

# ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

за 2016 год

Товарищество Собственников Жилья  
"Тургеневский двор-3"

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 "Тургеневский двор-3"

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
    - 1.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности
    - 1.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения
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 01.01.2016 по 31.12.2016 г. (1 год). Деятельность организации отнесена к отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (класс по ОКВЭД – 68), что было учтено при качественной оценке значений финансовых показателей.

### 1.1. Структура имущества и источники его формирования

| Показатель                     | Значение показателя |            |  |   | Изменение за анализируемый период |                                    |
|--------------------------------|---------------------|------------|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|
|                                | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                   |   | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± %<br>((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                                | 31.12.2015          | 31.12.2016 | на начало<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2015) | на конец<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2016) |                                   |                                    |
| Актив                          |                     |            |  |   |                                   |                                    |
| 1. Внеоборотные активы         | –                   | –          | –  | –   | –                                 | –                                  |
| в том числе: основные средства | –                   | –          | –  | –   | –                                 | –                                  |

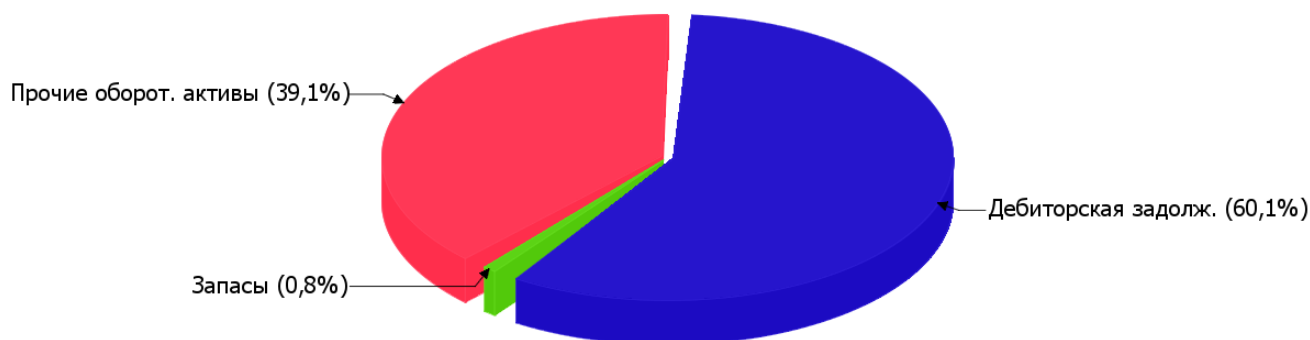
| Показатель  | Значение показателя |            |  |   | Изменение за анализируемый период |                                    |
|---|---------------------|------------|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|
|   | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                   |   | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± %<br>((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|   | 31.12.2015          | 31.12.2016 | на начало<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2015) | на конец<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2016) |                                   |                                    |
| нематериальные активы                                       | –                   | –          | –  | –   | –                                 | –                                  |
| 2. Оборотные, всего   | 1 807               | 5 074      | 100  | 100   | +3 267                            | +180,8                             |
| в том числе: запасы   | 83                  | 41         | 4,6  | 0,8   | -42                               | -50,6                              |
| дебиторская задолженность                                   | 1 136               | 3 049      | 62,9   | 60,1  | +1 913                            | +168,4                             |
| денежные средства и<br>краткосрочные финансовые<br>вложения | 587                 | 1 982      | 32,5   | 39,1  | +1 395                            | +3,4<br>раза                       |
| Пассив  |                     |            |  |   |                                   |                                    |
| 1. Собственный капитал                                      | –                   | –          | –  | –   | –                                 | –                                  |
| Справочно: Чистые активы                                    | 500                 | 1 665      | 27,7   | 32,8  | +1 165                            | +3,3<br>раза                       |
| 2. Долгосрочные<br>обязательства, всего                     | –                   | 2 264      | –  | 44,6  | +2 264                            | –                                  |
| в том числе: заемные<br>средства                            | –                   | –          | –  | –   | –                                 | –                                  |
| 3. Краткосрочные<br>обязательства*, всего                   | 1 307               | 1 145      | 72,3   | 22,6  | -162                              | -12,4                              |
| в том числе: заемные<br>средства                            | –                   | –          | –  | –   | –                                 | –                                  |
| Валюта баланса  | 1 807               | 5 074      | 100  | 100   | +3 267                            | +180,8                             |

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

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2016) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно увеличились (на 180,8%).

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2016 г.



Рост величины активов организации связан, главным образом, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

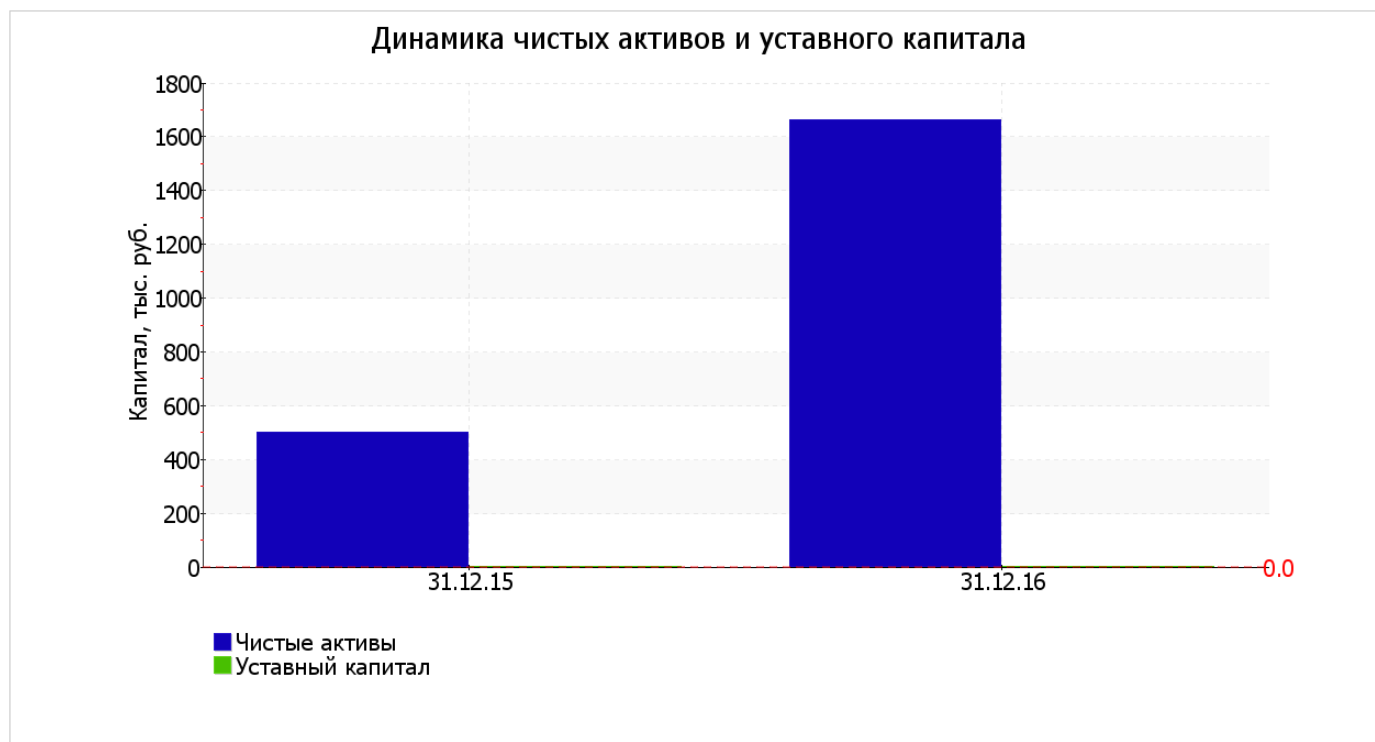
- дебиторская задолженность – 1 913 тыс. руб. (57,8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 395 тыс. руб. (42,2%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "прочие долгосрочные обязательства" (+2 264 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-42 тыс. руб. и -162 тыс. руб. соответственно).

## 1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель  | Значение показателя |            |  |   | Изменение                    |                                    |
|---|---------------------|------------|--|---|------------------------------|------------------------------------|
|   | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                   |   | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2) | ± %<br>((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|   | 31.12.2015          | 31.12.2016 | на начало<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2015) | на конец<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2016) |                              |                                    |
| 1. Чистые активы  | 500                 | 1 665      | 27,7   | 32,8  | +1 165                       | +3,3<br>раза                       |
| 2. Уставный капитал   | –                   | –          | –  | –   | –                            | –                                  |
| 3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2) | 500                 | 1 665      | 27,7   | 32,8  | +1 165                       | +3,3<br>раза                       |



### 1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

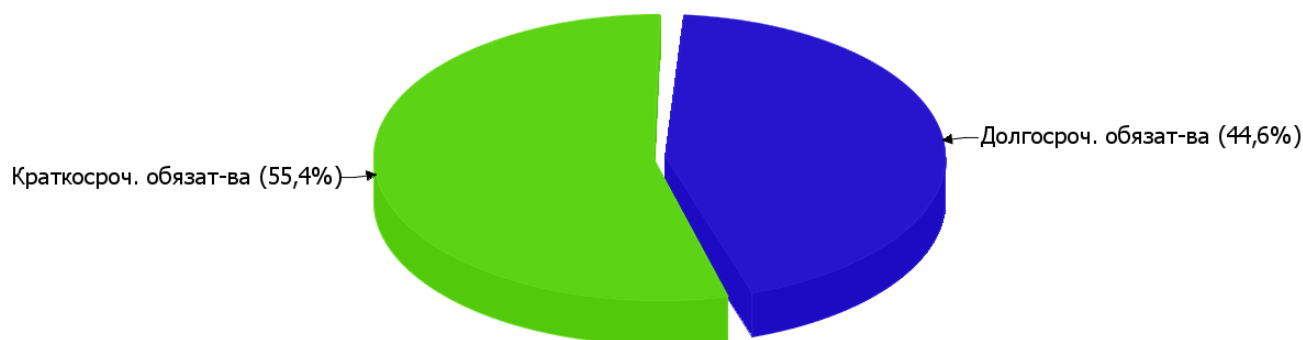
#### 1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| 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                   | 0          | –                                | 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                             | –                   | –          | –                                | 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                   | 0          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.   |
| 4. Индекс постоянного актива                                     | –                   | –          | –                                | Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.  |
| 5. Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0                   | 0,45       | +0,45                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.   |
| 6. Коэффициент маневренности собственного капитала               | –                   | –          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,05 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале) |

| Показатель                                   | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение   |
|--|---------------------|------------|----------------------------------|--|
|  | 31.12.2015          | 31.12.2016 |                                  |  |
| 7. Коэффициент мобильности имущества         | 1                   | 1          | –                                | Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.                           |
| 8. Коэффициент мобильности оборотных средств | 0,32                | 0,39       | +0,07                            | Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов. |
| 9. Коэффициент обеспеченности запасов        | 0                   | 0          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.                                     |
| 10. Коэффициент краткосрочной задолженности  | 1                   | 0,34       | -0,66                            | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.   |

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что собственный капитал на диаграмме не отражен, поскольку полностью отсутствует.

Структура капитала организации на 31 декабря 2016 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2016 имел нулевое значение. за год значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не изменилось. на 31.12.2016 значение коэффициента является неудовлетворительным.

за весь анализируемый период коэффициент покрытия инвестиций вырос с 0 до 0,45 (+0,45). Значение коэффициента на 31.12.2016 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 45%).

на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов равнялось нулю. за весь рассматриваемый период значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не изменилось. по состоянию на 31.12.2016 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31 декабря 2016 г. доля краткосрочной задолженности составляет одну треть, а долгосрочной задолженности – две третьих. При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 66,4%.

### 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)   | 0   | 0  | -83                   | -41           |
| СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital) | 0   | 2 264  | -83                   | +2 223        |
| СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)     | 0   | 2 264  | -83                   | +2 223        |

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

Поскольку на 31.12.2016 наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС1), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за весь рассматриваемый период улучшили свои значения.

## 1.4. Анализ ликвидности

### 1.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности

| Показатель ликвидности                             | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3 - гр.2) | Расчет, рекомендованное значение   |
|--|---------------------|------------|------------------------------------|--|
|  | 31.12.2015          | 31.12.2016 |                                    |  |
| 1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности         | 1,38                | 4,43       | +3,05                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.            |
| 2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности | 1,32                | 4,39       | +3,07                              | Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.          |
| 3. Коэффициент абсолютной ликвидности              | 0,45                | 1,73       | +1,28                              | Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2. |

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (4,43 при нормативном значении 2). При этом за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на 3,05.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 4,39. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (1,73). При этом за последний год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 1,28.

#### 1.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

| Активы по степени ликвидности   | На конец отчетного периода, тыс. руб. | Прирост за анализ. период, % | Норм. соотношение | Пассивы по сроку погашения   | На конец отчетного периода, тыс. руб. | Прирост за анализ. период, % | Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6) |
|---|---------------------------------------|------------------------------|-------------------|--|---------------------------------------|------------------------------|---|
| A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения) | 1 982                                 | +3,4<br>раза                 | ≥                 | П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)        | 1 145                                 | -12,4                        | +837  |
| A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)       | 3 049                                 | +168,4                       | ≥                 | П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.) | 0                                     | -                            | +3 049  |
| A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)               | 43                                    | -48,8                        | ≥                 | П3. Долгосрочные обязательства   | 2 264                                 | -                            | -2 221  |
| A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)                    | 0                                     | -                            | ≤                 | П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)   | 0                                     | -                            | -   |

Из четырех соотношений, характеризующих наличие ликвидных активов у организации, выполняются все, кроме одного. Высоколиквидные активы покрывают наиболее срочные обязательства организации, превышая их величину на 73,1%. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае краткосрочные кредиты и займы (среднесрочные обязательства) отсутствуют.

## 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 анализируемый период организация получила от продаж в размере 0 тыс. руб., что составило –% от выручки.

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

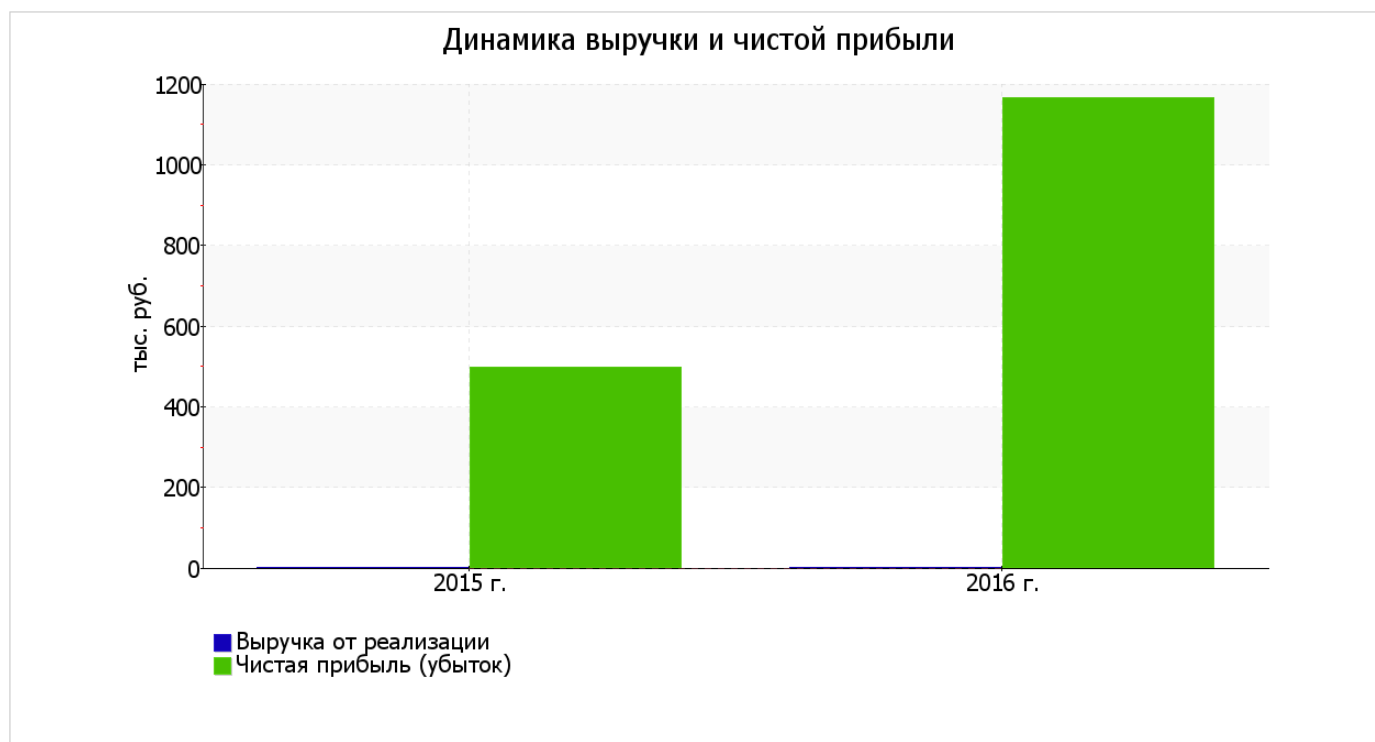
прибыль от прочих операций за год составила 1 286 тыс. руб., что на 697 тыс. руб. (118,3%) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.



| Показатель  | Значение показателя, тыс. руб. |         | Изменение показателя       |                    | Средне-годовая величина, тыс. руб. |
|---|--------------------------------|---------|----------------------------|--------------------|------------------------------------|
|   | 2015 г.                        | 2016 г. | тыс. руб.<br>(гр.3 - гр.2) | ± %<br>((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  | 589                            | 1 286   | +697                       | +118,3             | 938                                |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)   | 589                            | 1 286   | +697                       | +118,3             | 938                                |
| 6. Проценты к уплате  | -                              | -       | -                          | -                  | -                                  |
| 7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее  | -90                            | -121    | -31                        | ↓                  | -106                               |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)  | 499                            | 1 165   | +666                       | +133,5             | 832                                |
| Справочно: Совокупный финансовый результат периода  | 499                            | 1 165   | +666                       | +133,5             | 832                                |
| Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370) | x                              | -       | x                          | x                  | x                                  |

Судя по отсутствию в бухгалтерской отчетности за отчетный период данных об отложенных налоговых активах и обязательствах, организация не применяет ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль". Это допустимо в случае, если организация является субъектом малого предпринимательства и вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



## 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: не менее 15%. | -   | -       | -                    | -               |
| 2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (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: не менее 1,5.  | -   | -       | -                    | -               |

В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

| Показатель рентабельности                  | Значение показателя, % | Расчет показателя   |
|--|------------------------|---|
|  | 2016 г.                |   |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | -                      | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 15% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 33,8                   | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: не менее 9%.                                 |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 113,3                  | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |
| Рентабельность производственных фондов     | -                      | Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.                |
| Справочно: Фондоотдача, коэфф.             | -                      | Отношение выручки к средней стоимости основных средств.   |

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за 2016 год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: 0 тыс. руб. на 31 декабря 2016 г. и 0 тыс. руб. по итогам предыдущего года).

за последний год рентабельность активов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 33,8%.

## 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 | Коэфф. 2016 г. |
|---|-----------------|----------------|
|   | 2016 г.         |                |
| Оборачиваемость оборотных средств<br>(отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 246 и менее дн.)                 | –               | –              |
| Оборачиваемость запасов<br>(отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 58 дн.)             | –               | –              |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности<br>(отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 110 дн.) | –               | –              |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности<br>(отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)   | –               | –              |
| Оборачиваемость активов<br>(отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке)  | –               | –              |
| Оборачиваемость собственного капитала<br>(отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)   | –               | –              |

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

## 3. Выводы по результатам анализа

### 3.1. Оценка ключевых показателей

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Товарищество Собственников Жилья.

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

- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- отличная рентабельность активов (33,8% за последний год);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 1 165 тыс. руб. (+666 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Анализ выявил следующие положительные показатели финансового положения организации:

- хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – финансовый результат от продаж за весь рассматриваемый период равен нулю.

Показателем, негативно характеризующим финансовое положение организации, является следующий – на последний день анализируемого периода (31.12.2016) значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0, не соответствует нормативному значению.

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **45%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более)).

### 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)     | •                    | •  | • | •   | V  | • | •   | •  | • | • |
| неудовлетворительные (CCC) |                      |    |   |     | •  |   |     |    |   |   |
| плохие (CC)                |                      |    |   |     | •  |   |     |    |   |   |
| очень плохие (C)           |                      |    |   |     | •  |   |     |    |   |   |
| критические (D)            |                      |    |   |     | •  |   |     |    |   |   |

Итоговый рейтинг  
финансового состояния  
Товарищество  
Собственников Жилья:

**BB**

**(нормальное)**

По итогам проведенного анализа финансовое положение Товарищество Собственников Жилья оценено по балльной системе в **+0,26**, что соответствует рейтингу BB (нормальное положение). Финансовые результаты деятельности организации за последний год оценены в **-0,33**, что соответствует рейтингу B (удовлетворительные результаты). Необходимо отметить, что итоговые оценки получены с учетом как значений показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозируемые значения на последующий год. Итоговый балл финансового состояния, сочетающий в себе анализ финансового положения и результаты деятельности организации, равняется **+0,03** – по шкале рейтинга это нормальное состояние (BB).

Рейтинг "BB" отражает финансовое состояние организации, при котором основная масса показателей укладывается в нормативные значения. Имеющие такой рейтинг организации могут рассматриваться в качестве партнеров, во взаимоотношении с которыми необходим осмотрительный подход к управлению рисками. Организация может претендовать на получение кредитов, но решение во многом зависит от анализа дополнительных факторов (нейтральная кредитоспособность).

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг составлен по исходным данным в течение анализируемого периода. Но для получения достоверного результата необходим анализ минимум за 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<br>(гр.3-гр.2) | Нормативное<br>значение | Соответствие<br>фактического значения<br>нормативному на конец<br>периода |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---|
|   | на начало<br>периода<br>(31.12.2015) | на конец<br>периода<br>(31.12.2016) |                          |                         |   |
| 1. Коэффициент текущей ликвидности                    | 1,38                                 | 4,43                                | +3,05                    | не менее 2              | соответствует   |
| 2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами | 0                                    | 0                                   | -                        | не менее 0,1            | не соответствует  |
| 3. Коэффициент восстановления платежеспособности      | x                                    | 2,98                                | x                        | не менее 1              | соответствует   |

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

Поскольку один из первых двух коэффициентов (коэффициент обеспеченности собственными средствами) на последний день анализируемого периода (31.12.2016) оказался меньше нормативно установленного значения, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде тенденции изменения текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами. Значение коэффициента восстановления платежеспособности (2,98) указывает на реальность восстановления в ближайшее время нормальной платежеспособности.

## 4.2. Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

| Показатель   | Вес<br>показателя | Оценка                               |           |         | Средняя<br>оценка (гр.3 x<br>0,25 + гр.4 x<br>0,6 + гр.5 x<br>0,15) | Оценка с<br>учетом<br>веса (гр.2<br>x гр.6) |
|--|-------------------|--------------------------------------|-----------|---------|---|---|
|  |                   | прошрое                              | настоящее | будущее |   |   |
| 1  | 2                 | 3                                    | 4         | 5       | 6   | 7   |
| <b>I. Показатели финансового положения организации</b>                               |                   |                                      |           |         |   |   |
| коэффициент автономии  | 0,25              | -2                                   | -2        | -2      | -2  | -0,5  |
| соотношение чистых активов и уставного капитала                                      | -                 | -                                    | -         | -       | -   | 0   |
| коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами                        | 0,15              | -1                                   | -1        | -1      | -1  | -0,15                                       |
| коэффициент текущей (общей) ликвидности  | 0,15              | -1                                   | +2        | +2      | +1,25   | +0,188                                      |
| коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности                                      | 0,2               | +2                                   | +2        | +2      | +2  | +0,4  |
| коэффициент абсолютной ликвидности   | 0,15              | +2                                   | +2        | +2      | +2  | +0,3  |
| Итого  | 0.9               | Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2): |           |         |   | +0,264                                      |
| <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   |

| 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 |   |                                    |
| 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): |           |         |   | <b>-0,333</b>                      |

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Товарищество Собственников Жилья:  $(+0,264 \times 0,6) + (-0,333 \times 0,4) = +0,03$  (BB - нормальное)

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                                       |