

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

за 2017 год

Товарищество собственников жилья
"Северный", дом 30"

Отчет подготовлен в веб-сервисе

 Контур.эксперт

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

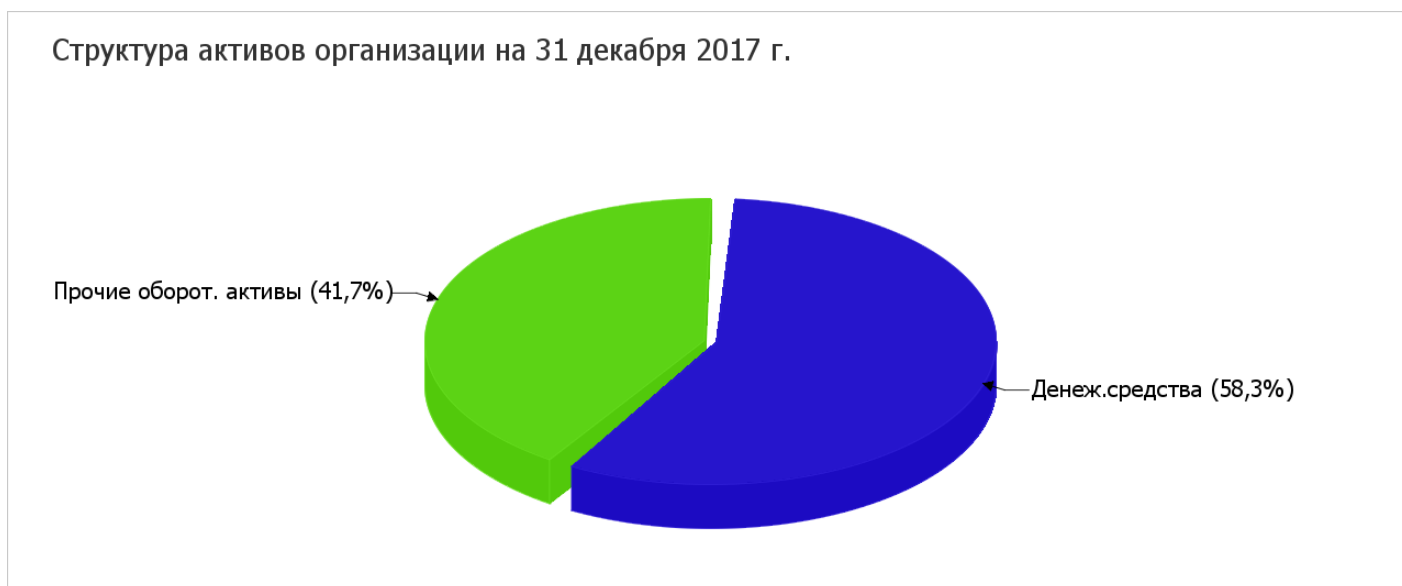
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
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)		
Пассив						
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:

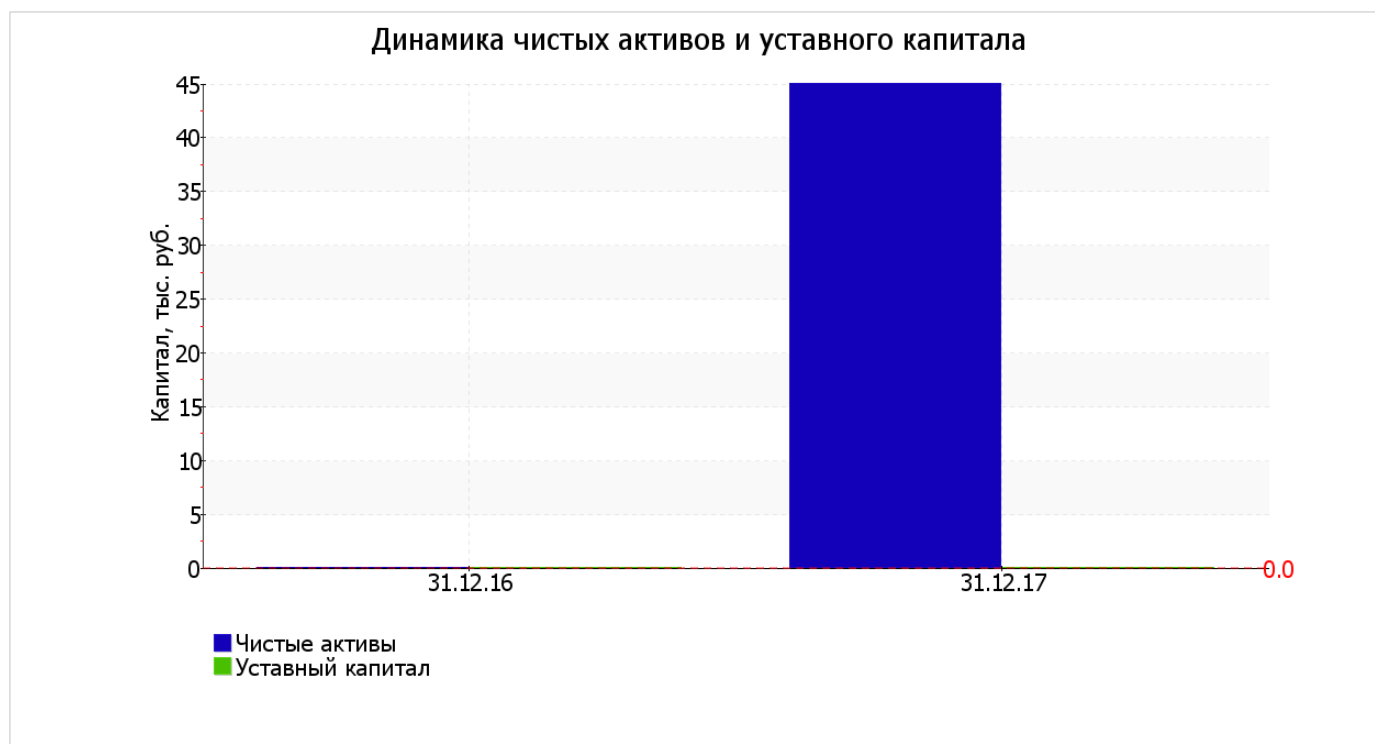
- кредиторская задолженность – 51 тыс. руб. (53,1%)
- капитал и резервы – 45 тыс. руб. (46,9%)

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

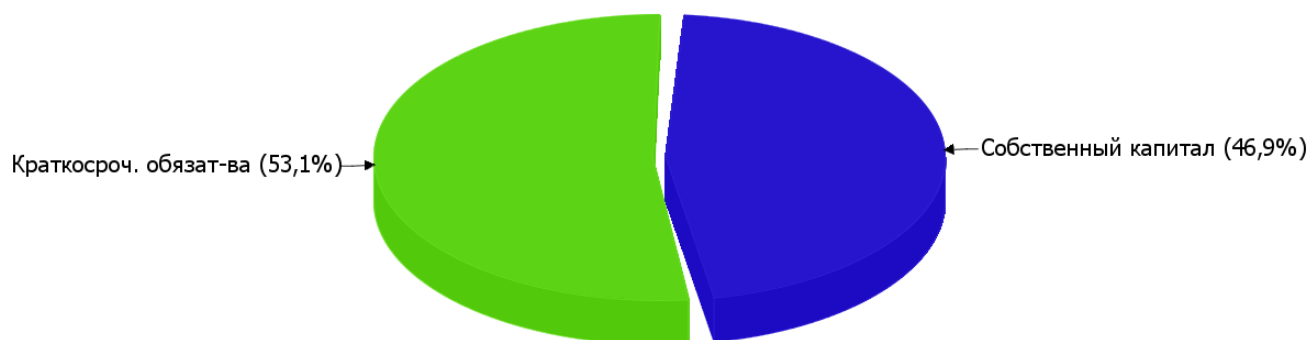
1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

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
I. Показатели финансового положения организации						
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
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						
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