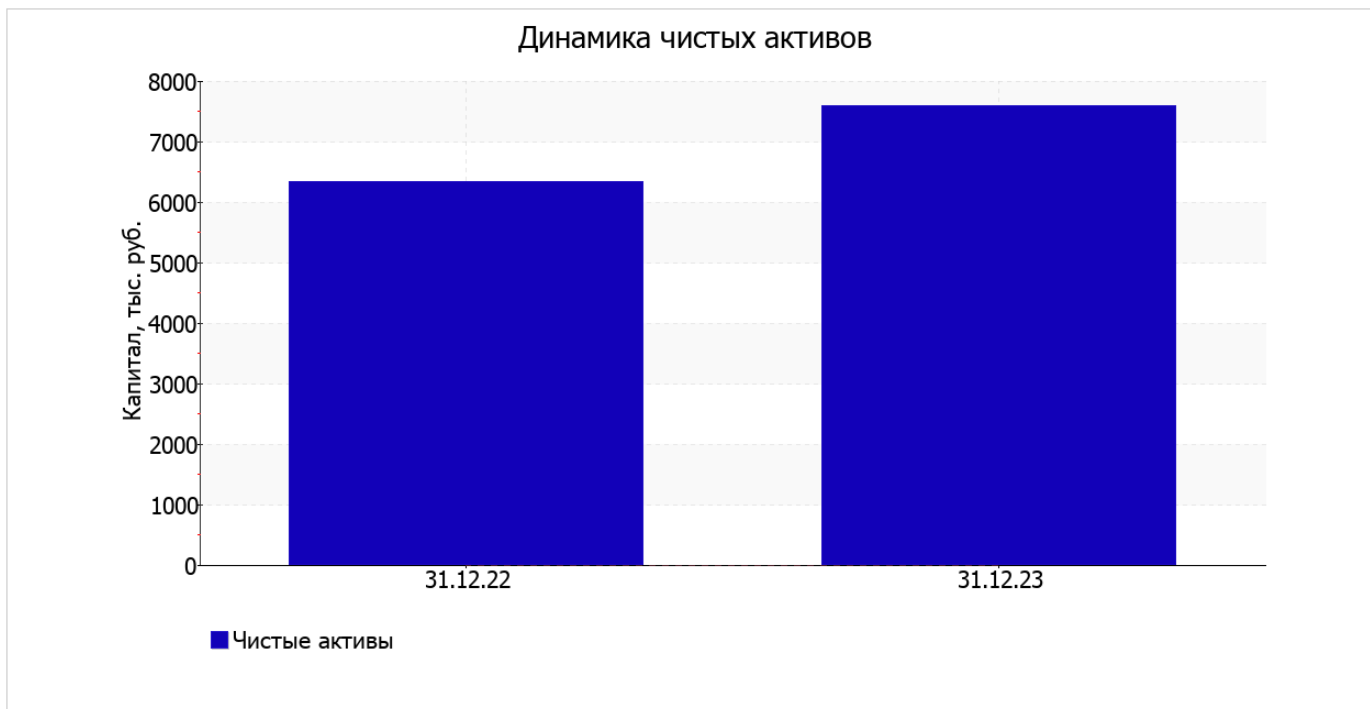
Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 1 452 тыс. руб. (или 98,8% вклада в прирост активов).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-348 тыс. руб. и -293 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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	6 340	7 584	72,4	78,1	+1 244	+19,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 19,6% за последний год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. 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
	31.12.2022	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	-0,06	-0,04	+0,02	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	-0,77	-0,5	+0,27	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.

на 31.12.2023 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **-0,04**; это существенно (на **0,02**) больше значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2022 г. по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента соответствует норме.

коэффициент покрытия инвестиций за год не изменился, оставшись на уровне **0**. Значение коэффициента на 31 декабря 2023 г. значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **0%**).

на 31 декабря 2023 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **-0,5**, коэффициент обеспеченности материальных запасов за весь рассматриваемый период вырос на **0,27**. по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является явно не соответствующим принятому нормативу.

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МАХАОН" 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	3,41	4,41	+1	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,47	0,37	-0,1	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**4,41**) соответствует норме. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **1**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**0,37**). Несмотря на это следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент снизился на **-0,1**.

3. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МАХАОН" за весь рассматриваемый период

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению.

С позитивной стороны результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- финансовый результат от продаж в течение анализируемого периода равен нулю;
- чистая прибыль равна нулю..

Показатели финансового положения и результатов деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МАХАОН", имеющие неудовлетворительные значения:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет значение, не укладывающееся в норматив (**-0,04**);
- низкая рентабельность активов (**0%** за 2023 год).

С критической стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- 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.

Анализ показывает, что финансовое состояние ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МАХАОН" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.