

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "САМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3906985169

Код причины постановки на учет (КПП): 390601001

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

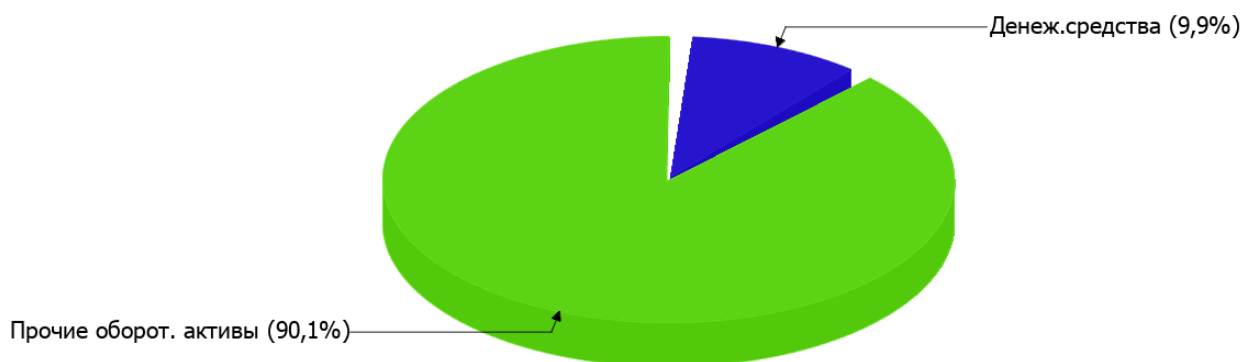
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	234	161	100	100	-73	-31,2
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	34	60	14,5	37,3	+26	+76,5
Валюта баланса	234	161	100	100	-73	-31,2

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г. характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на **73** тыс. руб. (на **31,2%**).

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

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Снижение величины активов организации связано со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

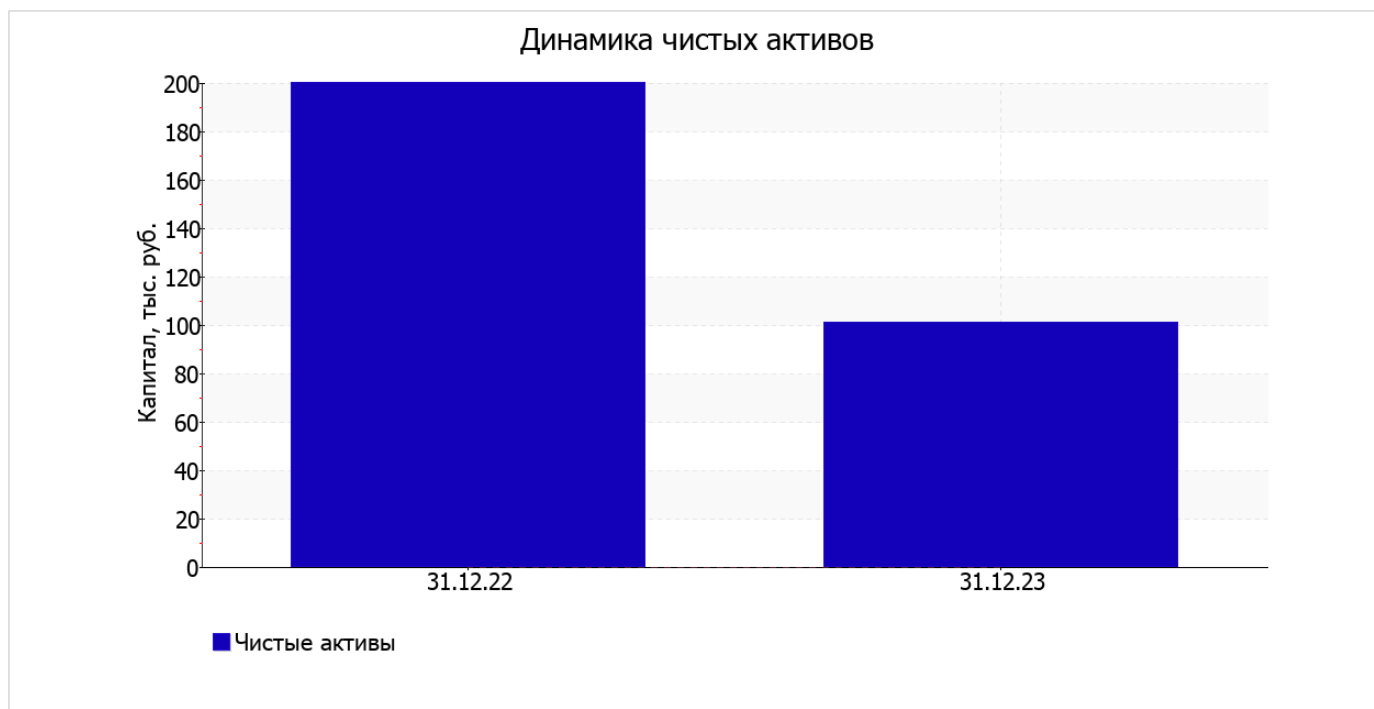
- финансовые и другие оборотные активы – 42 тыс. руб. (57,5%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 31 тыс. руб. (42,5%)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "кредиторская задолженность" в пассиве (+26 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	200	101	85,5	62,7	-99	-49,5

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 49,5% в течение анализируемого периода. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. 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	0	–	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: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	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.

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами не изменился, оставшись на уровне 0. по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента не соответствует нормативу.

изменения коэффициента покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период не произошло, значение сохранилось на уровне 0. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 значительно ниже нормы.

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	6,88	2,68	-4,2	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,38	0,27	-1,11	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (2,68 при нормативном значении 2). При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на -4,2.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (0,27). Несмотря на это следует отметить, что за год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -1,11.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "САМ" за последний год приведены ниже в таблице.

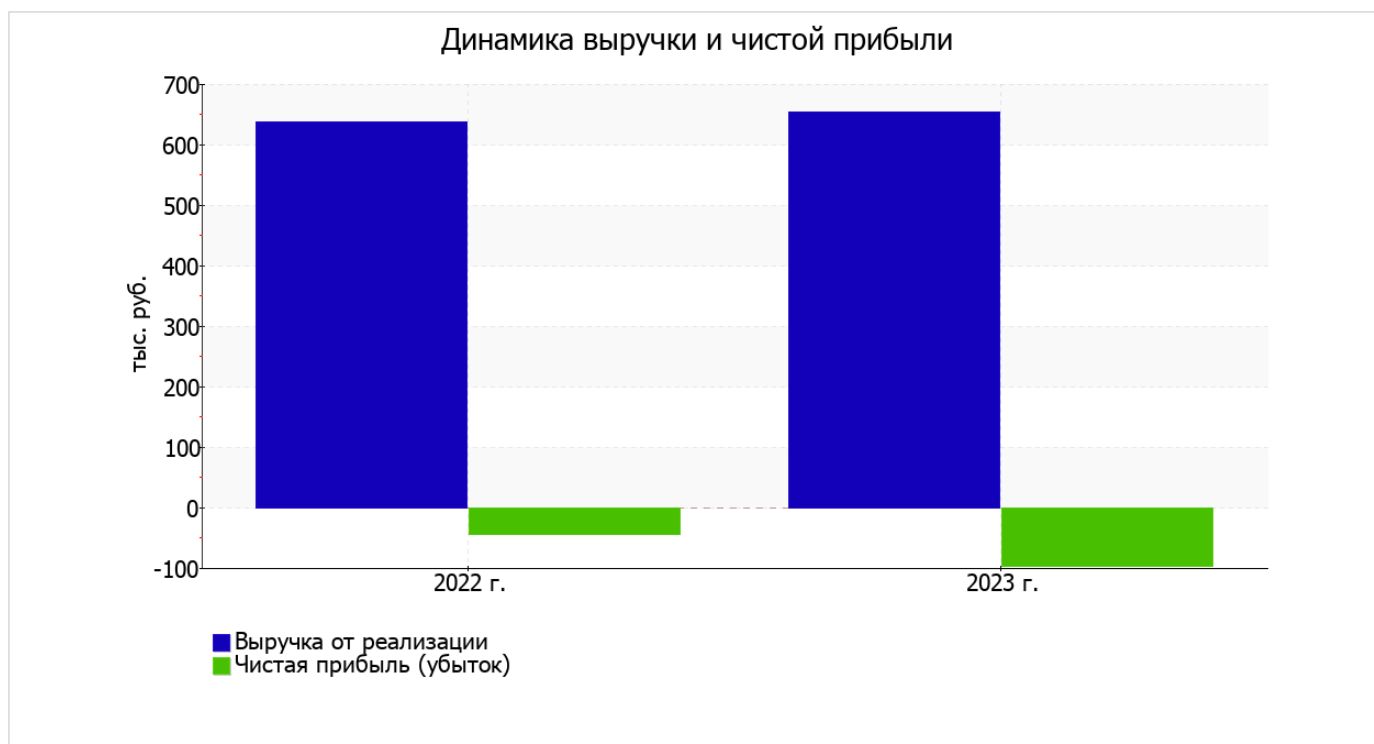
Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила убыток от продаж в размере 2 тыс. руб., что равняется 0,3% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда была получена прибыль в размере 23 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 16 и 41 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+6,7%) опережает изменение выручки (+2,5%)

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	638	654	+16	+2,5	646
2. Расходы по обычным видам деятельности	615	656	+41	+6,7	636
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	23	-2	-25	↓	11
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-62	-89	-27	↓	-76
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-39	-91	-52	↓	-65
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)	6	6	–	–	6
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-45	-97	-52	↓	-71

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



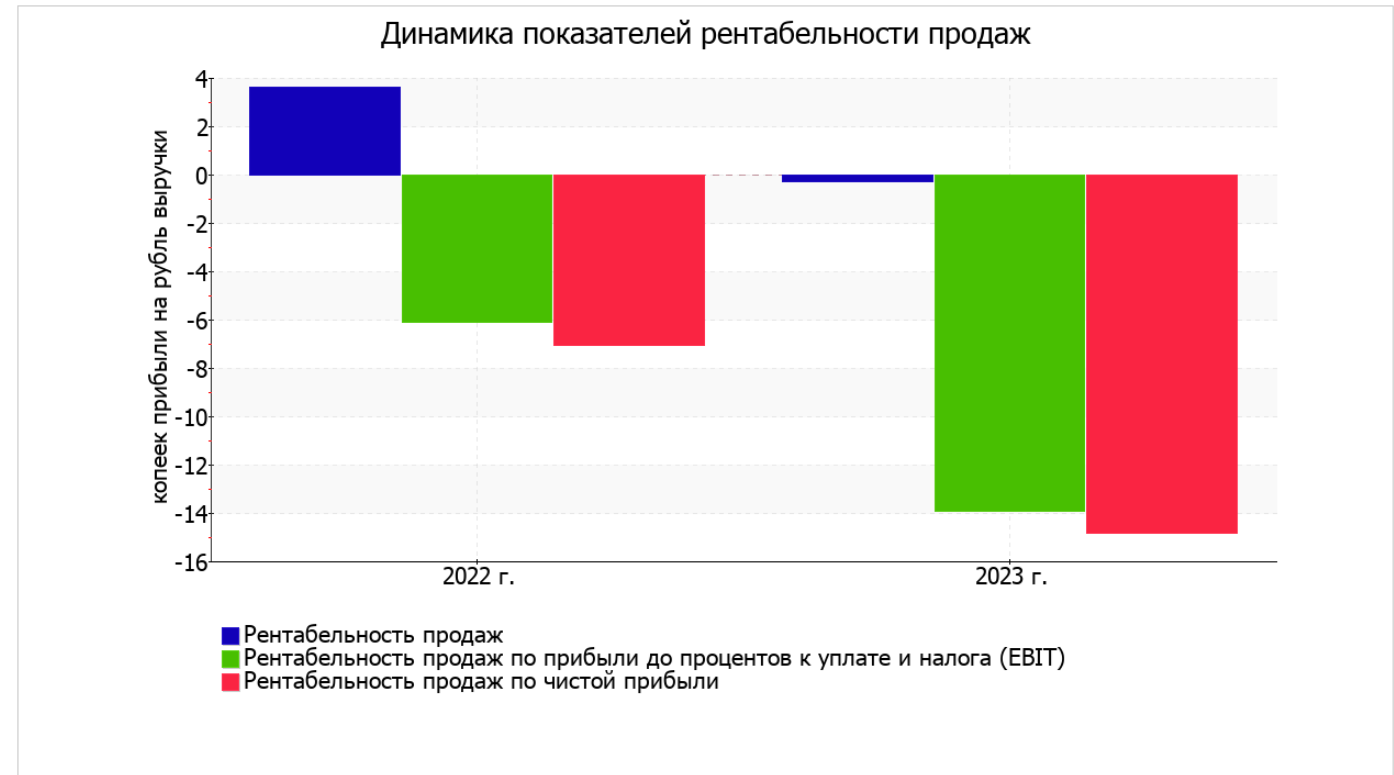
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	3,6	-0,3	-3,9	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-6,1	-13,9	-7,8	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-7,1	-14,8	-7,7	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "САМ" за данный период.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-0,3%** от полученной выручки. Более того, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, **(-3,9%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил **-13,9%**. То есть в каждом рубле выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "САМ" содержалось **-13,9** 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
	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)	-49,1	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 последний день анализируемого периода (31.12.2023) и 0 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2023 год отсутствует.

за период 01.01–31.12.2023 значение рентабельности активов, равное **-49,1%**, не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

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. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднеспредней выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	110	3,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднеспредней себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднеспредней выручке)	23	15,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднеспредней выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	110	3,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднеспредней выручке)	0	–

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 110 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2023)) и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "САМ" в течение анализируемого периода.

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

- отрицательная динамика рентабельности продаж (**-3,9** процентных пункта от рентабельности **3,6%** за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2022));
- 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));
- за последний год получен убыток от продаж (**-2** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-25 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-97** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (**-7,8** коп. от аналогичного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

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

- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

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

Показателем, негативно характеризующим финансовое положение организации, является следующий – на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0) соответствует норме.

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