

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

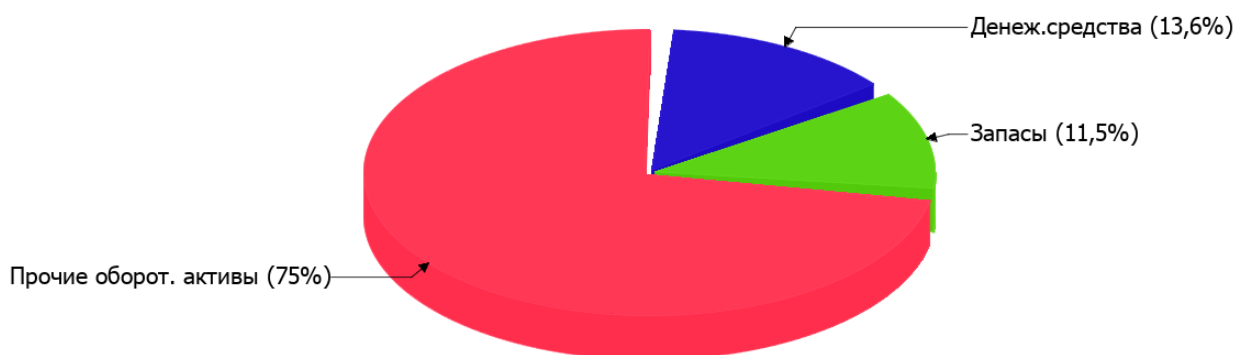
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	463	2 086	100	100	+1 623	+4,5 раза
Пассив						
Собственный капитал	298	101	64,4	4,8	-197	-66,1
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	165	1 985	35,6	95,2	+1 820	+12 раз
Валюта баланса	463	2 086	100	100	+1 623	+4,5 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2023 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год значительно увеличились (в 4,5 раза). Хотя имел место значительный рост активов, собственный капитал уменьшился на 66,1%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 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 – 1 271 тыс. руб. (78,3%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 251 тыс. руб. (15,5%)
- запасы – 101 тыс. руб. (6,2%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+1 820 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

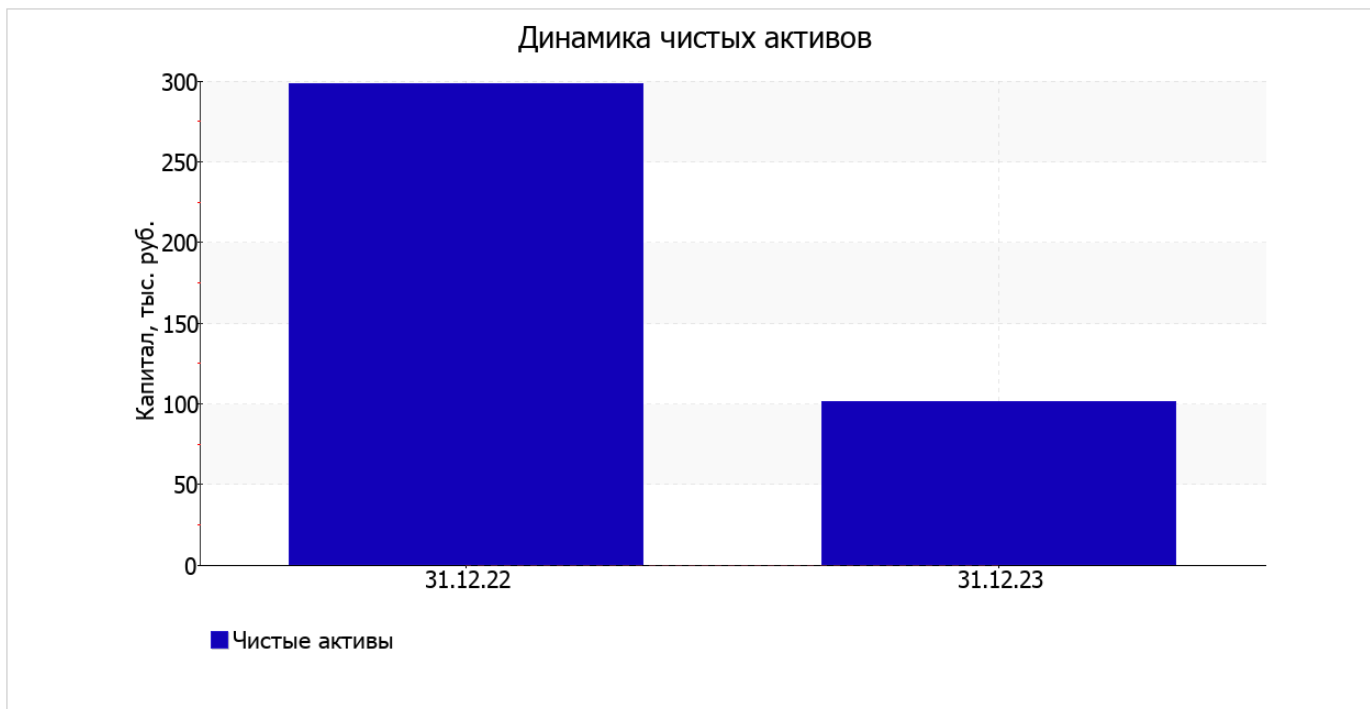
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (-197 тыс. руб.).

по состоянию на 31.12.2023 собственный капитал организации составил 101 тыс. руб. за весь рассматриваемый период собственный капитал организации стремительно уменьшился на 197 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	298	101	64,4	4,8	-197	-66,1

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на 66,1% 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

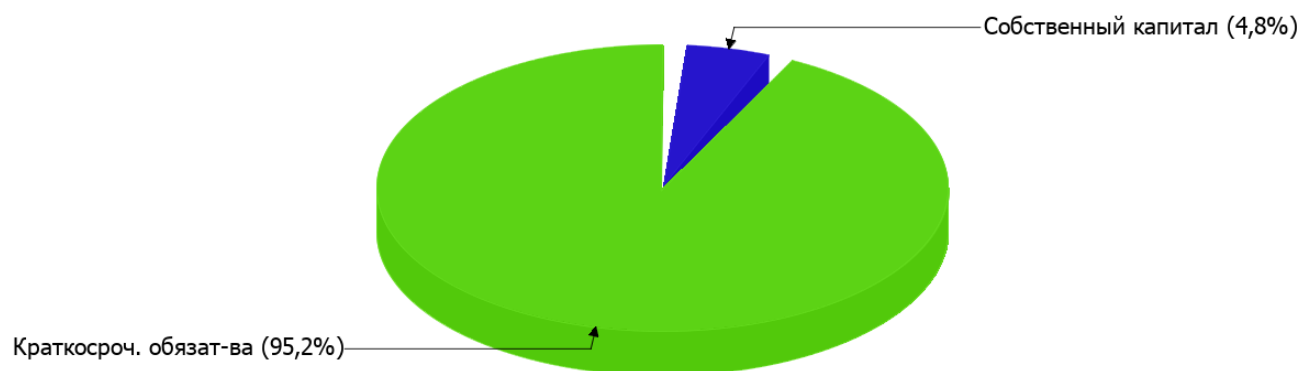
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,64	0,05	-0,59	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,64	0,05	-0,59	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,64	0,05	-0,59	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	2,16	0,42	-1,74	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 31 декабря 2023 г. составил **0,05**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**5%**) в общем капитале организации. коэффициент автономии за весь анализируемый период упал на **0,59**.

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за год очень сильно уменьшился на **0,59** и составил **0,05**. на 31 декабря 2023 г. коэффициент имеет значение, не соответствующее нормативному.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период стремительно уменьшился на **0,59** и составил **0,05**. Значение коэффициента на 31.12.2023 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **5%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2023 равнялся **0,42**, однако по состоянию на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности материальных запасов был намного выше – **2,16** (т.е. изменение **-1,74**). коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2023 г. имеет неудовлетворительное 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
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2,81	1,05	-1,76	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,19	0,14	-0,05	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,05** против нормативного значения 2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент текущей ликвидности снизился на **-1,76**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение ниже нормы (**0,14**). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь рассматриваемый период негативное изменение – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,05**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

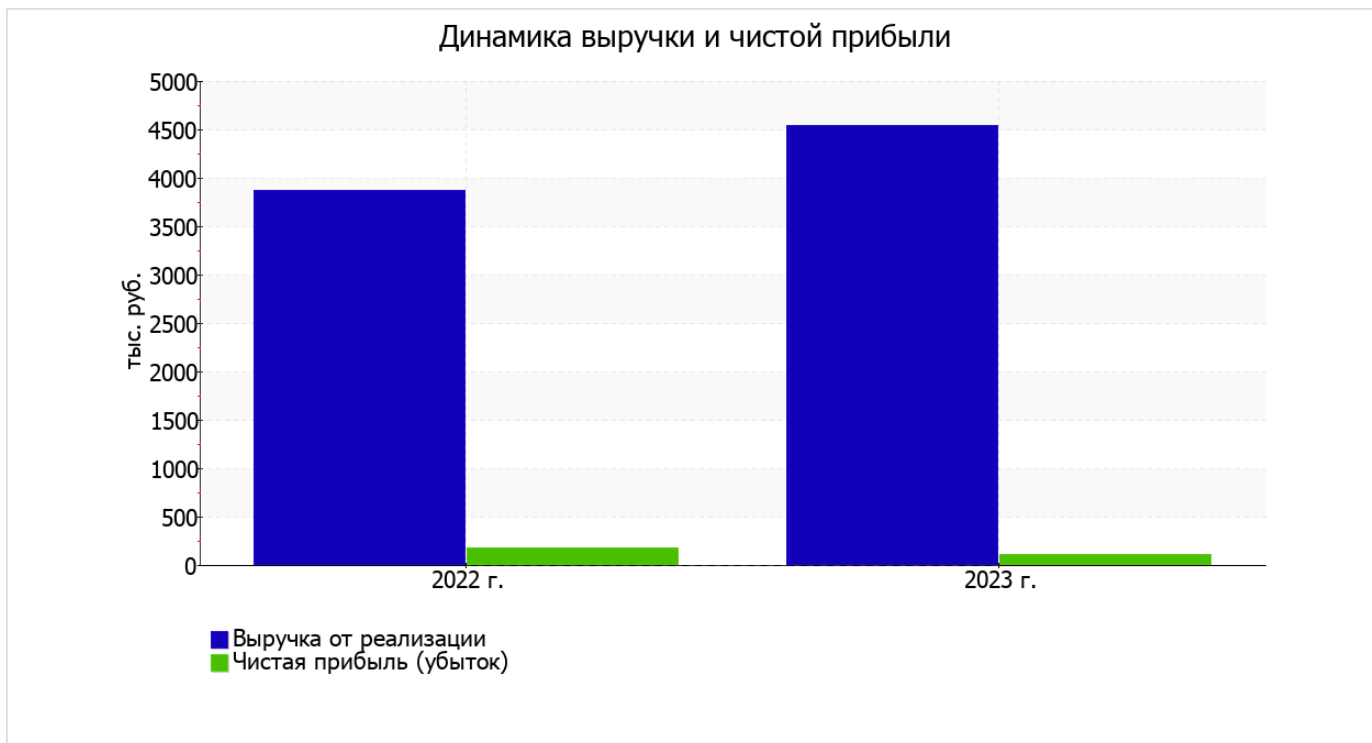
Основные финансовые результаты деятельности Товарищество собственников жилья "УЮТ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **3 054** тыс. руб., что равняется 67,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **212** тыс. руб., или на **7,5%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **666** и **878** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+17,2%**) опережает изменение расходов (**+13,1%**)

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	3 870	4 536	+666	+17,2	4 203
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 712	7 590	+878	+13,1	7 151
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-2 842	-3 054	-212	↓	-2 948
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	3 085	3 167	+82	+2,7	3 126
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	243	113	-130	-53,5	178
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	69	–	-69	-100	35
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	174	113	-61	-35,1	144

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Товарищество собственников жилья "УЮТ" в течение всего анализируемого периода.

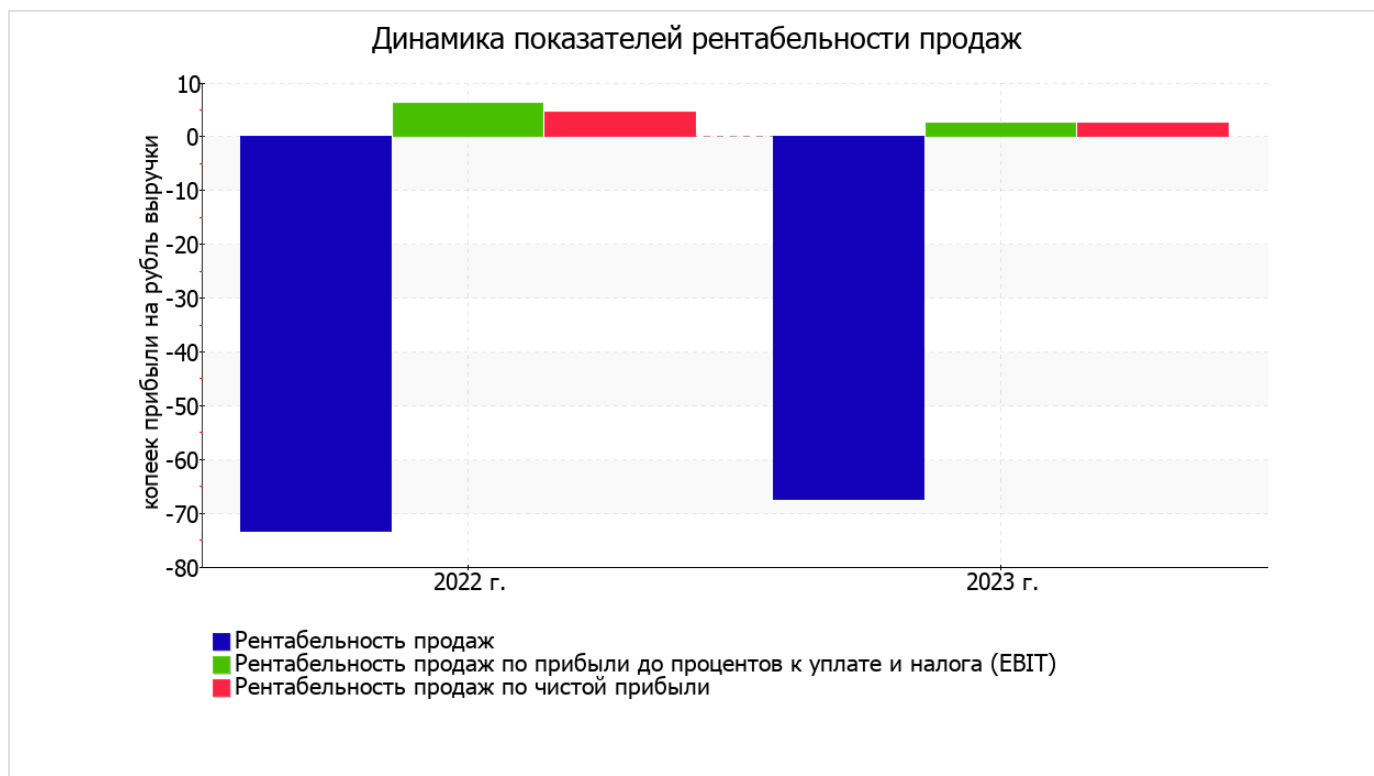


3.2. Анализ рентабельности

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%.	-73,4	-67,3	+6,1	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	6,3	2,5	-3,8	-60,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	4,5	2,5	-2	-44,6

Рентабельность продаж за последний год составила **-67,3%**. Однако имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**+6,1%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **2,5%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **2,5** коп. прибыли 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)	56,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	8,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	56,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Товарищество собственников жилья "УЮТ" принес чистую прибыль в размере **0,566** руб.

за 2023 год рентабельность активов имеет достаточно хорошее значение (**8,9%**).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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.)	103	3,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	87	4,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	103	3,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	16	22,7

* 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 103 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2023 г.) и результаты деятельности Товарищество собственников жилья "УЮТ" в течение анализируемого периода.

Следующие 7 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,05);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,05) не удовлетворяет нормативному значению;
- ниже нормального значение коэффициента текущей (общей) ликвидности;
- ниже принятой нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- незначительное снижение убыточности продаж (+6,1 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022) равной -73,4%);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации организации при том что, активы Товарищество собственников жилья "УЮТ" значительно увеличились (в 4,5 раза);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-3,8 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022)).

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- существенная, по сравнению с общей стоимостью активов организации чистая прибыль (8,9% за 2023 год);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составила 113 тыс. руб.

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 5% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за 2023 год получен убыток от продаж (-3 054 тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-212 тыс. руб.).

В соответствии с полученными показателями финансовое положение Товарищество собственников жилья "УЮТ" 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.