

# ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

за 2017 год

Товарищество собственников жилья  
"Северный", дом 30"

Отчет подготовлен в веб-сервисе

 Контур.эксперт

[www.kontur.ru/expert](http://www.kontur.ru/expert)

8 800 500-88-93

# Анализ финансового положения и эффективности деятельности

Организация: Товарищество собственников жилья "Северный", дом 30"

Период: с 01.01.2017 по 31.12.2017

## Оглавление

1. Анализ финансового положения
  - 1.1. Структура имущества и источники его формирования
  - 1.2. Оценка стоимости чистых активов организации
  - 1.3. Анализ финансовой устойчивости организации
    - 1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации
    - 1.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств
  - 1.4. Анализ ликвидности
2. Анализ эффективности деятельности организации
  - 2.1. Обзор результатов деятельности организации
  - 2.2. Анализ рентабельности
  - 2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)
3. Выводы по результатам анализа
  - 3.1. Оценка ключевых показателей
  - 3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации
4. Приложения
  - 4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса
  - 4.2. Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

## 1. Анализ финансового положения

Анализ финансового положения и эффективности деятельности Товарищество собственников жилья выполнен за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г. (1 год). Качественная оценка значений финансовых показателей организации проведена с учетом отраслевых особенностей деятельности организации (отрасль – "Операции с недвижимым имуществом", класс по ОКВЭД – 68).

### 1.1. Структура имущества и источники его формирования

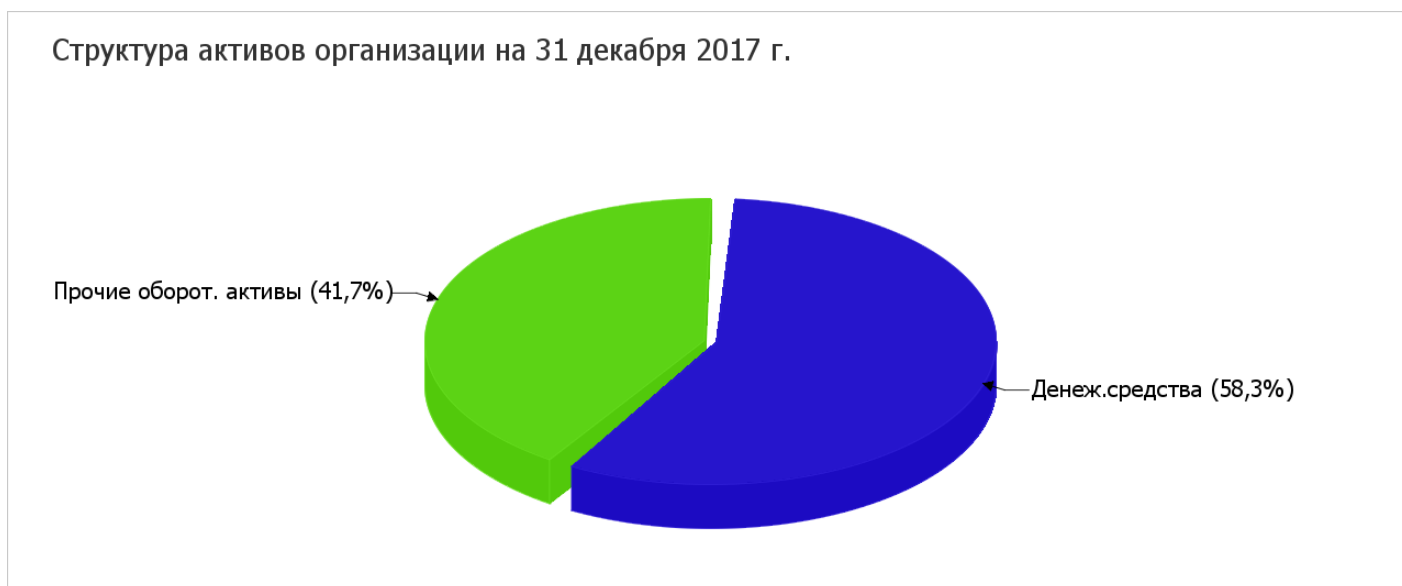
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные, всего	–	96	–	100	+96	–
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
денежные средства и их эквиваленты	–	56	–	58,3	+56	–

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)
	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)		
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	–	45	–	46,9	+45	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства*, всего	–	51	–	53,1	+51	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	–	96	100	100	+96	–

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2017) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период .

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



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):

- денежные средства и денежные эквиваленты – 56 тыс. руб. (58,3%)
- финансовые и другие оборотные активы – 40 тыс. руб. (41,7%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

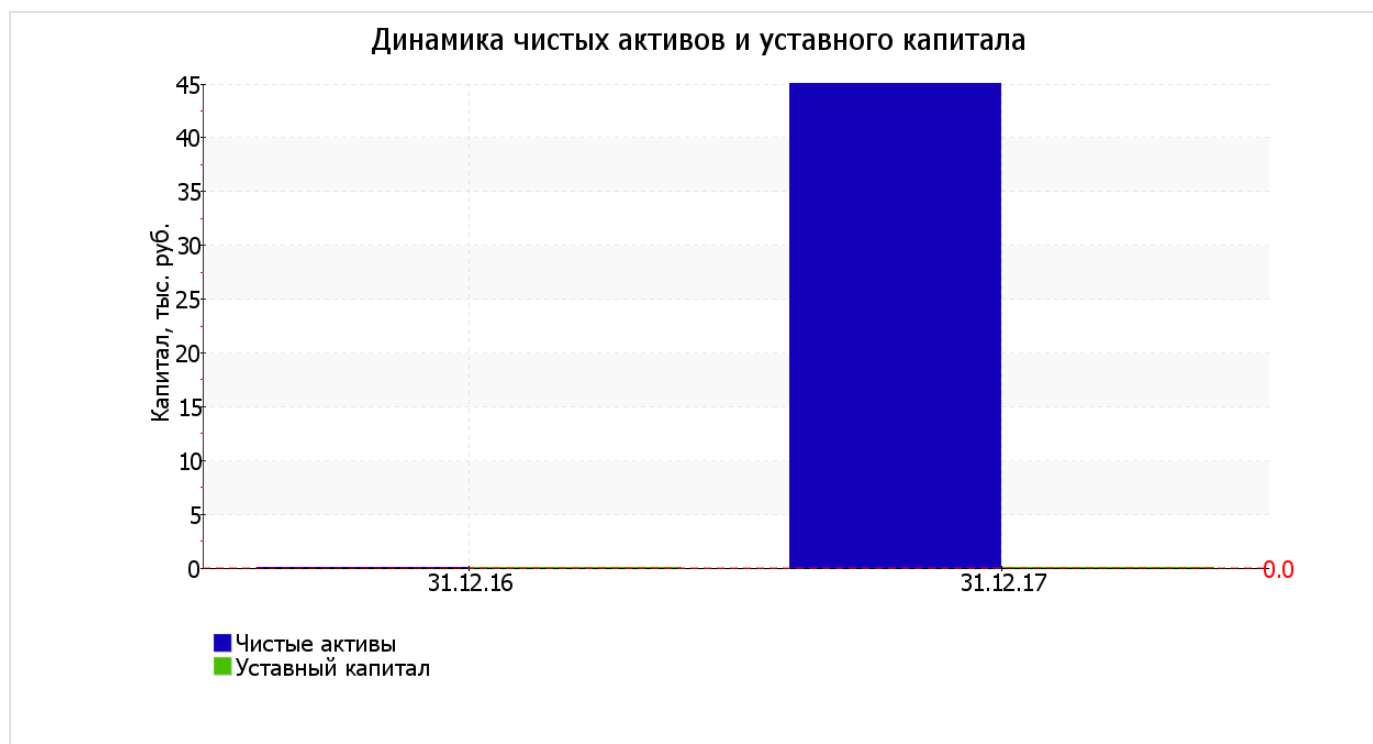
- кредиторская задолженность – 51 тыс. руб. (53,1%)
- капитал и резервы – 45 тыс. руб. (46,9%)

значение собственного капитала по состоянию на 31.12.2017 составило 45 тыс. руб. в течение анализируемого периода изменение собственного капитала составило +45 тыс. руб.

## 1.2. 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)
	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)		
1. Чистые активы	0	45	–	46,9	+45	–
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	0	45	–	46,9	+45	–

Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



## 1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

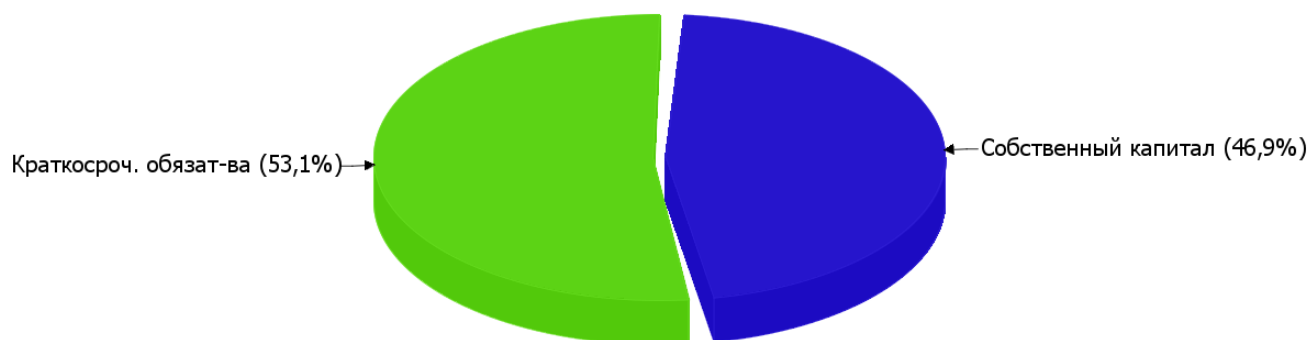
### 1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2016	31.12.2017		
1. Коэффициент автономии	–	0,47	+0,47	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).
2. Коэффициент финансового левериджа	–	1,13	+1,13	Отношение заемного капитала к собственному. нормальное значение для данной отрасли: не более 1 (оптимальное 0,33-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	–	0,47	+0,47	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	–	0	–	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	–	0,47	+0,47	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	–	1	+1	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,05 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
7. Коэффициент мобильности имущества	–	1	+1	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
9. Коэффициент краткосрочной задолженности	–	1	+1	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2017 составил **0,47**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за весь рассматриваемый период коэффициент автономии увеличился на **0,47**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

## Структура капитала организации на 31 декабря 2017 г.



за год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами вырос с – до **0,47** (на **0,47**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента характеризуется как исключительно хорошее.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период увеличился на **0,47** и составил **0,47**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины.

Коэффициент краткосрочной задолженности Товарищество собственников жилья показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

### 1.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)	на 31.12.2016	на 31.12.2017
СОС1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	0	45	–	+45
СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	0	45	–	+45
СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	0	45	–	+45

\*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета по состоянию на 31.12.2017 наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за весь рассматриваемый период улучшили свои значения.

## 1.4. Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2016	31.12.2017		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	–	1,88	+1,88	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	1,1	+1,1	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (1,88 против нормативного значения 2). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 1,88.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (1,1). При этом за последний год коэффициент вырос на 1,1.

## 2. Анализ эффективности деятельности организации

### 2.1. Обзор результатов деятельности организации

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Товарищество собственников жилья за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 67 тыс. руб., что равняется 11% от выручки.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.
	2017 г.
1. Выручка	608
2. Расходы по обычным видам деятельности	541
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	67
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-13
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	54
6. Проценты к уплате	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	9
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	45

## 2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)
	2017 г.
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.	11
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	8,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	7,4
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	12,4
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. нормальное значение: 1,5 и более.	–

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2017 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Товарищество собственников жилья.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 11 копеек с каждого рубля выручки от реализации.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за последний год составил 8,9%. То есть в каждом рубле выручки Товарищество собственников жилья содержалось 8,9 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
	2017 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	200	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.
Рентабельность активов (ROA)	93,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	240	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 2 руб.

рентабельность активов за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 демонстрирует очень хорошее значение – 93,8%.

## 2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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. 2017 г.
	2017 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 246 и менее дн.)	29	12,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 58 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	15	23,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке)	29	12,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	14	27

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 29 календарных дней.

### 3. Выводы по результатам анализа

#### 3.1. Оценка ключевых показателей

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Товарищество собственников жилья в течение анализируемого периода

Анализ выявил следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- на 31 декабря 2017 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,47**, является очень хорошим;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (**93,8%** за последний год);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (**67** тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила **45** тыс. руб. (+45 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Среди отрицательных показателей финансового положения Товарищество собственников жилья можно выделить следующие:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **47%**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы.

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 **47%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%).

### 3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты	Финансовое положение									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
отличные (AAA)					•					
очень хорошие (AA)	•	•	•	•	V	•	•	•	•	•
хорошие (A)					•					
положительные (BBB)					•					
нормальные (BB)					•					
удовлетворительные (B)					•					
неудовлетворительные (CCC)					•					
плохие (CC)					•					
очень плохие (C)					•					
критические (D)					•					

Итоговый рейтинг  
финансового состояния  
Товарищество  
собственников жилья по  
итогам анализа за период с  
01.01.2017 по 31.12.2017  
(шаг анализа - год):

**BBB**

**(положительное)**

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Баллы финансового положения и результатов деятельности Товарищество собственников жилья составили **+0,17** и **+1,33** соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как нормальное; финансовые результаты в течение анализируемого периода как очень хорошие. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила BBB – положительное состояние.

Рейтинг "BBB" свидетельствует о положительном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитных ресурсов высока (хорошая кредитоспособность).

Следует отметить на то, что данный рейтинг составлен по исходным данным в течение анализируемого периода, однако для получения достаточно достоверного результата необходим анализ за период минимум 2-3 года.

## 4. Приложения

### 4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В приведенной ниже таблице рассчитаны показатели, содержащиеся в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994; к настоящему моменту распоряжение утратило силу, расчеты приведены в справочных целях).

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2016)	на конец периода (31.12.2017)			
1. Коэффициент текущей ликвидности	–	1,88	–	не менее 2	не соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	–	0,47	–	не менее 0,1	соответствует

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2016)	на конец периода (31.12.2017)			
3. Коэффициент восстановления/утраты платежеспособности	x	–	x	не менее 1	отсутствуют необходимые для расчета данные на начало периода

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2017 года по 31.12.2017 г.

один из первых двух коэффициентов (коэффициент текущей ликвидности) на последний день анализируемого периода оказался меньше нормы. В таких случаях в качестве третьего показателя рассчитывается коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугодия при сохранении имевшей место в анализируемом периоде тенденции изменения текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами. В данном случае этот коэффициент рассчитать невозможно, так как на начало 2017 г. у организации отсутствуют краткосрочные обязательства перед третьими лицами.

## 4.2. Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошлое	настоящее	будущее		
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Показатели финансового положения организации</b>						
коэффициент автономии	0,25	-1	-1	-1	-1	-0,25
соотношение чистых активов и уставного капитала	–	–	–	–	–	0
коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,3	-1	-1	-1	-1	-0,3
коэффициент абсолютной ликвидности	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Итого	0.9	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+0,167
<b>II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации</b>						
рентабельность собственного капитала	0,3	+2	+2	+2	+2	+0,6
рентабельность активов	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
рентабельность продаж	0,2	-1	-1	-1	-1	-0,2
динамика выручки	–	–	–	–	–	0
оборачиваемость оборотных средств	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
Итого	0.9	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+1,333

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Товарищество собственников жилья:  $(+0,167 \times 0,6) + (+1,333 \times 0,4) = +0,63$  (BBB - положительное)

Справочно: Градации качественной оценки финансового состояния

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
2	1,6	AAA	отличное
1,6	1,2	AA	очень хорошее
1,2	0,8	A	хорошее
0,8	0,4	BBB	положительное
0,4	0	BB	нормальное
0	-0,4	B	удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	плохое
-1,2	-1,6	C	очень плохое
-1,6	-2	D	критическое