Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5030090096

Код причины постановки на учет (КПП): 503001001

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 ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

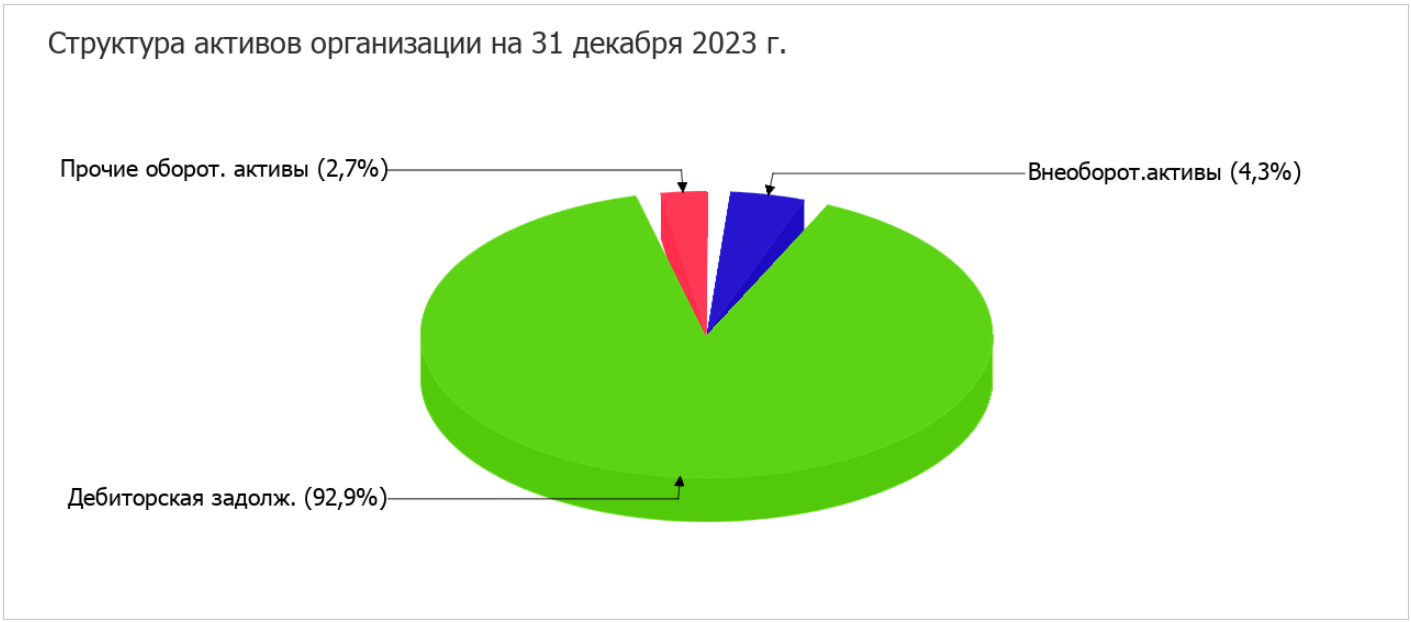
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	2 100	919	10	4,3	-1 181	-56,2
в том числе: основные средства	2 100	919	10	4,3	-1 181	-56,2
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	18 920	20 232	90	95,7	+1 312	+6,9
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	18 233	19 655	86,7	92,9	+1 422	+7,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	585	512	2,8	2,4	-73	-12,5
Пассив						
1. Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Справочно: Чистые активы	-6 883	-4 919	-32,7	-23,3	+1 964	↑
2. Долгосрочные обязательства, всего	47	-680	0,2	-3,2	-727	↓

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	27 856	26 750	132,5	126,5	-1 106	-4
в том числе: заемные средства	4 200	4 499	20	21,3	+299	+7,1
Валюта баланса	21 020	21 151	100	100	+131	+0,6

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

Активы на 31 декабря 2023 г. характеризуются большой долей (95,7%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период практически не изменились.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на 1 422 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

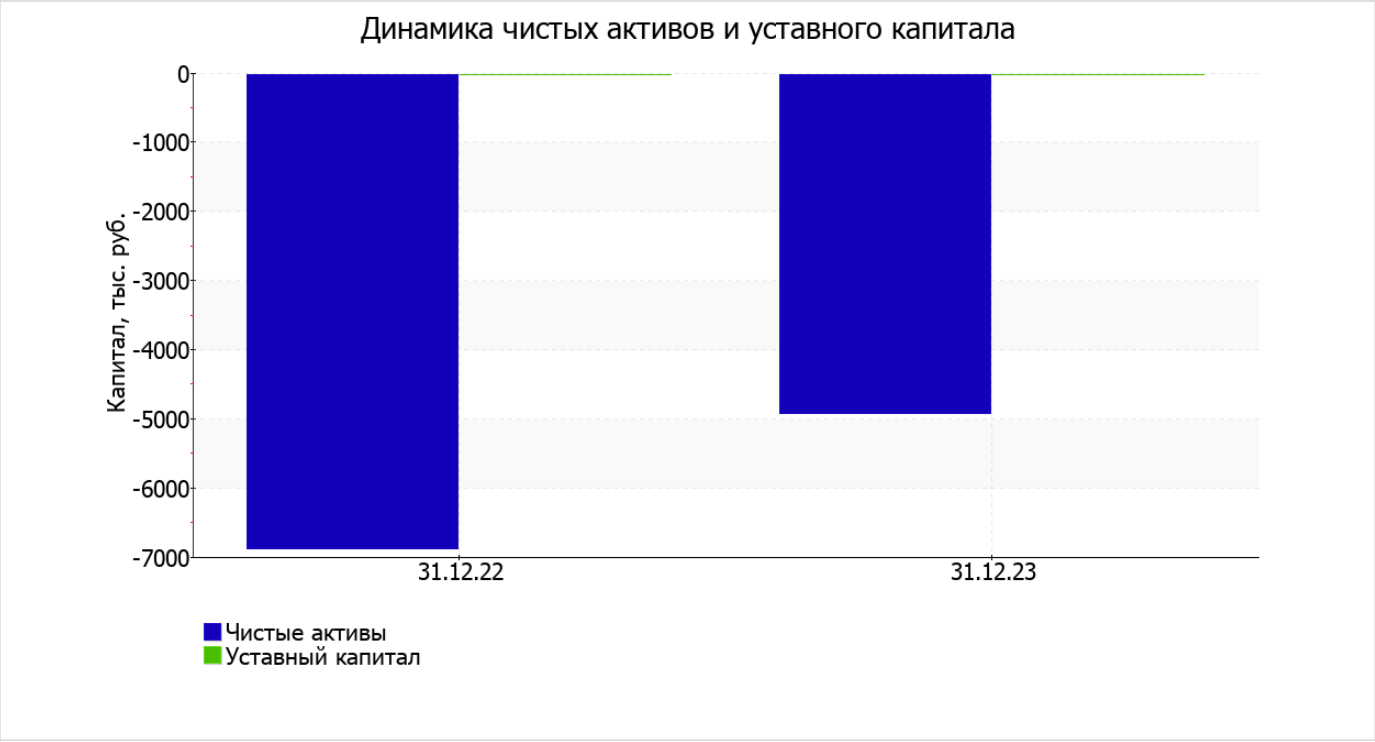
Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочные заемные средства" (+299 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за последний год).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-1 181 тыс. руб. и -1 405 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	-6 883	-4 919	-32,7	-23,3	+1 964	↑
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-6 883	-4 919	-32,7	-23,3	+1 964	↑

[На конец периода] чистые активы ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом следует отметить увеличение чистых активов за весь анализируемый период. На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.

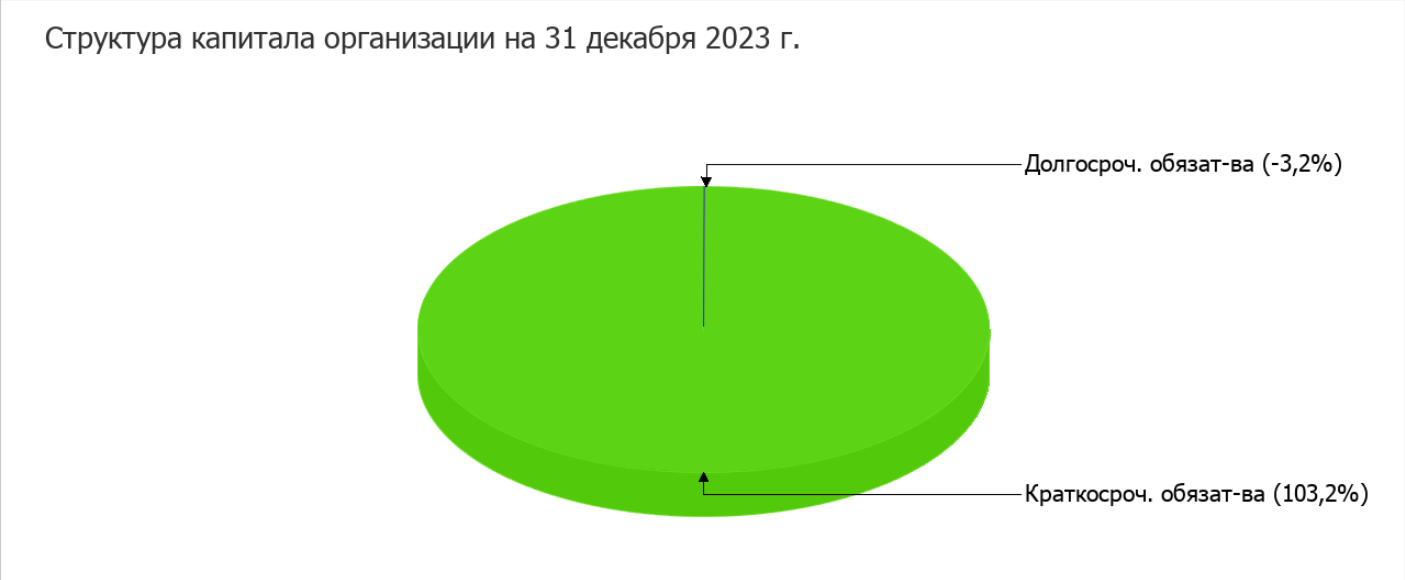


2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	-0,11	-0,05	+0,06	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	<0,01	-0,03	-0,03	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.(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	1,03	+0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2023 г. составил -0,05. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь рассматриваемый период возрос на 0,06. на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному значению.

в течение анализируемого периода отмечено падение коэффициента покрытия инвестиций на 0,03 (до -0,03). Значение коэффициента на 31.12.2023 значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -3%).

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	0,68	0,76	+0,08	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,68	0,75	+0,07	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,02	0,02	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (0,76 против нормативного значения 2). При этом следует отметить, что за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,08.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже не соответствует норме – 0,75 при норме 1. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие коэффициента, имеет значение ниже нормы (0,02). При этом с начала период коэффициент остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

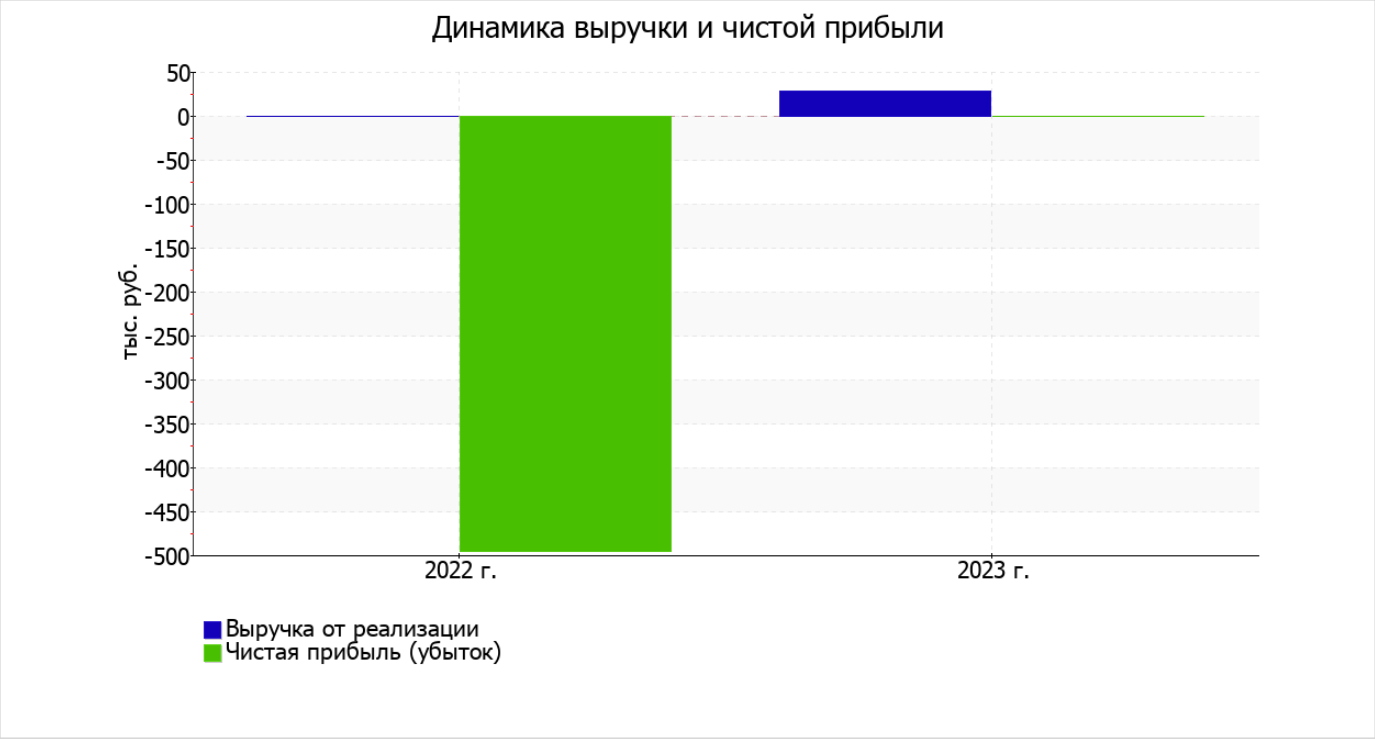
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 28 тыс. руб., что составило 100% от выручки.

прибыль от прочих операций за последний год составила 341 тыс. руб.,что на 1 030 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 1 217,9% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

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	–	28	+28	–	14
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	–	28	+28	–	14
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-390	640	+1 030	↑	125
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-390	668	+1 058	↑	139
6. Проценты к уплате	299	299	–	–	299
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	194	-369	-563	↓	-88
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-495	–	+495	↑	-248
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-495	–	+495	↑	-248
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	–	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ" 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%.	–	100	+100	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	2 385,7	+2 385,7	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	–	–	–	–

[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 2023 год составил 2 385,7%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 2 385,7 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	–	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 (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за последний год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. на последний день анализируемого периода и 0 тыс. руб. на 31 декабря 2022).

рентабельность активов за 2023 год имеет значение, не укладывающееся в норматив (0).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в 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 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.)	255 187	<0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	246 949	<0,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	299 215	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	274 865	<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 год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 274865 календарных дней (т.е. 753 года).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ".

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения и результатов деятельности ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ УПРАВЛЕНЧЕСКО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ КООПЕРАТИВ "ПАРК АПРЕЛЬ" можно выделить следующие:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место увеличение чистых активов;
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-0,05) не соответствует нормативному значению;
- не укладывается в нормативное значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- низкая рентабельность активов (0% за период с 01.01.2023 по 31.12.2023);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Следующие 3 показателя финансового положения организации имеют критические значения:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормы;
- значительно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -3% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Только один показатель имеет исключительно хорошее значение – за 2023 год получена прибыль от продаж (28 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – чистая прибыль равна нулю..

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