Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛОМОНОСОВА 21"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5321129661

Код причины постановки на учет (КПП): 532101001

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

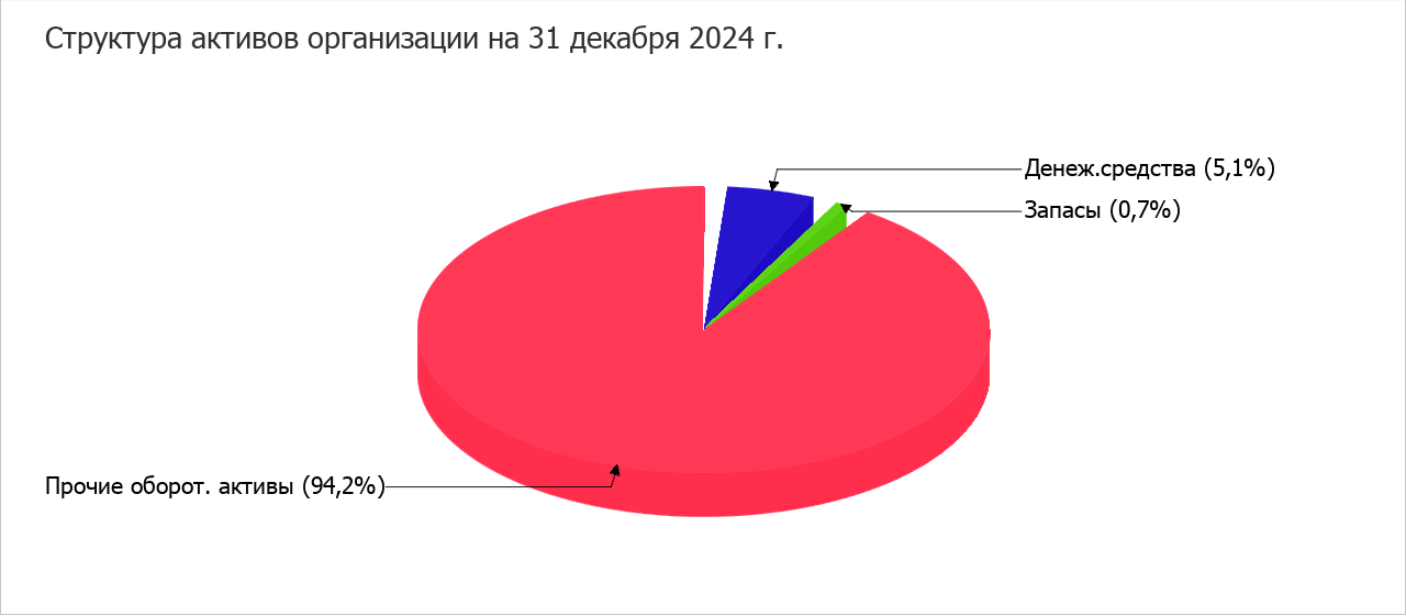
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	39 313	36 259	100	100	-3 054	-7,8
Пассив						
Собственный капитал	–	–	–	–	–	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	43 041	39 204	109,5	108,1	-3 837	-8,9
Валюта баланса	39 313	36 259	100	100	-3 054	-7,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2024 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год уменьшились на 3 054 тыс. руб. (на 7,8%).

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 4 090 тыс. руб. (или 100% вклада в снижение активов).

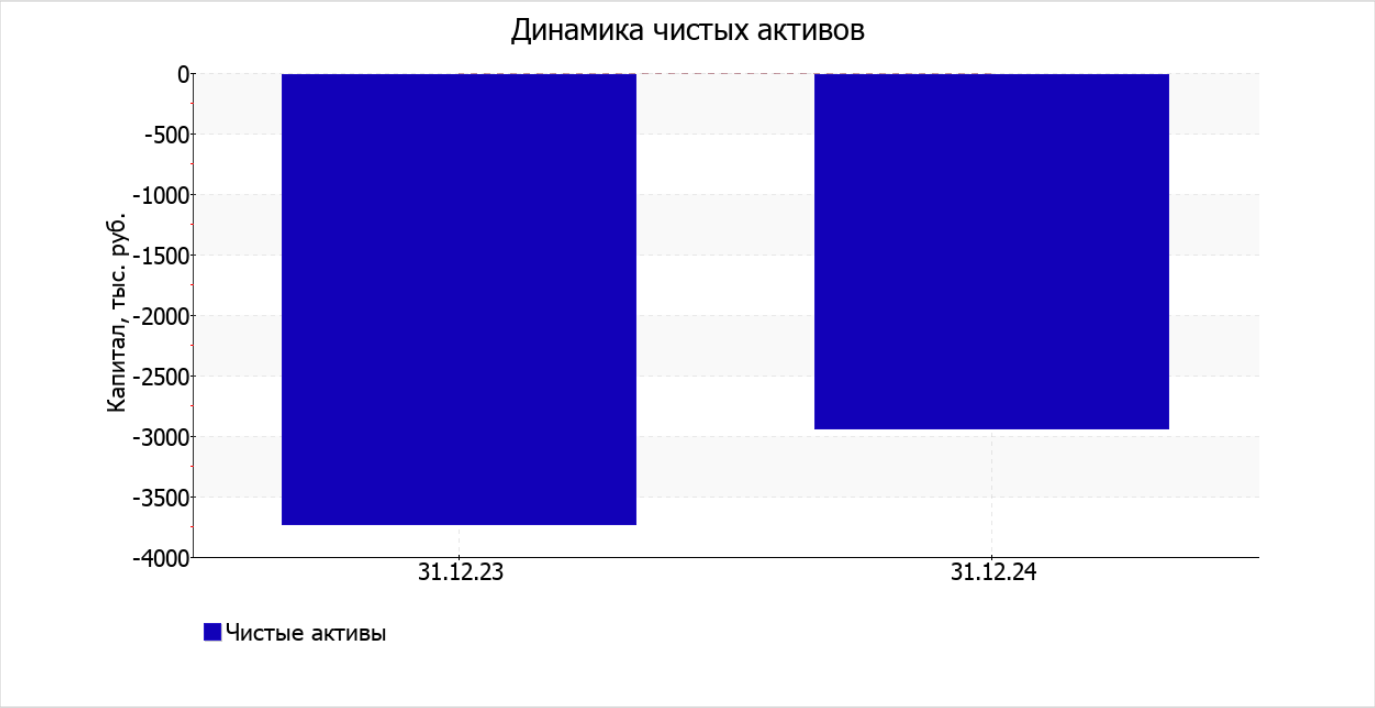
Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (-3 837 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (+876 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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	-3 728	-2 945	-9,5	-8,1	+783	↑

[На конец периода] чистые активы ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛОМОНОСОВА 21" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако необходимо отметить увеличение чистых активов за весь рассматриваемый 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



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	0	–	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0	0	–	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 обеспеченности запасов	0	0	–	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 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имел нулевое значение. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период не изменился. на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента не соответствует нормативу.

изменений коэффициента покрытия инвестиций за последний год не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на 31.12.2024 значительно ниже нормы.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2024 г. равнялся нулю. в течение анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не изменилось. по состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛОМОНОСОВА 21" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,91	0,92	+0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,02	0,05	+0,03	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 0,92. При этом следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на 0,01.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение ниже нормы (0,05). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,03.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛОМОНОСОВА 21" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 1 054 тыс. руб., что составило 24,6% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда имел место убыток в размере 3 044 тыс. руб.

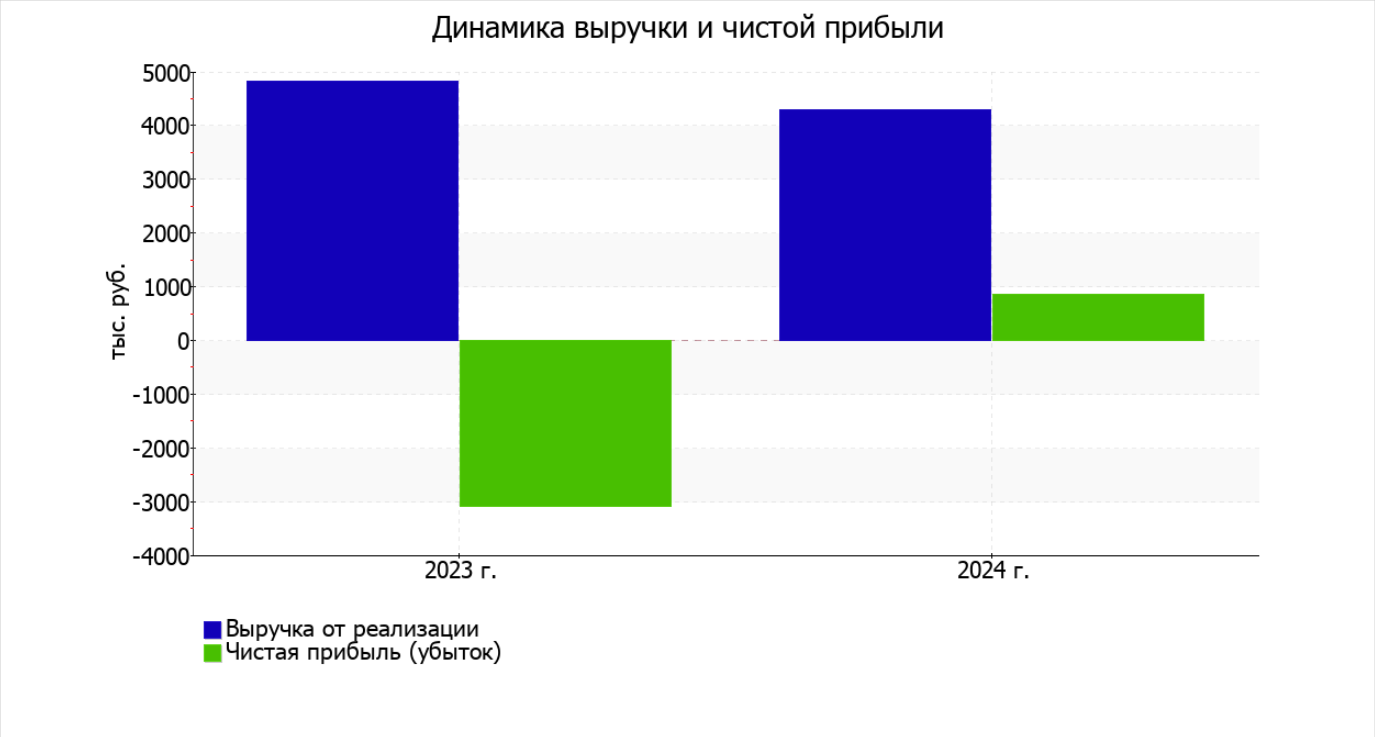
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 544 и 4 642 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-58,9%) опережает изменение выручки (-11,3%)

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	4 833	4 289	-544	-11,3	4 561
2. Расходы по обычным видам деятельности	7 877	3 235	-4 642	-58,9	5 556
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-3 044	1 054	+4 098	↑	-995
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-19	-22	-3	↓	-21

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)	
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-3 063	1 032	+4 095	↑	-1 016

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)	
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	29	182	+153	+6,3 раза	106
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-3 092	850	+3 942	↑	-1 121

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛОМОНОСОВА 21" в течение всего анализируемого периода.



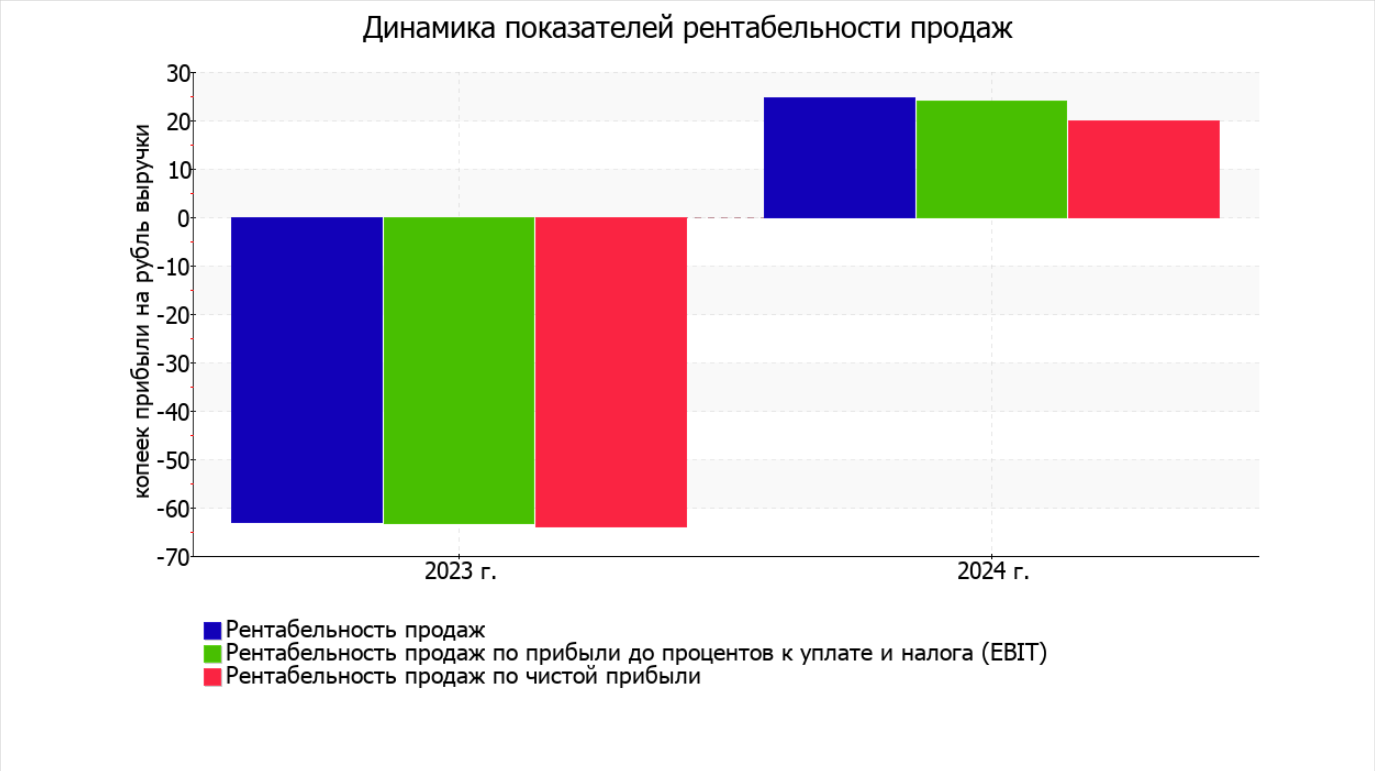
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	-63	24,6	+87,6	↑
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-63,4	24,1	+87,5	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-64	19,8	+83,8	↑

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

Рентабельность продаж за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составила 24,6%. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (+87,6%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил 24,1%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 24,1 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основные показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	2,2	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.

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 31.12.2024 и 0 тыс. руб. на 31 декабря 2023).

за последний год значение рентабельности активов, равное 2,2%, можно считать неудовлетворительным.

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 в днях	Коэфф. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	3 224	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	3 509	0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	3 224	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 3224 календарных дня (т.е. 9 лет).

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2024) и результатов деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ЛОМОНОСОВА 21" за весь рассматриваемый период.

С исключительно хорошей стороны результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- рост рентабельности продаж (+87,6 процентных пункта от рентабельности -63% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- за последний год получена прибыль от продаж (1 054 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+4 098 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 850 тыс. руб. (+3 942 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (+87,5 коп. к -63,4 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

В ходе анализа были получены следующие показатели, критически храктеризующие финансовое положение организации:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормы;
- значительно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- 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);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2024) имеет значение, не укладывающееся в норматив (0);
- низкая рентабельность активов (2,2% за последний год).

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