

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МИСТРАЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9101008764

Код причины постановки на учет (КПП): 910101001

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

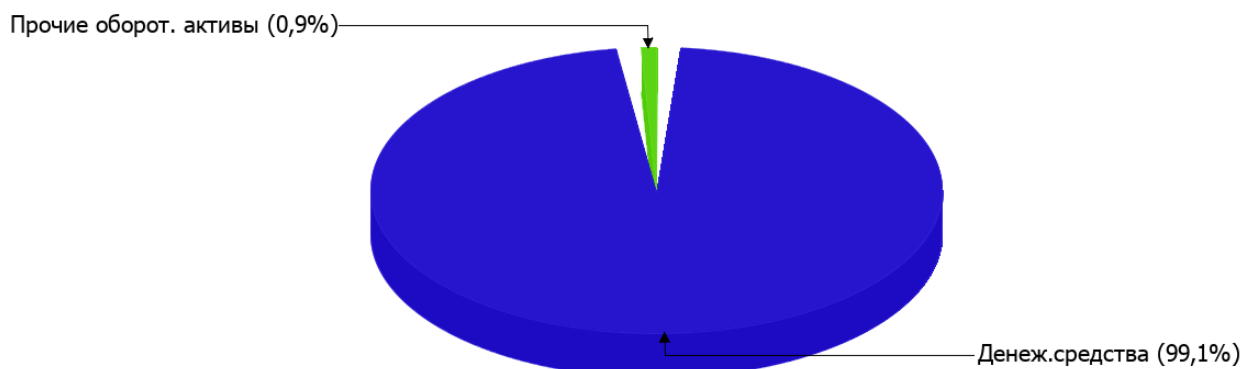
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- 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 | 18 | 747 | 100 | 100 | +729 | +41,5 раза |
| Пассив | | | | | | |
| Собственный капитал | – | – | – | – | – | – |
| Долгосрочные обязательства | – | – | – | – | – | – |
| Краткосрочные обязательства | 15 | 74 | 83,3 | 9,9 | +59 | +4,9 раза |
| Валюта баланса | 18 | 747 | 100 | 100 | +729 | +41,5 раза |

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31.12.2024 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно увеличились (в 41,5 раза).

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2024 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **737** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

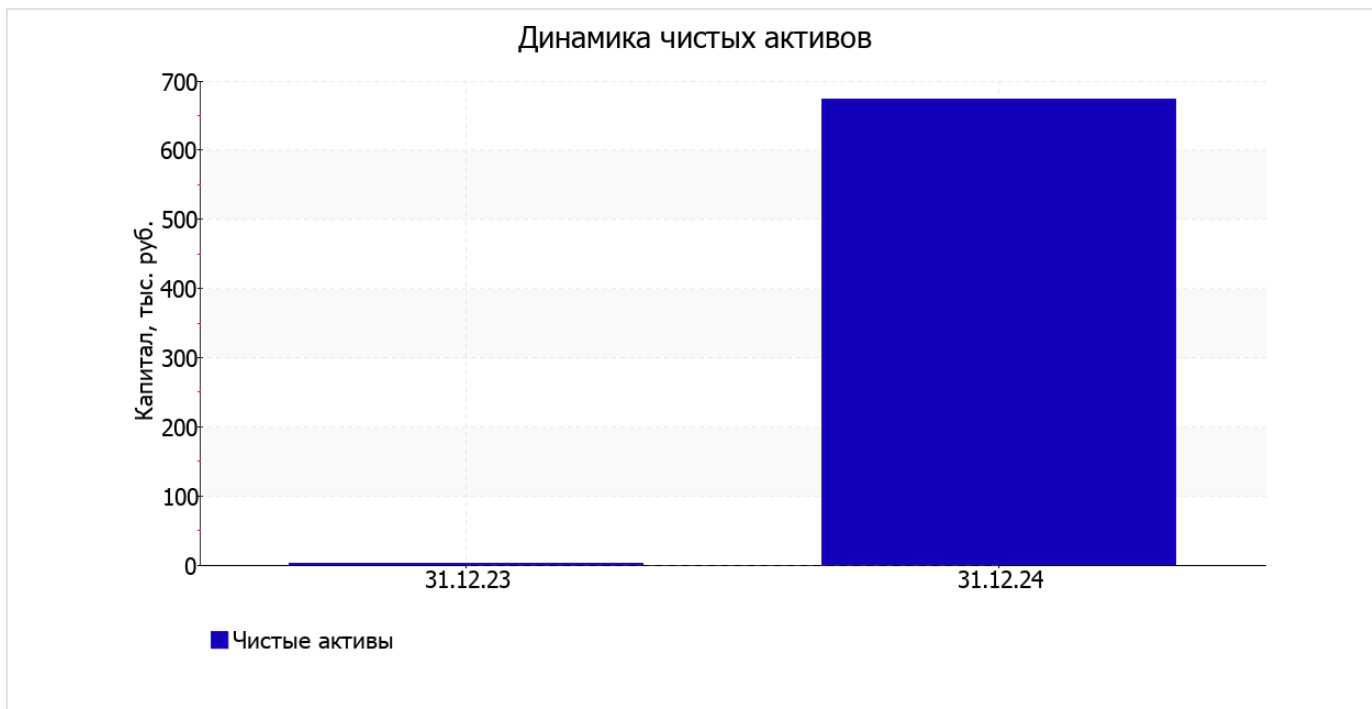
Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (**+59** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе (**-8** 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 | 673 | 16,7 | 90,1 | +670 | +224,3 раза |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов в **224,3** раза в течение анализируемого периода. 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.



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: 0,55 и более (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: 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. |

по состоянию на 31.12.2024 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся нулю, сохранив такое же значение, как на 31.12.2023. на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента является неудовлетворительным.

в течение анализируемого периода изменений коэффициента покрытия инвестиций не отмечено, значение осталось на уровне 0. Значение коэффициента на 31.12.2024 значительно ниже нормы (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 |
|---|---------------------|------------|------------------------------------|---|
| | 31.12.2023 | 31.12.2024 | | |
| Коэффициент текущей (общей) ликвидности | 1,2 | 10,09 | +8,89 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 0,2 | 10 | +9,8 | 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 10,09. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на 8,89.

Соответствующим норме, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (10 при норме 0,2). [За весь период] коэффициент вырос на 9,8.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МИСТРАЛЬ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

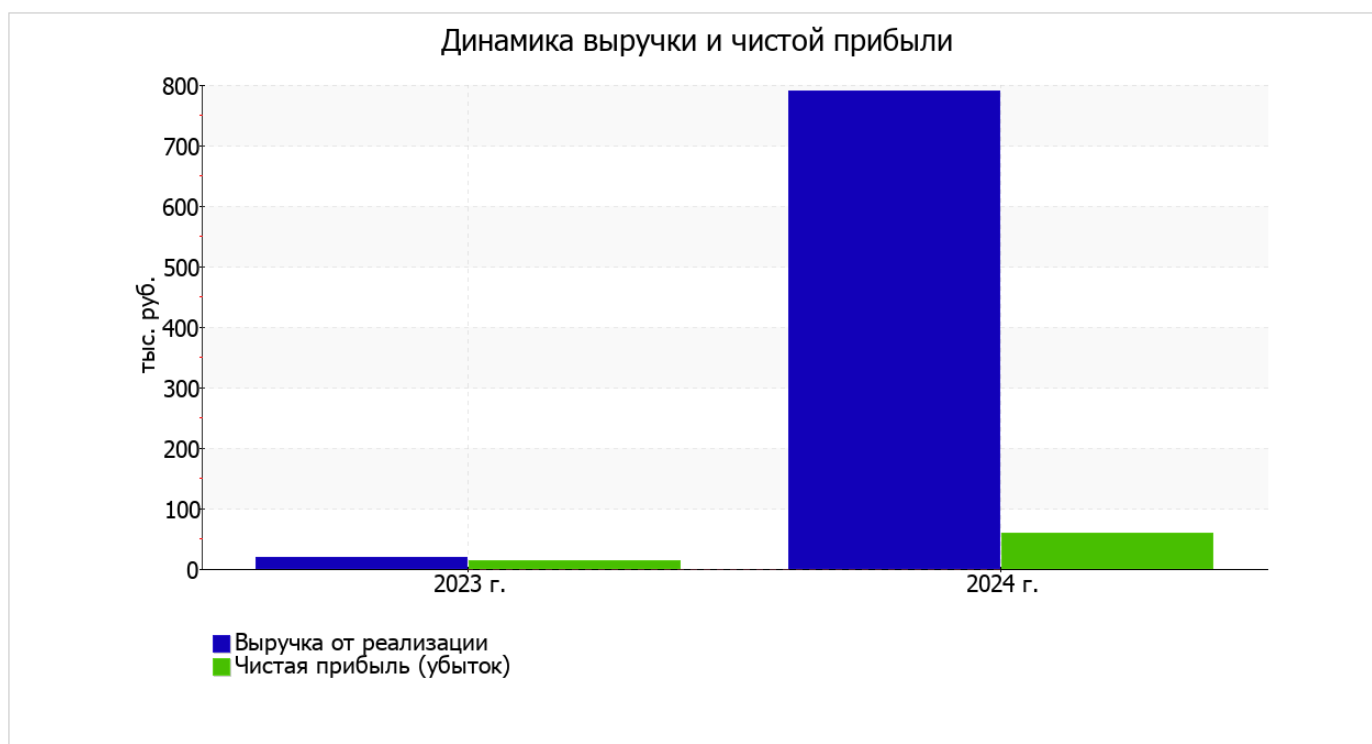
Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 60 тыс. руб., что составило 7,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 46 тыс. руб., или в 4,3 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 771 и 725 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+14 500,0%) опережает изменение выручки (+4 057,9%)

| 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 | 19 | 790 | +771 | +41,6 раза | 405 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 5 | 730 | +725 | +146 раз | 368 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 14 | 60 | +46 | +4,3 раза | 37 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | - | - | - | - | - |

| 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. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 14 | 60 | +46 | +4,3 раза | 37 |
| 6. Проценты к уплате | - | - | - | - | - |
| 7. Налоги на прибыль (доходы) | - | - | - | - | - |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 14 | 60 | +46 | +4,3 раза | 37 |

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



3.2. Анализ рентабельности

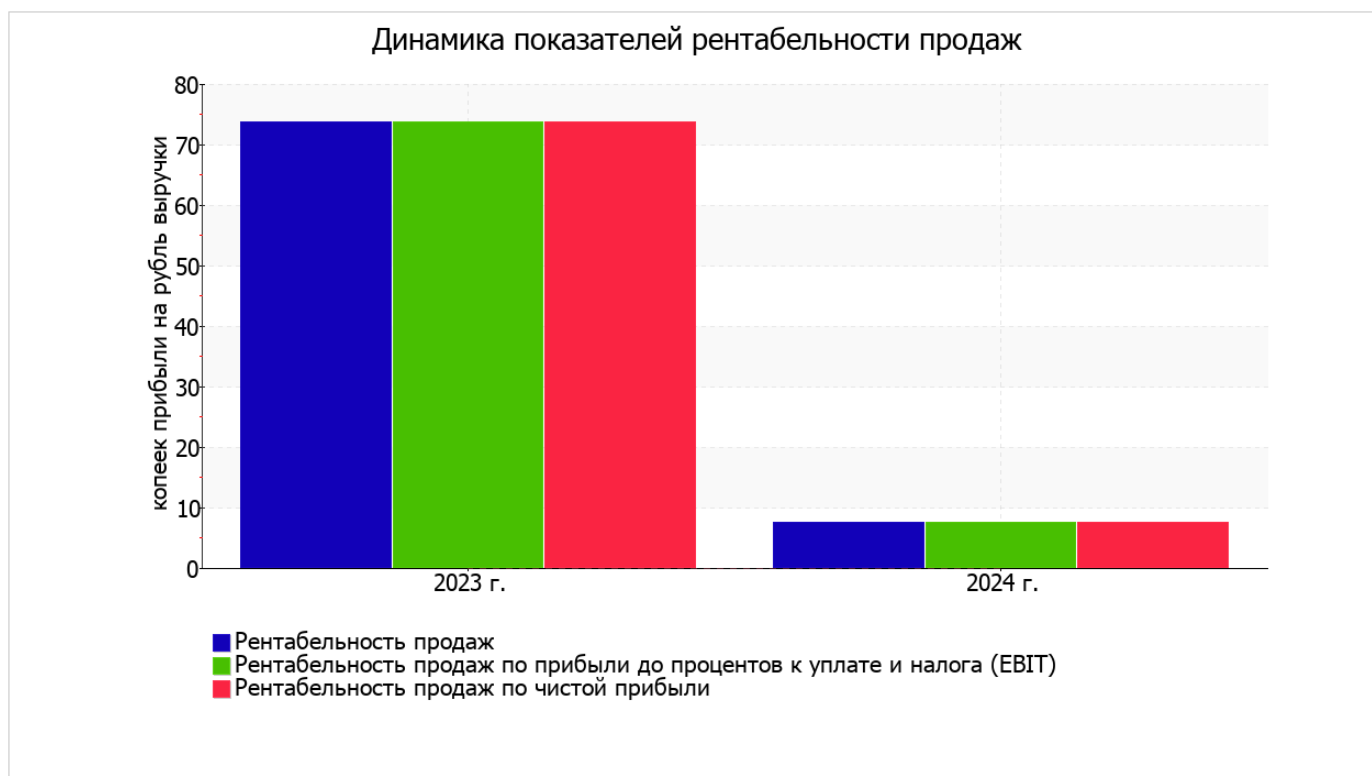
| Показатели рентабельности | Значения показателя (в %, или в копейках с рубля) | | Изменение показателя | |
|---|---|---------|----------------------|-----------------|
| | 2023 г. | 2024 г. | коп., (гр.3 - гр.2) | ± % ((3-2) : 2) |
| 1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 12%. | 73,7 | 7,6 | -66,1 | -89,7 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 73,7 | 7,6 | -66,1 | -89,7 |

| Показатели рентабельности | Значения показателя (в %, или в копейках с рубля) | | Изменение показателя | |
|---|---|---------|----------------------|-----------------|
| | 2023 г. | 2024 г. | коп., (гр.3 - гр.2) | ± % ((3-2) : 2) |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более. | 73,7 | 7,6 | -66,1 | -89,7 |

[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 последний год составила 7,6%. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-66,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2024 составил 7,6%. Это значит, что в каждом рубле выручки ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МИСТРАЛЬ" содержалось 7,6 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 |
|--|------------------------|---|
| | 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) | 15,6 | 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 (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. на 31 декабря 2024 г. и 0 тыс. руб. на 31.12.2023), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2024 год отсутствует.

рентабельность активов за последний год демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 15,6%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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. 2024 г. |
|---|-----------------|----------------|
| | 2024 г. | |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.) | 177 | 2,1 |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.) | – | – |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке) | 21 | 17,7 |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.) | 177 | 2,1 |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной 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 177 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МИСТРАЛЬ" за весь анализируемый период

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (15,6% за последний год);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (60 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+46 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составила 60 тыс. руб. (+46 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0, не укладывается в норму;
- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-66,1 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023) равной 73,7%);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-66,1 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – 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).

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "МИСТРАЛЬ" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.