

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СИБИРЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 4246009000

Код причины постановки на учет (КПП): 424601001

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

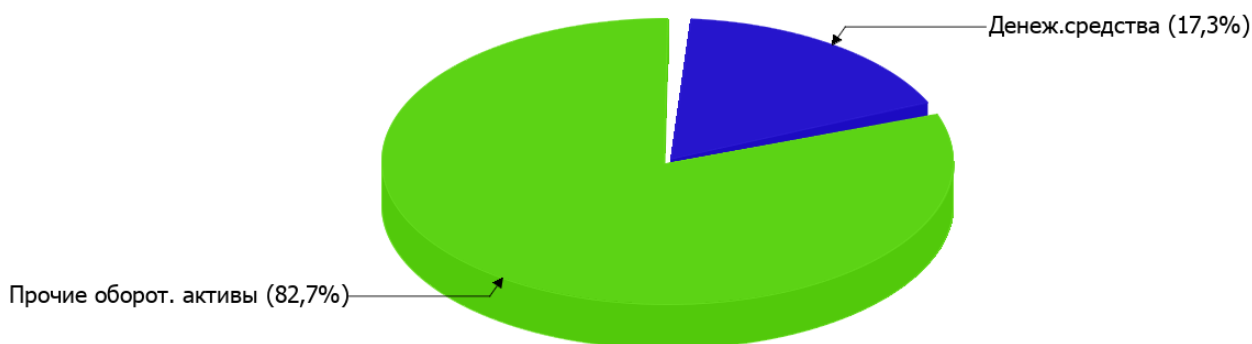
| Показатель                  | Значение показателя |            |   |  | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |  | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2022          | 31.12.2023 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2022) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2023) |                                   |                                 |
| <b>Актив</b>                |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | -                   | -          | -   | -  | -                                 | -                               |
| Оборотные                   | 44 768              | 55 245     | 100   | 100  | +10 477                           | +23,4                           |
| <b>Пассив</b>               |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | -                   | -          | -   | -  | -                                 | -                               |
| Долгосрочные обязательства  | -                   | -          | -   | -  | -                                 | -                               |
| Краткосрочные обязательства | 44 519              | 54 700     | 99,4  | 99   | +10 181                           | +22,9                           |
| Валюта баланса              | 44 768              | 55 245     | 100   | 100  | +10 477                           | +23,4                           |

\* 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 год увеличились на 10 477 тыс. руб. (на 23,4%).

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

## 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 – 7 938 тыс. руб. (75,8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 2 539 тыс. руб. (24,2%)

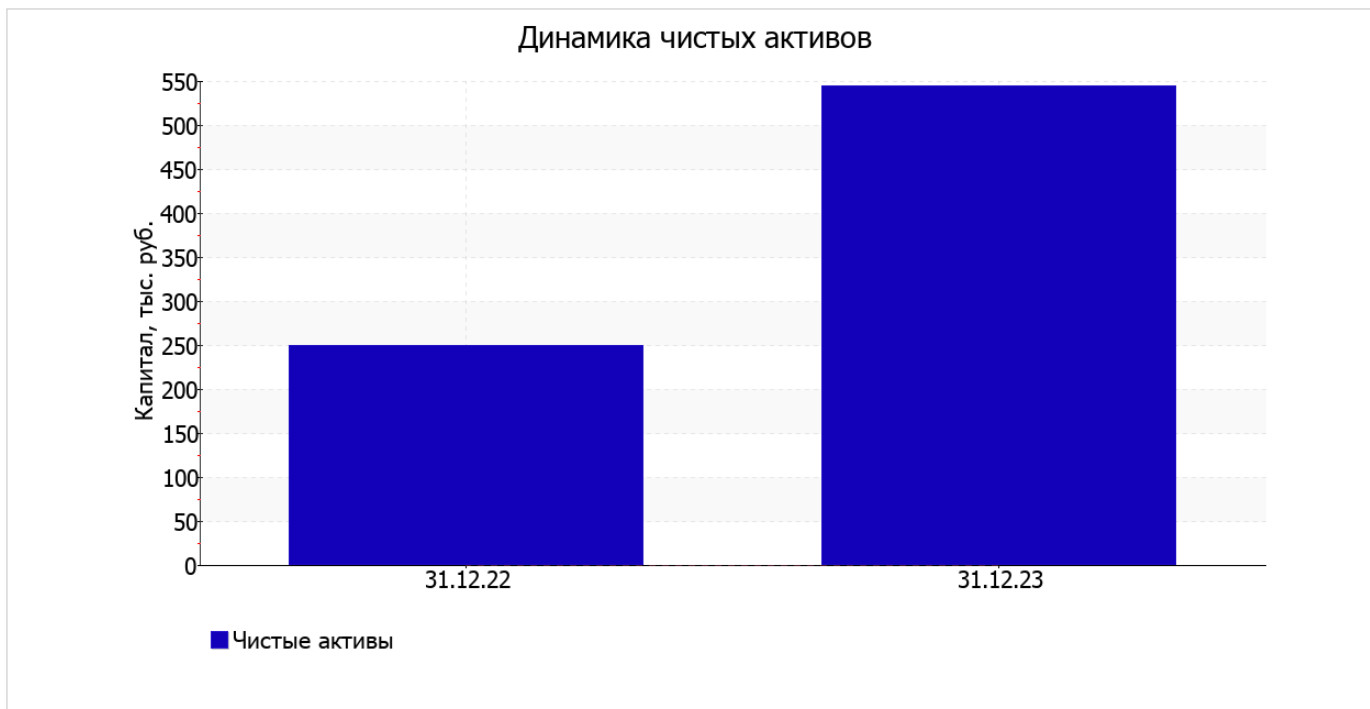
Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 8 004 тыс. руб. (78,6%)
- другие краткосрочные обязательства – 2 177 тыс. руб. (21,4%)

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |   |  | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|---|--|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |  | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2022          | 31.12.2023 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2022) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2023) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | 249                 | 545        | 0,6   | 1  | +296                     | +118,9                   |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 118,9% за 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. 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: 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.  |

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся нулю. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами не изменился. на последний день анализируемого периода значение коэффициента соответствует норме.

изменений коэффициента покрытия инвестиций за весь анализируемый период не отмечено, значение осталось на уровне **0**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 значительно ниже допустимой величины.

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СИБИРЬ" 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 | <b>1,01</b>         | <b>1,01</b> | -                                  | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.                      |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | <b>0,16</b>         | <b>0,17</b> | <b>+0,01</b>                       | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**1,01** против нормативного значения 2). При этом за анализируемый период коэффициент текущей ликвидности остался неизменным.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,17**. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,01**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СИБИРЬ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

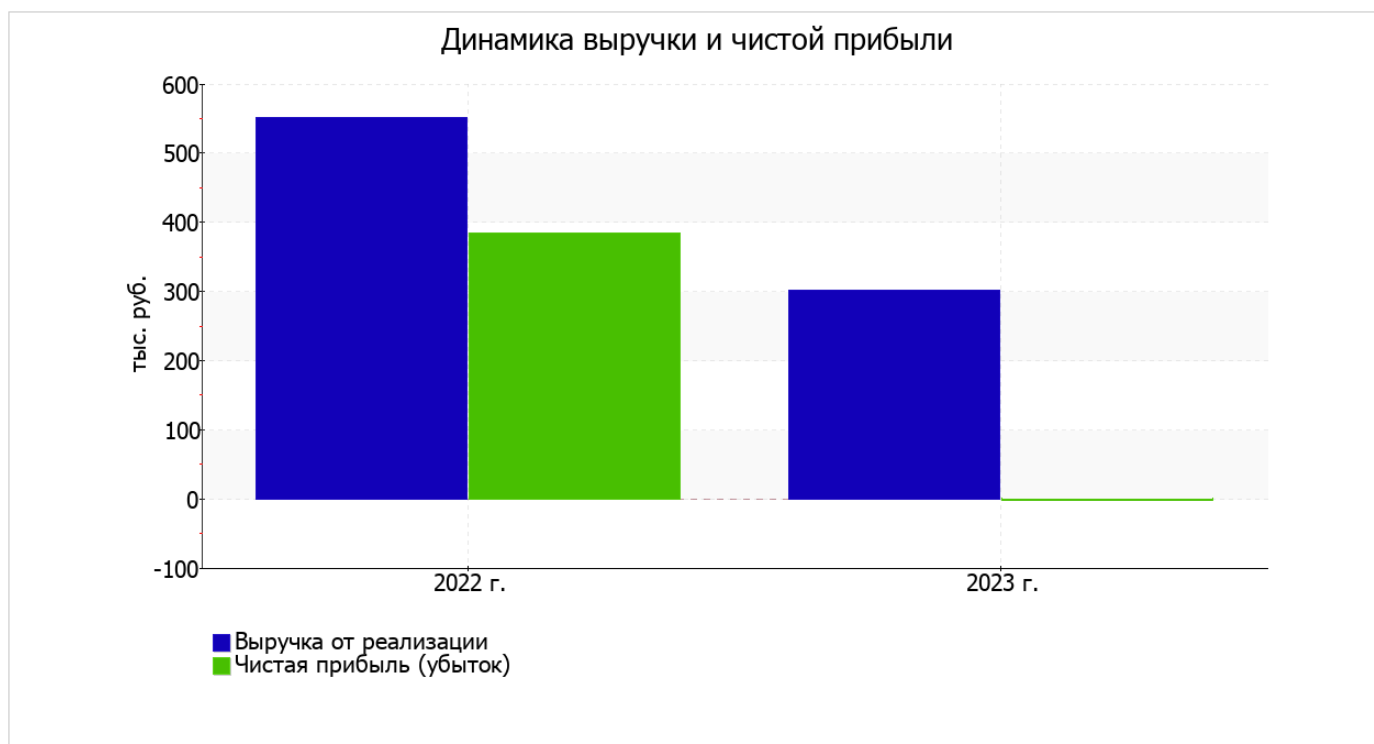
Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **2** тыс. руб., что составляет 0,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **399** тыс. руб., или на **99,5%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось снижение выручки от продаж на **250** тыс. руб. при одновременном росте на **149** тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

| 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  | <b>552</b>                     | <b>302</b> | <b>-250</b>             | <b>-45,3</b>    | <b>427</b>                          |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | <b>151</b>                     | <b>300</b> | <b>+149</b>             | <b>+98,7</b>    | <b>226</b>                          |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | <b>401</b>                     | <b>2</b>   | <b>-399</b>             | <b>-99,5</b>    | <b>202</b>                          |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | <b>-12</b>                     | -          | <b>+12</b>              | ↑               | <b>-6</b>                           |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | <b>389</b>                     | <b>2</b>   | <b>-387</b>             | <b>-99,5</b>    | <b>196</b>                          |
| 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)      | 4                              | 3       | -1                      | -25             | 4                                   |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 385                            | -1      | -386                    | ↓               | 192                                 |

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



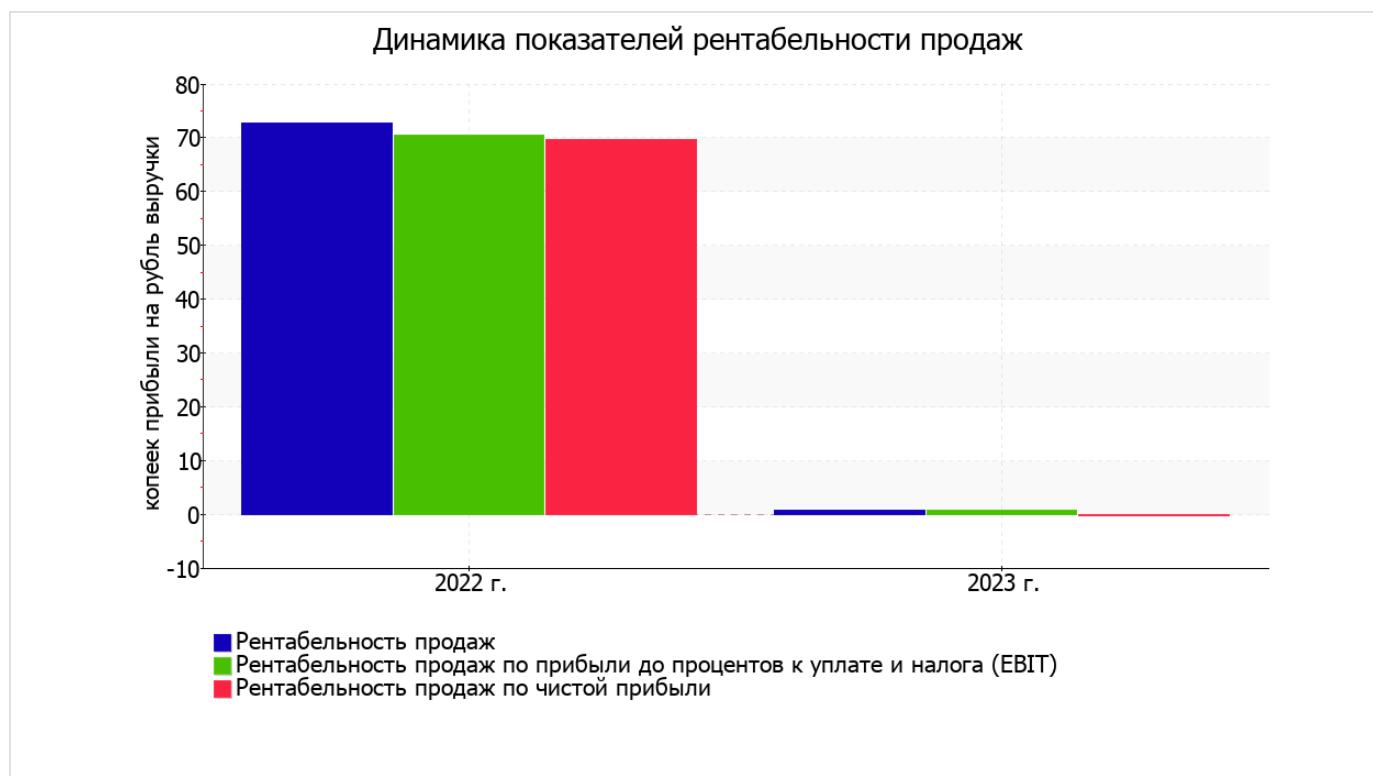
### 3.2. Анализ рентабельности

| 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%.              | 72,6  | 0,7     | -71,9                | -99,1           |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                              | 70,5  | 0,7     | -69,8                | -99,1           |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более. | 69,7  | -0,3    | -70                  | ↓               |

Два первых показателя рентабельности за последний год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организация практически вышла в данном периоде на границу окупаемости. Однако расходы в виде процентов и налог на прибыль не позволили ей получить чистую прибыль.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 0,7% от полученной выручки. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (-71,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2023 составил 0,7%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 0,7 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена 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: не менее 14%. |
| Рентабельность активов (ROA)               | -<0,1                  | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.               |
| 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 последний год отсутствует.

за 2023 год значение рентабельности активов, равное **менее -0,1%**, не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

### 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<br>в днях | Коэфф.<br>2023 г. |
|--|--------------------|-------------------|
|  | 2023 г.            |                   |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)   | <b>60 438</b>      | <0,1              |
| 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)   | 51 309             | <0,1              |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)                       | <b>60 438</b>      | <0,1              |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)   | 0                  | –                 |

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 60438 календарных дней (т.е. 166 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СИБИРЬ" за весь анализируемый период

Среди отрицательных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить такие:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**0**) соответствует норме;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- значительное падение рентабельности продаж (**-71,9** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной **72,6%**);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**-69,8** коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Показатели финансового положения организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих критические значения, можно выделить следующие:

- 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);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-1** тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (**2** тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-399 тыс. руб.).

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