

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЯЛТА ПЛАЗА»

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9103100130

Код причины постановки на учет (КПП): 910301001

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 НЕДВИЖИМОСТИ «ЯЛТА ПЛАЗА»

2.1. Структура имущества и источники его формирования

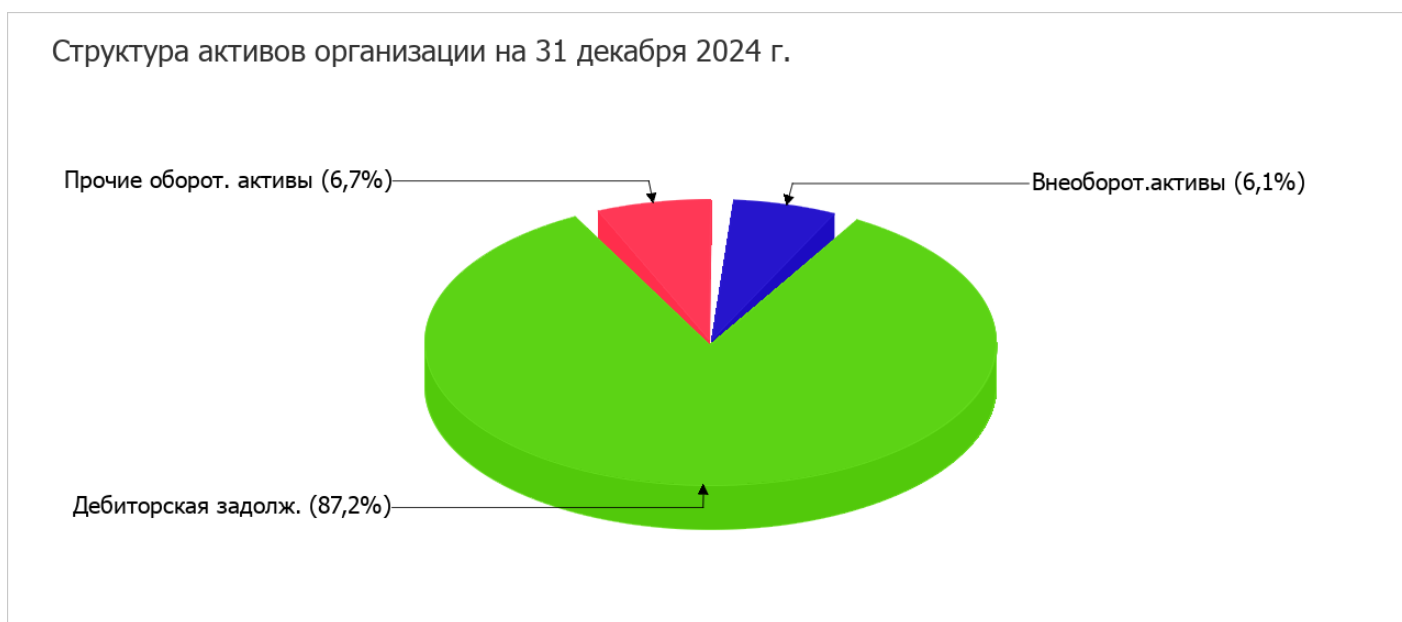
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	48	188	2,3	6,1	+140	+3,9 раза
в том числе: основные средства	48	188	2,3	6,1	+140	+3,9 раза
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	2 060	2 909	97,7	93,9	+849	+41,2
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	1 985	2 701	94,2	87,2	+716	+36,1
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	62	195	2,9	6,3	+133	+3,1 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	1 506	2 368	71,4	76,5	+862	+57,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	112	173	5,3	5,6	+61	+54,5
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	490	556	23,2	18	+66	+13,5
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	2 108	3 097	100	100	+989	+46,9

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

Структура активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2024) характеризуется большой долей (93,9%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь рассматриваемый период увеличились на 989 тыс. руб. (на 46,9%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 57,2%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена 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 – 716 тыс. руб. (72,4%)
- основные средства – 140 тыс. руб. (14,2%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 133 тыс. руб. (13,4%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

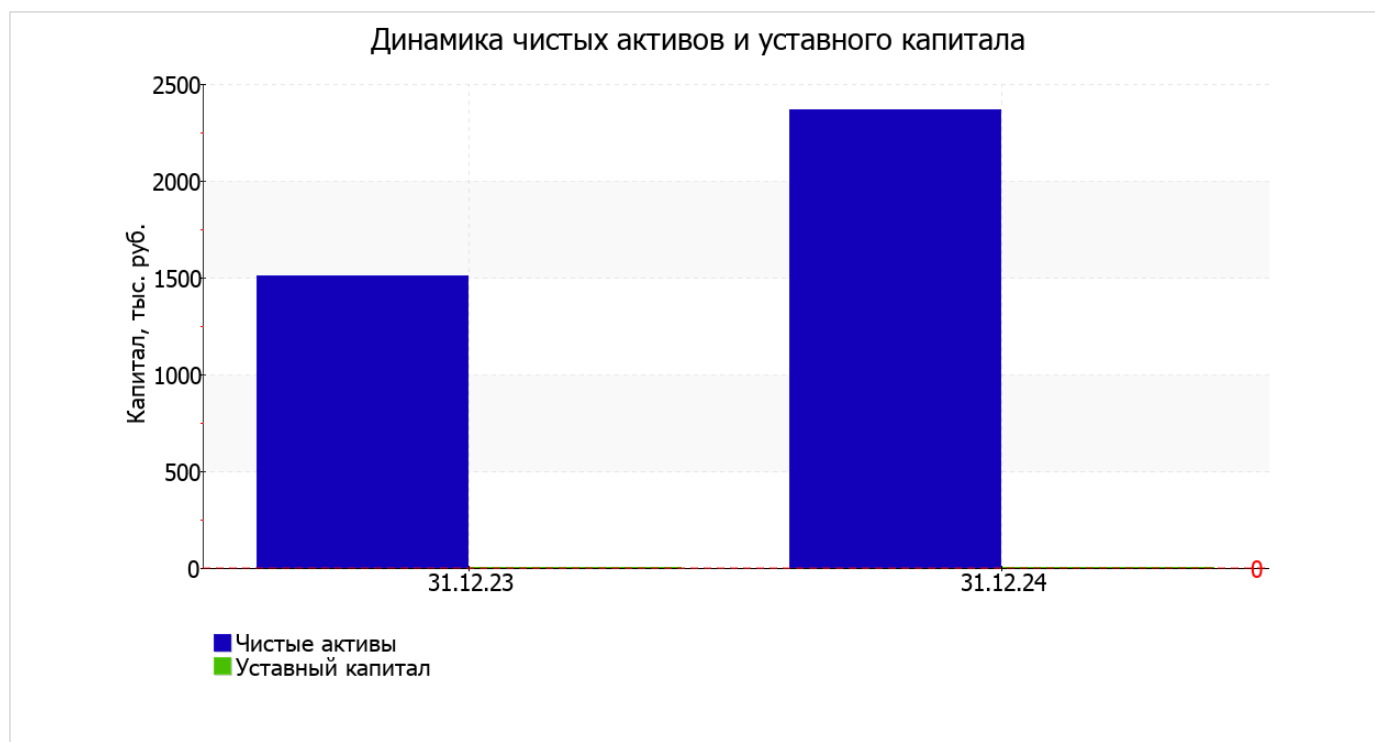
- резервный капитал – 533 тыс. руб. (53,9%)
- добавочный капитал (без накопленной дооценки) – 329 тыс. руб. (33,3%)
- кредиторская задолженность – 66 тыс. руб. (6,7%)
- прочие долгосрочные обязательства – 61 тыс. руб. (6,2%)

на 31 декабря 2024 г. значение собственного капитала составило 2 368,0 тыс. руб. за весь рассматриваемый период собственный капитал организации значительно вырос (на 862 тыс. руб.).

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	1 506	2 368	71,4	76,5	+862	+57,2
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 506	2 368	71,4	76,5	+862	+57,2

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 57,2% за весь анализируемый 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



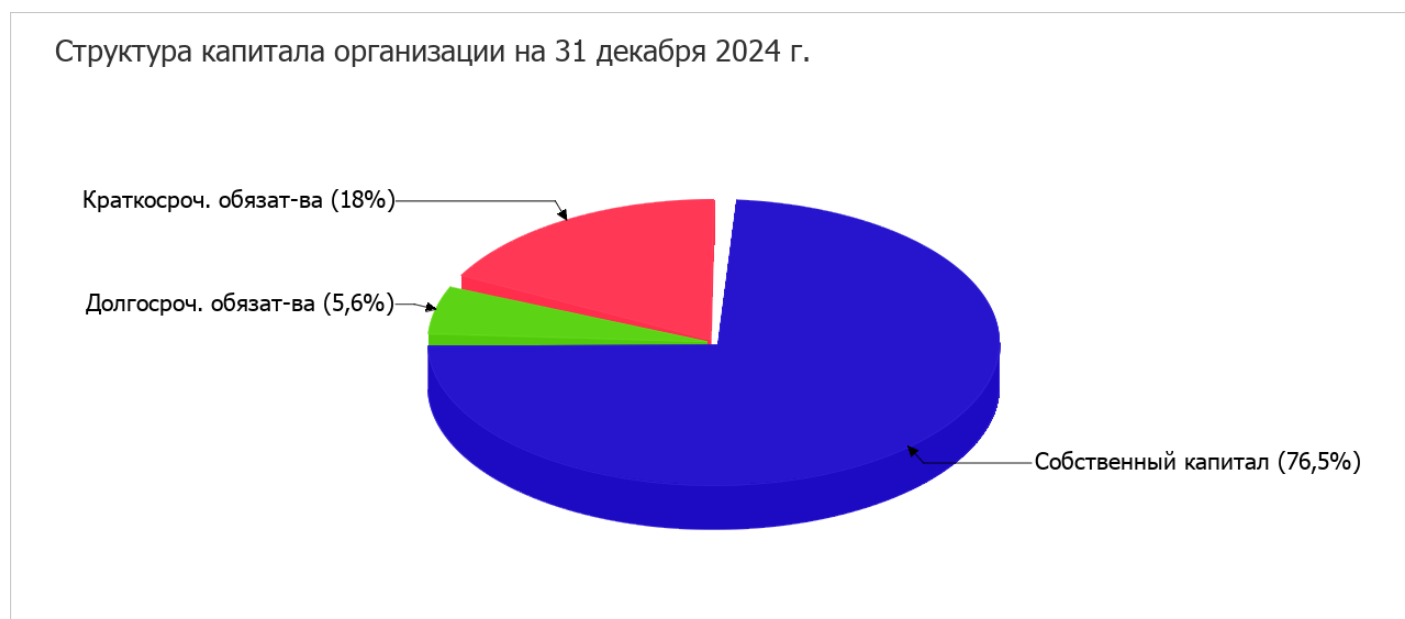
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,71	0,76	+0,05	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,71	0,75	+0,04	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,77	0,82	+0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,97	0,92	-0,05	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,81	0,76	-0,05	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2024) составил **0,76**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (**76%** в общем капитале организации). за год имел место заметный рост коэффициента автономии на **0,05**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за последний год явно вырос до **0,75** (т.е. на **0,04**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента является, без сомнения, хорошим.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций заметно вырос до **0,82** (т.е. на **0,05**). Значение коэффициента на 31.12.2024 соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **82%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2024 доля долгосрочной задолженности составляет одну четвертую, а краткосрочной задолженности, соответственно, три четвертых. При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности выросла на **5,1%**.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	4,2	5,23	+1,03	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	4,18	5,21	+1,03	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,13	0,35	+0,22	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**5,23** при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **1,03**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **5,21** при норме 1. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,35**). При этом за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,22**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЯЛТА ПЛАЗА» за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

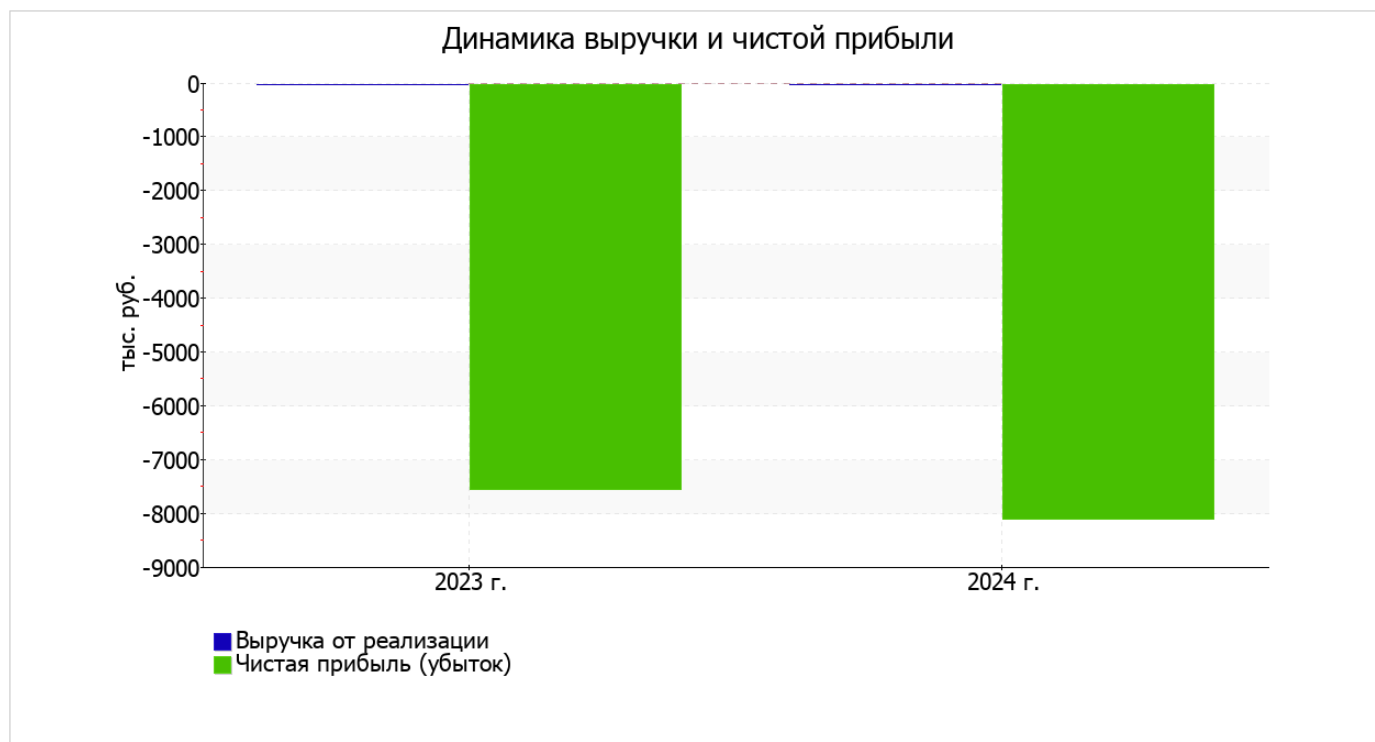
Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **8 086** тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **563** тыс. руб., или на **7,5%**.

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

убыток от прочих операций за год составил 34 тыс. руб., что на 1 тыс. руб. (3%) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 0,4% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	–	–	–	–	–
2. Расходы по обычным видам деятельности	7 523	8 086	+563	+7,5	7 805
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-7 523	-8 086	-563	↓	-7 805
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-33	-34	-1	↓	-34
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-7 556	-8 120	-564	↓	-7 838
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	–	–	–	–	–
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-7 556	-8 120	-564	↓	-7 838
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-7 556	-8 120	-564	↓	-7 838
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	
	2023 г.	2024 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 12%.	-	-	-	-
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-	-	-	-

В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-418,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-311,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-389,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **4,181** руб. убытка.

за последний год значение рентабельности активов, равное **-311,2%**, можно охарактеризовать как явно не соответствующее принятому нормативу.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 в днях	Коэфф. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	-	-
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	0	-

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЯЛТА ПЛАЗА» за весь рассматриваемый период.

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

- оптимальная доля собственного капитала (76%);
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2024 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 0,75;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 82% в общей сумме капитала организации).

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Показателем, негативно характеризующим результаты деятельности организации, является следующий – убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -8 120 тыс. руб.

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – за 2024 год получен убыток от продаж (-8 086 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-563 тыс. руб.).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЯЛТА ПЛАЗА», возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.