

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЯСНЫЙ ДОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6658341995

Код причины постановки на учет (КПП): 665801001

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 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЯСНЫЙ ДОМ"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

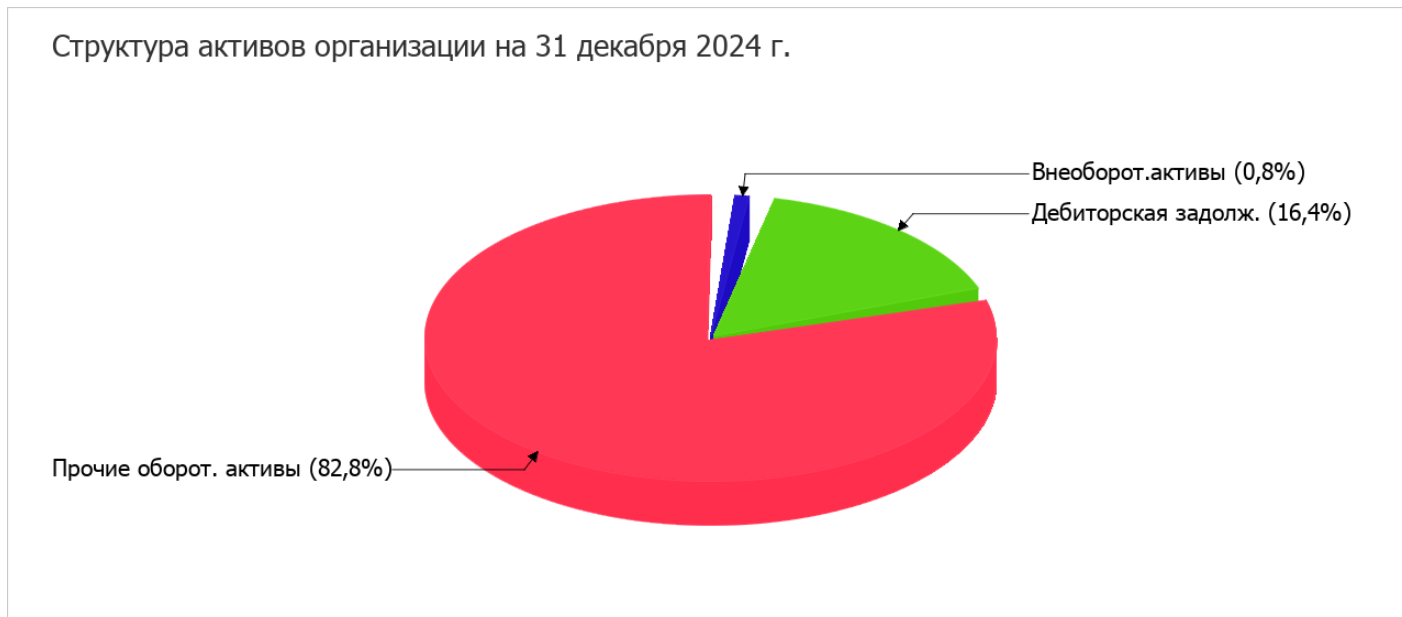
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	112	112	0,6	0,8	-	-
в том числе: основные средства	112	112	0,6	0,8	-	-
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	17 771	13 083	99,4	99,2	-4 688	-26,4
в том числе: запасы	-	-	-	-	-	-
дебиторская задолженность	3 651	2 163	20,4	16,4	-1 488	-40,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	14 120	10 920	79	82,8	-3 200	-22,7
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	-	-	-	-	-	-
Справочно: Чистые активы	16 280	10 920	91	82,8	-5 360	-32,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-
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	1 603	2 275	9	17,2	+672	+41,9
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	17 883	13 195	100	100	-4 688	-26,2

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

Активы на 31 декабря 2024 г. характеризуются большой долей (99,2%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период уменьшились на 4 688 тыс. руб. (на 26,2%).

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Снижение величины активов организации связано со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 3 200 тыс. руб. (68,3%)
- дебиторская задолженность – 1 488 тыс. руб. (31,7%)

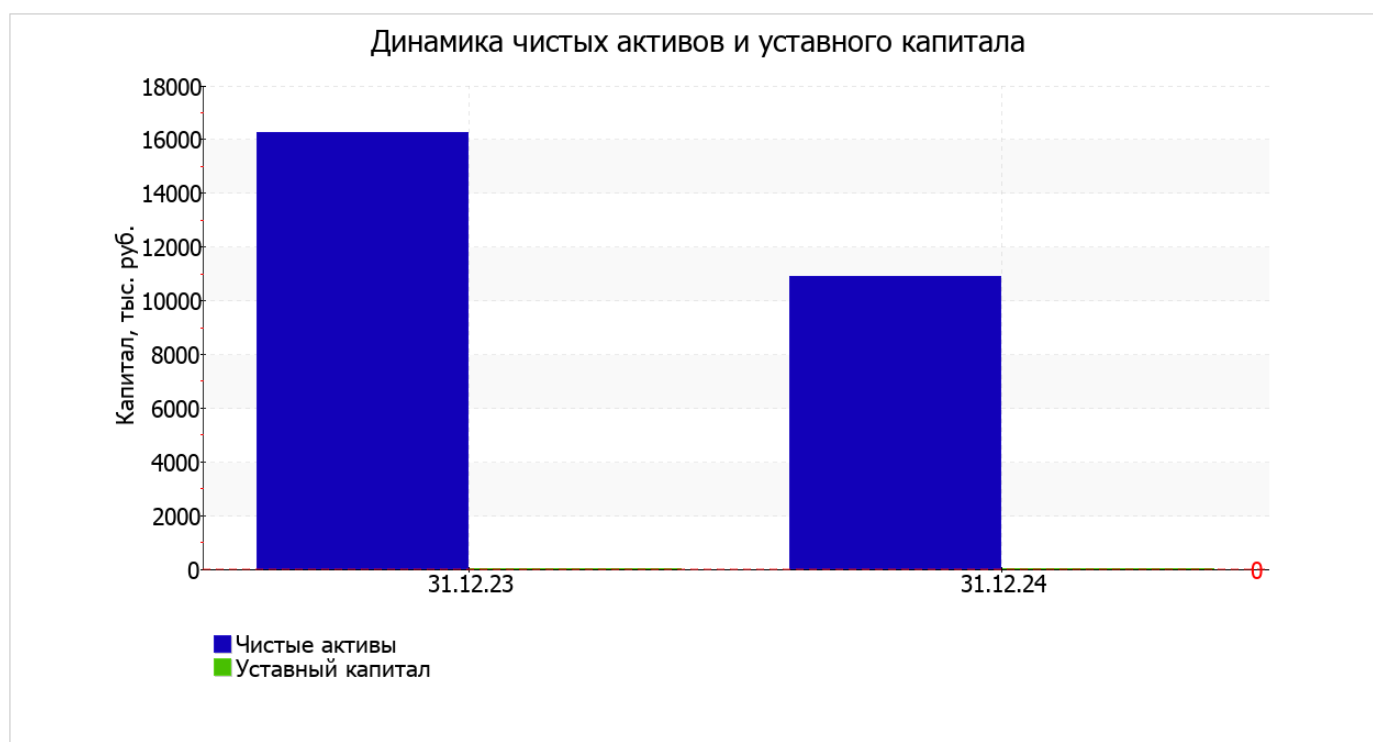
Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (-563 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "доходы будущих периодов" в пассиве (+1 235 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	16 280	10 920	91	82,8	-5 360	-32,9
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	16 280	10 920	91	82,8	-5 360	-32,9

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на **32,9%** в течение анализируемого периода. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. 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
	31.12.2023	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	-0,01	-0,01	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
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 для данной отрасли: не менее 0,15. (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.

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2024 составил **-0,01**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами незначительно уменьшился. коэффициент на последний день анализируемого периода имеет значение, не укладывающееся в норматив.

изменений коэффициента покрытия инвестиций за год не отмечено, значение осталось на уровне **0**. Значение коэффициента на 31 декабря 2024 г. 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	11,09	5,75	-5,34	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	11,09	5,75	-5,34	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	8,81	4,8	-4,01	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (5,75) соответствует норме. В тоже время за весь анализируемый период коэффициент снизился на -5,34.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – 5,75 при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (4,8). Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -4,01.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЯСНЫЙ ДОМ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере 169 тыс. руб., что составляет 19,6% от выручки. В прошлом периоде, напротив, была получена прибыль в размере 481 тыс. руб.

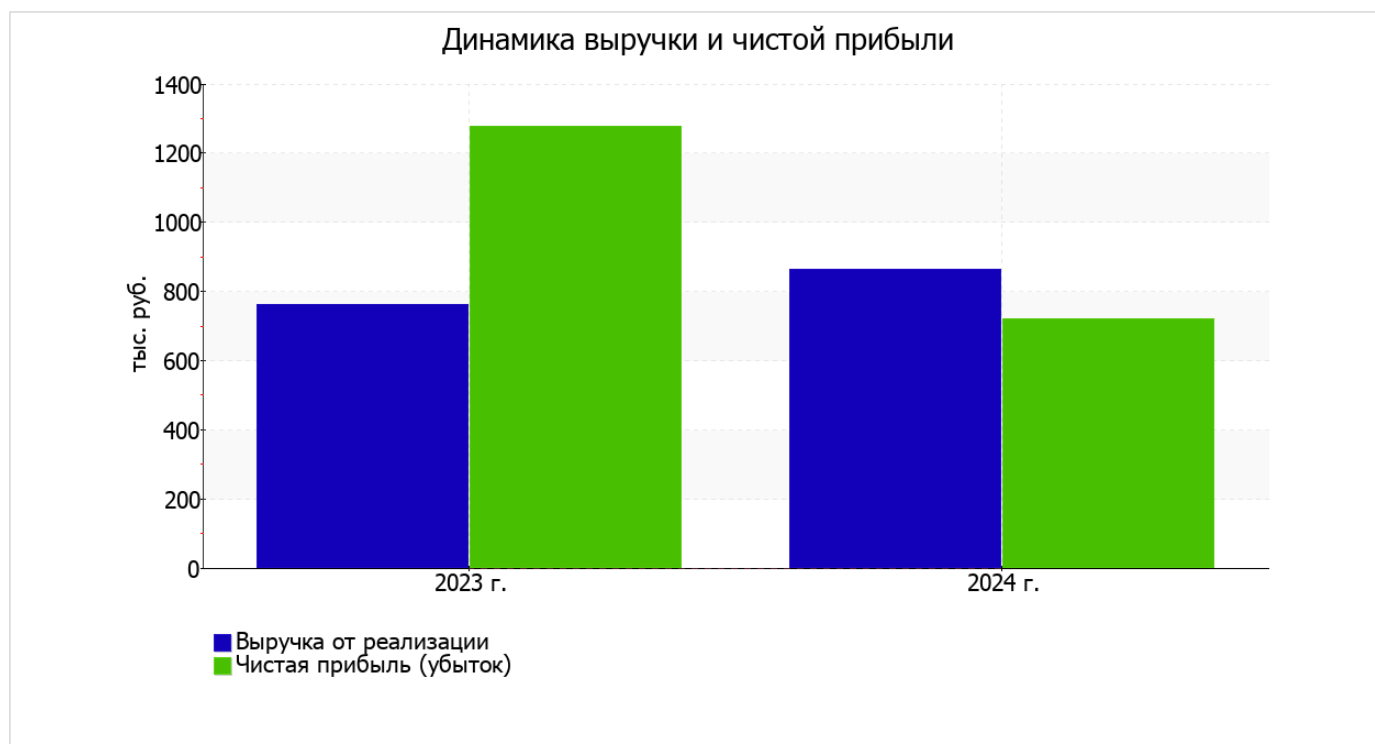
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 101 и 751 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+267,3%) опережает изменение выручки (+13,3%)

прибыль от прочих операций за весь анализируемый период составила 839 тыс. руб., что на 27 тыс. руб. (3,3%) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

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	762	863	+101	+13,3	813
2. Расходы по обычным видам деятельности	281	1 032	+751	+3,7 раза	657
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	481	-169	-650	↓	156

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)	
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	812	839	+27	+3,3	826
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 293	670	-623	-48,2	982
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-16	52	+68	↑	18
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	1 277	722	-555	-43,5	1 000
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	1 277	722	-555	-43,5	1 000
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.

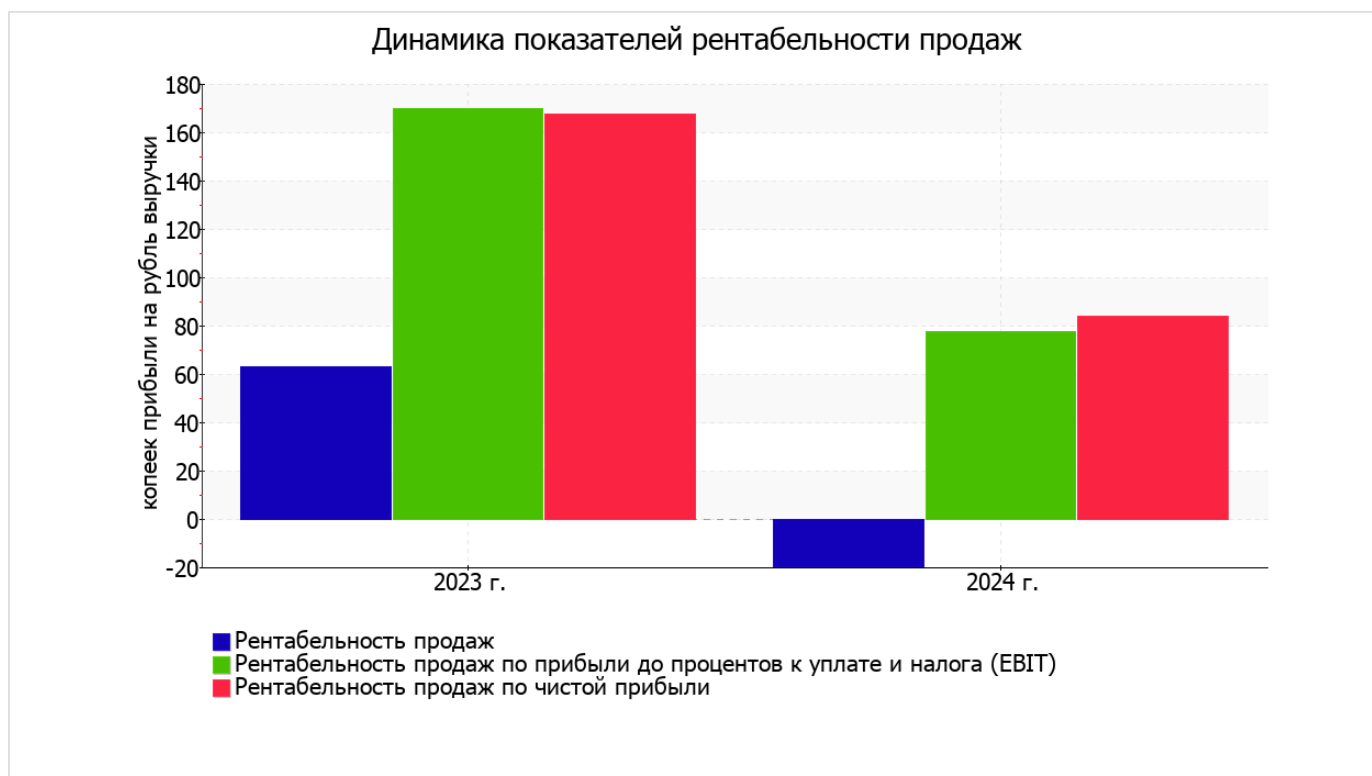


### 3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	63,1	-19,6	-82,7	↓
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	169,7	77,6	-92,1	-54,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	167,6	83,7	-83,9	-50,1

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-19,6%** от полученной выручки. При этом имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, **(-82,7%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2024 составил **77,6%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **77,6** 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
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	4,6	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.

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 31.12.2023).

за последний год значение рентабельности активов, равное 4,6%, не соответствует нормативу.

### 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. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	6 543	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 107 и менее дн.)	1 233	0,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	560	0,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	6 590	0,1
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.

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 6590 календарных дней (т.е. 18 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

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

В ходе анализа были получены следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- падение рентабельности продаж (-82,7 процентных пункта от рентабельности 63,1% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2023));
- 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;
- за 2024 год получен убыток от продаж (-169 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-650 тыс. руб.).

Показатели финансового положения ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЯСНЫЙ ДОМ", имеющие исключительно хорошие значения:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению.

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- чистая прибыль за 2024 год составила 722 тыс. руб.

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-0,01) соответствует норме;
- низкая рентабельность активов (4,6% за 2024 год);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-92,1 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Проведенный анализ показывает, что финансовое состояние ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЯСНЫЙ ДОМ" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.