Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671343286

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС"

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						
1. Внеоборотные активы	–	2 952	–	3,9	+2 952	–
в том числе: основные средства	–	2 952	–	3,9	+2 952	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	43 352	71 977	100	96,1	+28 625	+66
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	211	19 277	0,5	25,7	+19 066	+91,4 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	42 772	52 700	98,7	70,3	+9 928	+23,2
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Справочно: Чистые активы	32 277	65 909	74,5	88	+33 632	+104,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–

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)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	11 075	9 020	25,5	12	-2 055	-18,6
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	43 352	74 929	100	100	+31 577	+72,8

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются большой долей (96,1%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период значительно увеличились (на 72,8%).

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

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):

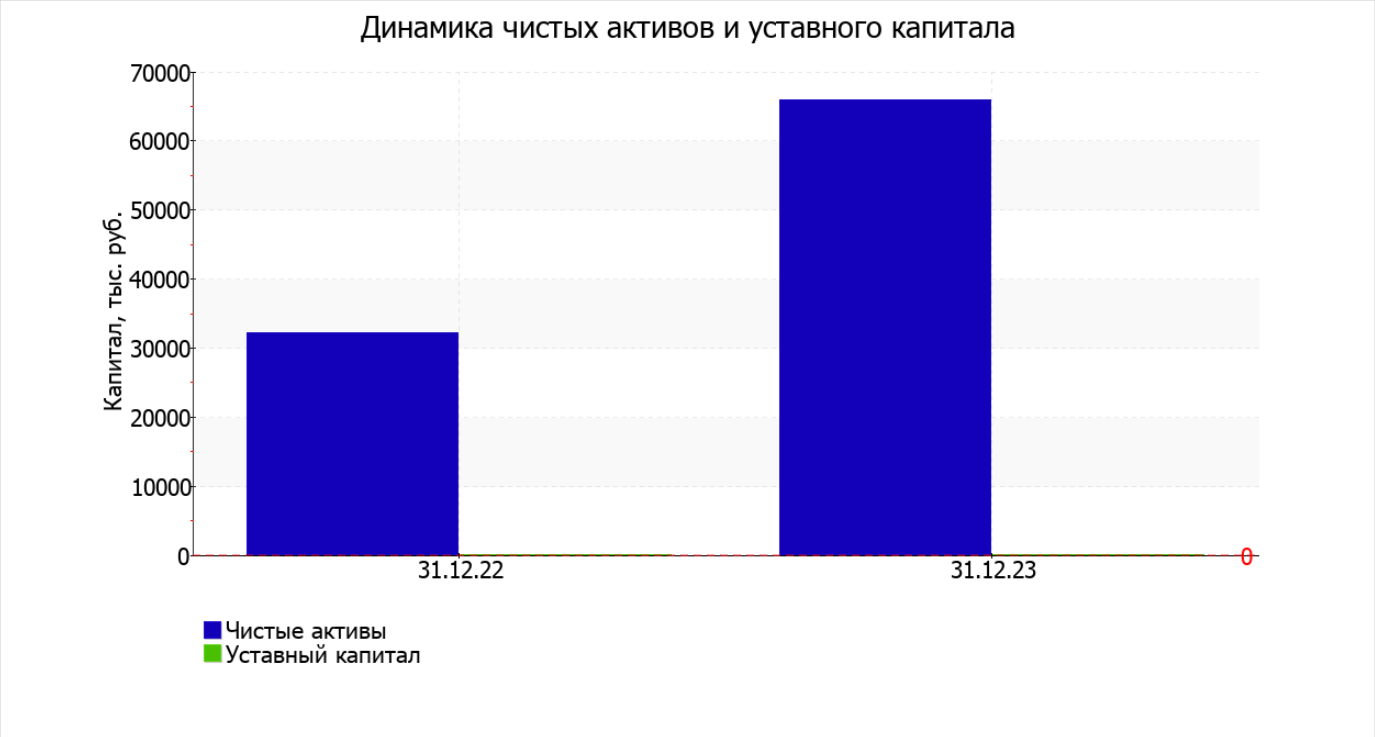
- дебиторская задолженность – 19 066 тыс. руб. (59,7%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 9 928 тыс. руб. (31,1%)
- основные средства – 2 952 тыс. руб. (9,2%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "прочие оборотные активы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-369 тыс. руб. и -2 055 тыс. руб. соответственно).

2.2. Чистые активы 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	32 277	65 909	74,5	88	+33 632	+104,2
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	32 277	65 909	74,5	88	+33 632	+104,2

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 104,2% за весь рассматриваемый период. 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 и уставного капитала.



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	-0,04	-0,04	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 маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
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 анализируемый период произошло падение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 0,04 (до -0,04). по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента не соответствует нормативу.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций 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%).

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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	3,91	7,98	+4,07	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	3,88	7,98	+4,1	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	3,86	5,84	+1,98	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (7,98 при нормативном значении 2). При этом за год коэффициент вырос на 4,07.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 7,98. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (5,84). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 1,98.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

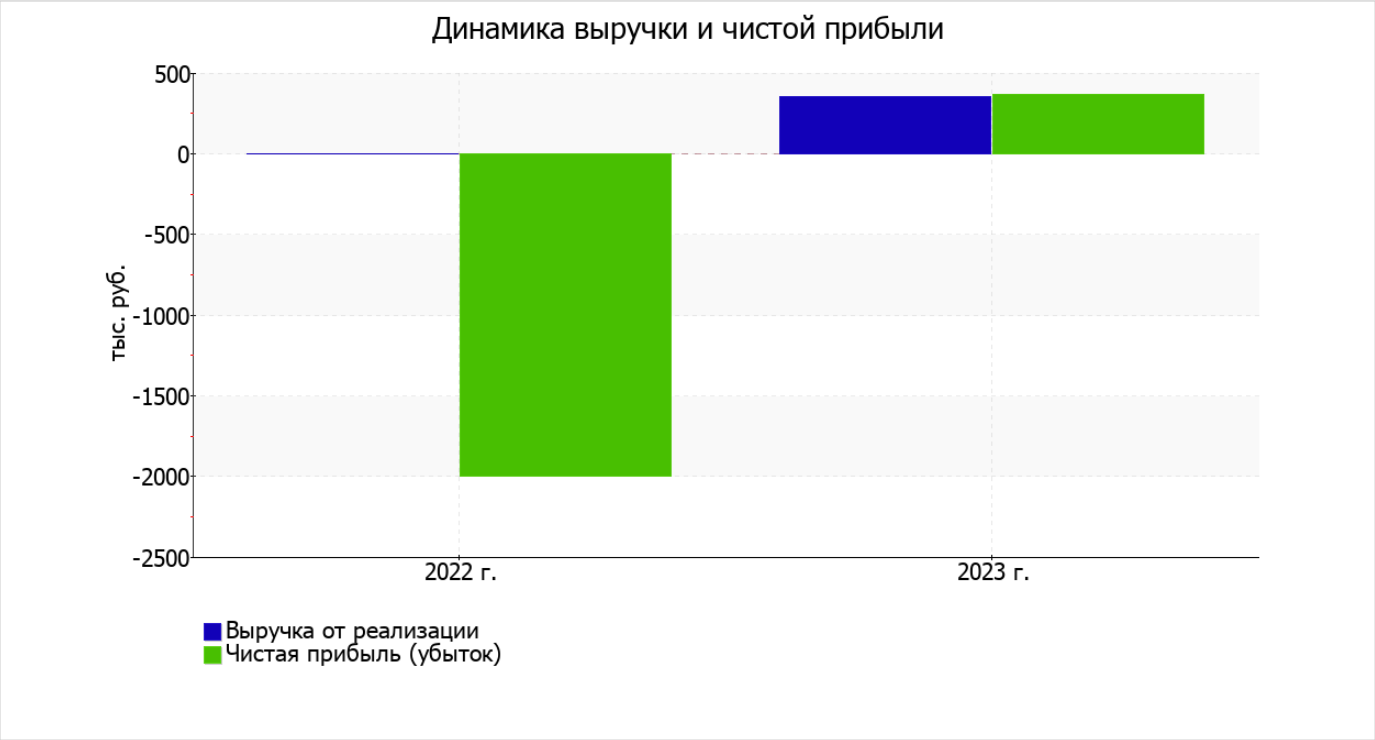
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 355 тыс. руб., что составило 100% от выручки.

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 51 тыс. руб.,что на 1 957 тыс. руб. (97,5%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	–	355	+355	–	178
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	–	355	+355	–	178
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-2 008	-51	+1 957	↑	-1 030
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-2 008	304	+2 312	↑	-852
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	6	64	+58	+10,7 раза	35
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-2 002	368	+2 370	↑	-817
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-2 002	368	+2 370	↑	-817
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



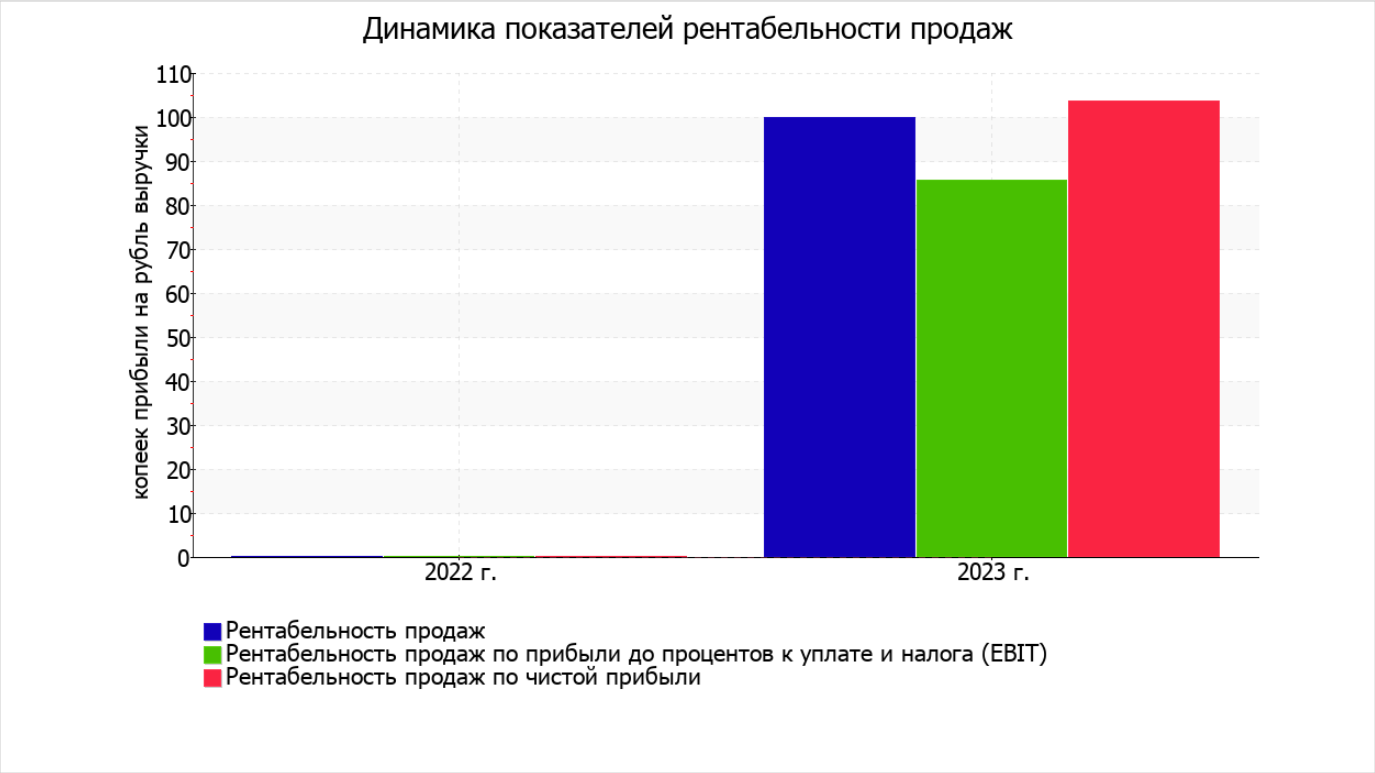
3.2. Анализ рентабельности

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.	–	100	+100	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	85,6	+85,6	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	–	103,7	+103,7	–

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 100 копеек с каждого рубля выручки от реализации.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2023 составил 85,6%. То есть в каждом рубле выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС" содержалось 85,6 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: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,6	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 (EBIT) 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 последний день предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 отсутствует.

за 2023 год значение рентабельности активов (0,6%) является неудовлетворительным.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	59 289	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	10 018	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	10 331	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	60 806	<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 рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 60806 календарных дней (т.е. 167 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС" в течение анализируемого периода.

В ходе анализа были получены следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- за 2023 год получена прибыль от продаж (355 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила 368 тыс. руб. (+2 370 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

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

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,04, не соответствует нормативу;
- недостаточная рентабельность активов (0,6% 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: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЖИЛЫЕ ВЫСОТКИ "АНТАРЕС" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.