

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

за 2016 год

Товарищество собственников жилья
"Удальцова 79-81"

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 "Удальцова 79-81"
Период: с 01.01.2016 по 31.12.2016

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 состояния Товарищество собственников жилья выполнен за период 01.01.2016–31.12.2016 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 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)
	31.12.2015	31.12.2016	на начало анализируемого периода (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2016)		
Актив						
Внеоборотные активы	219	219	2	1,1	–	–
Оборотные, всего	10 885	19 850	98	98,9	+8 967	+82,4
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
денежные средства и их эквиваленты	6 344	13 281	57,1	66,2	+6 937	+109,3

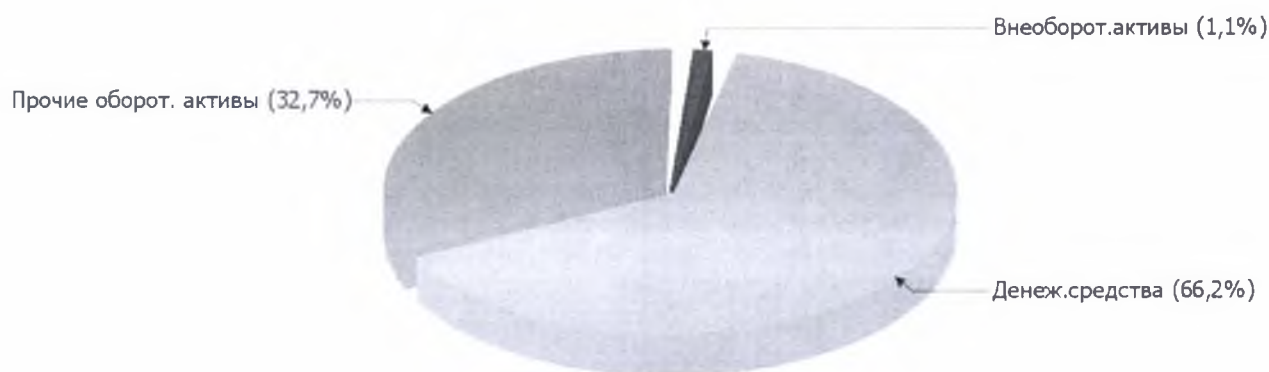
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2015	31.12.2016	на начало анализируемого периода (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2016)		
Пассив						
Собственный капитал	8 581	16 376	77,3	81,6	+7 795	+90,8
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства*, всего	2 521	3 693	22,7	18,4	+1 172	+46,5
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	11 102	20 069	100	100	+8 967	+80,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2016 характеризуются значительной долей (98,9%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь рассматриваемый период значительно увеличились (на 80,8%). Учитывая значительное увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 90,8%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2016 г.



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 – 6 937 тыс. руб. (77,4%)
- финансовые и другие оборотные активы – 2 050 тыс. руб. (22,6%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – 7 795 тыс. руб. (86,9%)
- кредиторская задолженность – 1 172 тыс. руб. (13,1%)

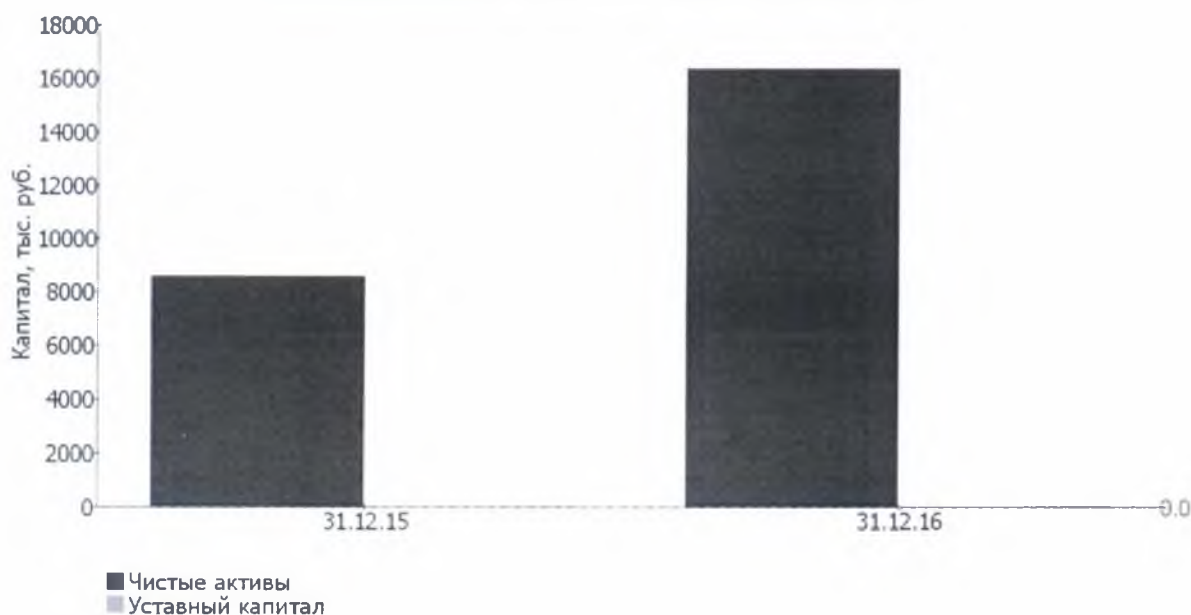
значение собственного капитала на 31 декабря 2016 г. составило 16 376,0 тыс. руб., что намного (на 7 795,0 тыс. руб.) превышает значение собственного капитала на начало анализируемого периода (31.12.2015).

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)
	31.12.2015	31.12.2016	на начало анализируемого периода (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2016)		
1. Чистые активы	8 581	16 376	77,3	81,6	+7 795	+90,8
2. Уставный капитал	–	–	–	–	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	8 581	16 376	77,3	81,6	+7 795	+90,8

Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала представлено на следующем графике.

Динамика чистых активов и уставного капитала



1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

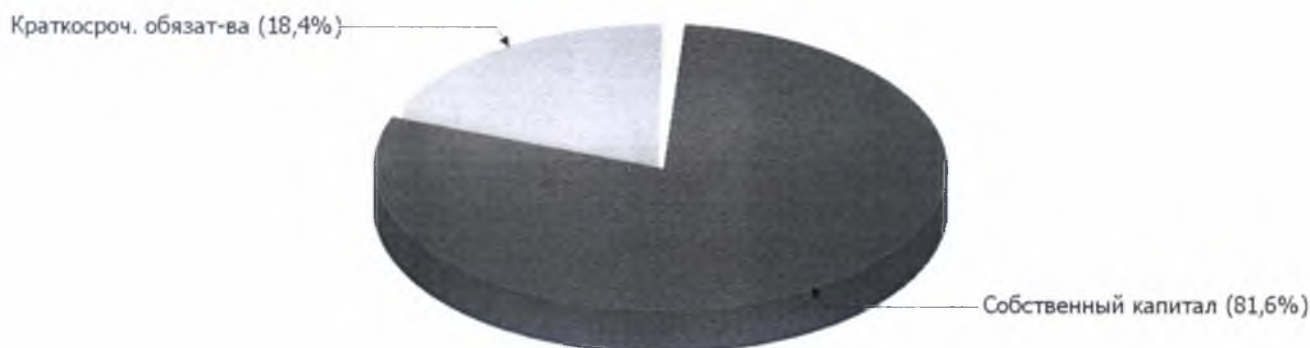
1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2015	31.12.2016		
1. Коэффициент автономии	0,77	0,82	+0,05	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,5 (оптимальное 0,6-0,75).
2. Коэффициент финансового левериджа	0,29	0,23	-0,06	Отношение заемного капитала к собственному. нормальное значение для данной отрасли: 1 и менее (оптимальное 0,33-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,77	0,81	+0,04	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	0,03	0,01	-0,02	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,77	0,82	+0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	0,97	0,99	+0,02	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,05.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,98	0,99	+0,01	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
9. Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2016 составил 0,82. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (82%) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь анализируемый период коэффициент автономии явно вырос (+0,05).

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2016 г.



на 31.12.2016 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся 0,81. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами увеличился на 0,04. на последний день анализируемого периода (31.12.2016) значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за весь анализируемый период произошло явное повышение коэффициента покрытия инвестиций, составившее 0,05 – до 0,82. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2016) соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 82%).

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 (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2016)	на 31.12.2015	на 31.12.2016
СОС1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	8 362	16 157	+8 362	+16 157
СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	8 362	16 157	+8 362	+16 157
СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	8 362	16 157	+8 362	+16 157

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

По всем трем вариантам расчета на 31.12.2016 наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. При этом нужно обратить внимание, что все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.

1.4. Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2015	31.12.2016		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	4,32	5,38	+1,06	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,52	3,6	+1,08	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 5,38. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на 1,06.

Соответствующим норме, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (3,6 при норме 0,2). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 1,08.

2. Анализ эффективности деятельности организации

2.1. Обзор результатов деятельности организации

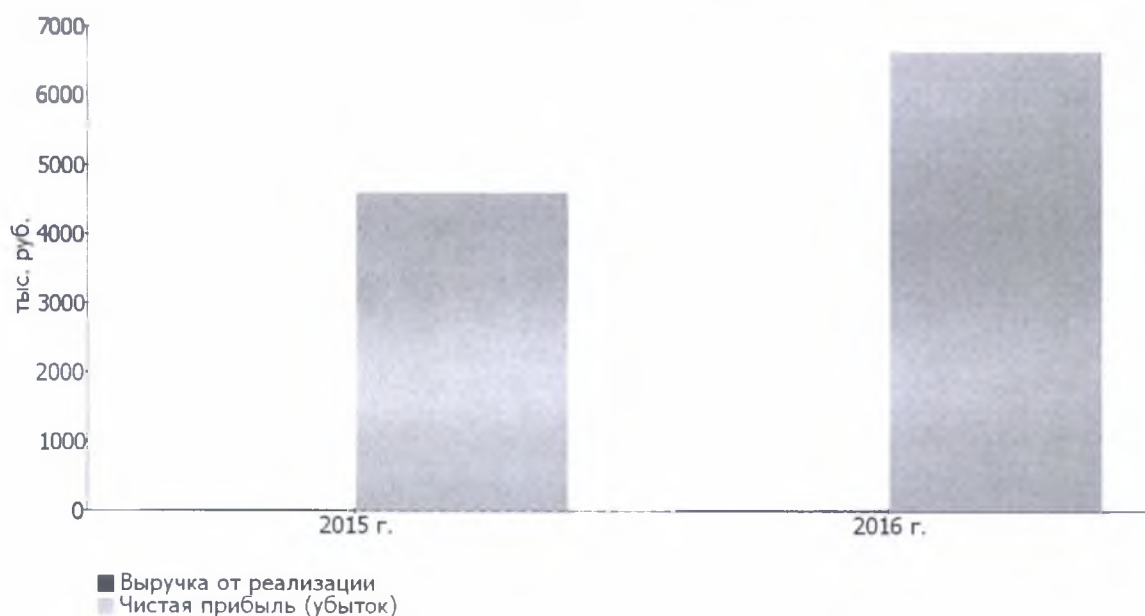
Основные финансовые результаты деятельности Товарищество собственников жилья в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила ровно нулевой финансовый результат от продаж, что практически невозможно в реальных условиях и, скорее всего, свидетельствует о допущенных при составлении отчетности ошибках.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2015 г.	2016 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	-	-	-	-	-
2. Расходы по обычным видам деятельности	-	-	-	-	-
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-	-	-	-	-
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	4 742	6 830	+2 088	+44	5 786
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (5+4)	4 742	6 830	+2 088	+44	5 786
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	135	207	+74	+55,6	170
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	4 609	6 623	+2 014	+43,7	5 616

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Товарищество собственников жилья в течение всего анализируемого периода.

Динамика выручки и чистой прибыли



2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2015 г.	2016 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: 15% и более.	-	-	-	-
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	-	-	-	-
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. нормальное значение: 1,5 и более.	-	-	-	-

Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2016 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	52,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.
Рентабельность активов (ROA)	42,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	54,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес 0,529 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за последний год демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 42,4%.

2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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	Кэфф. 2016 г.
	2016 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*: нормальное значение для данной отрасли: не более 246 дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 58 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

* Приведен расчет показателя в днях. Значение ко-эффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2016 г.) и результатов деятельности Товарищество собственников жилья за год.

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

- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,81, можно характеризовать как очень хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- отличная рентабельность активов (42,4% за 2016 год);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год составила 6 623 тыс. руб. (+2 014 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- доля собственного капитала неоправданно высока (82%);
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 82% в общей сумме капитала организации).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – финансовый результат от продаж в течение анализируемого периода равен нулю.

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)		•								
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
01.01.2016 по 31.12.2016
(шаг анализа - год):

AAA

(отличное)

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 +1,72 и +1,67 соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как отличное; финансовые результаты в течение анализируемого периода как отличные. На основе эти двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила AAA – отличное состояние.

Рейтинг "AAA" свидетельствует об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности), и, возможно, долгосрочной перспективе. Такие организации относятся к категории надежных заемщиков, обладая высокой степенью кредитоспособности.

Следует отметить на то, что данный рейтинг составлен по исходным данным за год, но для получения достаточно достоверного результата необходим анализ за период минимум 2-3 года.

4. Приложения

4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В следующей 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 (31.12.2015)	на конец периода (31.12.2016)			
1. Коэффициент текущей ликвидности	4,32	5,58	+1,06	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,77	0,81	+0,04	не менее 0,1	соответствует
3. Коэффициент утраты платежеспособности	x	2,82	x	не менее 1	соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2016 года по 31.12.2016 г.

Поскольку оба коэффициента на последний день анализируемого периода оказались в пределах допустимых норм, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент утраты платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы утраты предприятием нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение трех месяцев при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов. Значение коэффициента утраты платежеспособности (2,82) указывает на низкую вероятность значительного ухудшения показателей платежеспособности Товарищество собственников жилья.

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	+2	+2	+2	+2	+0,6
коэффициент абсолютной ликвидности	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Итого	0,9	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+1,722
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						

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		
рентабельность собственного капитала	0,3	+2	+2	+2	+2	+0,6
рентабельность активов	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
рентабельность продаж	-	-	-	-	-	0
динамика выручки	0,1	0	0	0	0	0
оборачиваемость оборотных средств	-	-	-	-	-	0
соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	-	-	-	-	-	0
Итого	0,6	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+1,667

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Товарищество собственников жилья: $(+1,722 \times 0,6) + (+1,667 \times 0,4) = +1,7$ (AAA - отличное)

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	BVB	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