

Финансовый анализ за 2013 год

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ"

ИНН 7453187293



Узнайте, есть ли ваша организация в списке плановых проверок на 2014 год (по данным Генеральной прокуратуры) expert.kontur.ru

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
 - 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 ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ" выполнен за период 01.01.2013–31.12.2013 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 1 года. Деятельность организации отнесена к отрасли "Операции с недвижимым имуществом; Аренда, бытовой прокат; Прочие услуги" (классы по ОКВЭД – 70,71,74), что было учтено при качественной оценке значений финансовых показателей.

1.1. Структура имущества и источники его формирования

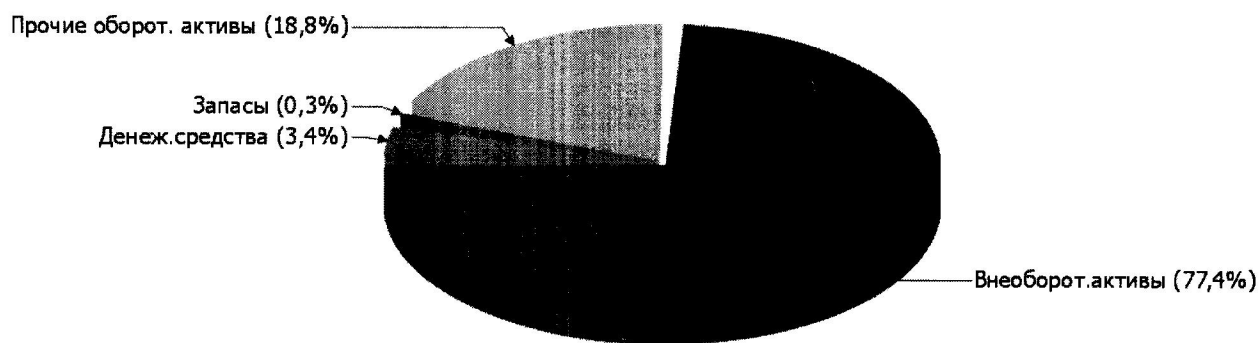
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2012	31.12.2013	на начало анализируемого периода (31.12.2012)	на конец анализируемого периода (31.12.2013)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	5 837	–	77,4	+5 837	–
Оборотные, всего	–	1 700	–	22,6	+1 700	–
в том числе:						
запасы	–	24	–	0,3	+24	–
денежные средства и их эквиваленты	–	259	–	3,4	+259	–
Пассив						
Собственный капитал	–	6 496	–	86,2	+6 496	–
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства*, всего	–	1 041	–	13,8	+1 041	–
в том числе:						
заемные средства	–	651	–	8,6	+651	–
Валюта баланса	–	7 537	100	100	+7 537	–

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются таким соотношением: 77,4% внеоборотных активов и 22,6% текущих.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2013 г.

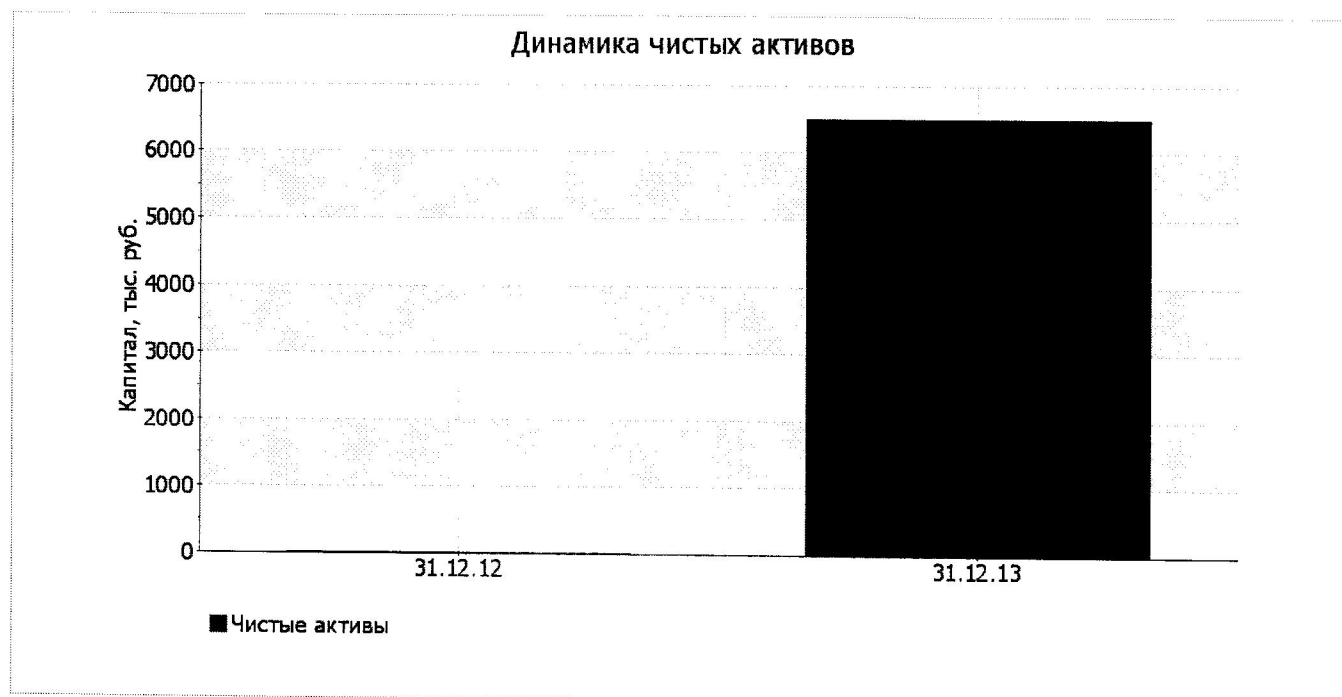


За весь рассматриваемый период собственный капитал организации вырос на 6 496,0 тыс. руб. и составил 6 496,0 тыс. руб.

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)
	31.12.2012	31.12.2013	на начало анализируемого периода (31.12.2012)	на конец анализируемого периода (31.12.2013)		
1. Чистые активы	0	6 496	–	86,2	+6 496	–

Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

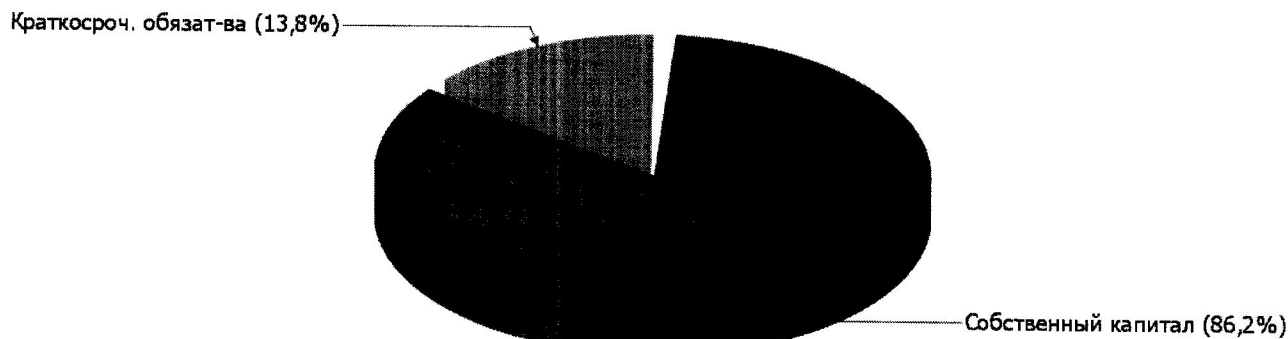
1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2012	31.12.2013		
1. Коэффициент автономии	—	0,86	+0,86	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	—	0,16	+0,16	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: не более 1 (оптимальное 0,33-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	—	0,39	+0,39	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	—	0,9	+0,9	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	—	0,86	+0,86	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	—	0,1	+0,1	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	—	0,23	+0,23	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент обеспеченности запасов	—	27,46	+27,46	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 на последний день анализируемого периода (31.12.2013) составил 0,86. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 86% в общем капитале организации). Коэффициент автономии в течение анализируемого периода вырос на 0,86.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2013 г.



Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2013 составил 0,39. Прирост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода составил 0,39. На 31.12.2013 коэффициент демонстрирует исключительно хорошее значение.

За последний год коэффициент покрытия инвестиций вырос на 0,86 и составил 0,86. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2013 соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 86%).

Коэффициент обеспеченности материальных запасов за весь рассматриваемый период увеличился на 27,46 и составил 27,46. Коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2013 г. демонстрирует очень хорошее значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ" 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 (31.12.2012)	на конец анализируемого периода (31.12.2013)	31.12.2012	31.12.2013
СОС1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	0	659	–	+635
СОС2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	0	659	–	+635
СОС3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	0	1 310	–	+1 286

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

По всем трем вариантам расчета на 31 декабря 2013 г. 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
	31.12.2012	31.12.2013		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	–	1,63	+1,63	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	0,25	+0,25	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

На 31.12.2013 коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (1,63 против нормативного значения 2). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 1,63.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,25. За весь рассматриваемый период коэффициент вырос на 0,25.

2. Анализ эффективности деятельности

2.1. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о прибылях и убытках" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 323 тыс. руб., что составляет 4,6% от выручки.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.	
	31.12.2013	
1. Выручка	6 952	
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 629	
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	323	
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-19	
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	304	

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.	
	31.12.2013	
6. Проценты к уплате	–	
7. Налоги на прибыль (доходы)	-127	
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	177	

2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)	
	31.12.2013	
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 15%.	4,6	
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4,4	
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	2,5	
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	4,9	
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: не менее 1,5.	–	

Все три показателя рентабельности за период с 01.01.2013 по 31.12.2013, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Рентабельность продаж за 2013 год составила 4,6%

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил 4,4%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 4,4 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2013 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	5,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.
Рентабельность активов (ROA)	4,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: 9% и более.
Прибыль на инвестированный капитал (ROCE)	9,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

За 2013 год каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 0,054 руб.

За период 01.01–31.12.2013 рентабельность активов имеет значение, не соответствующее нормативному (4,7%).

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. 2013 г.
	2013 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 246 дн.)	45	8,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 58 дн.)	1	579,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	10	35,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке)	198	1,8

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2013 г.
	2013 г.	
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	171	2,1

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 198 календарных дней. Чтобы получить выручку равную среднегодовому остатку материально-производственных запасов требуется 1 день.

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ" за год

Среди показателей, имеющих исключительно хорошие значения, можно выделить такие:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,39, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 получена прибыль от продаж (323 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила 177 тыс. руб.

В ходе анализа были получены следующие показатели, положительно характеризующие финансовое положение организации:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,86);
- коэффициент абсолютной ликвидности соответствует нормальному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 86% в общей сумме капитала организации).

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

- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- недостаточная рентабельность активов (4,7% за 2013 год).

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
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ
ДОМ" по итогам анализа за период
с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г. (по
данным одного отчетного периода):
BB
(нормальное)

По итогам проведенного анализа финансовое положение ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ" оценено по балльной системе в +0,5, что соответствует рейтингу BBB (положительное положение). Финансовые результаты деятельности организации за 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 +0,17 – по шкале рейтинга это нормальное состояние (BB).

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

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг определен по исходным данным за последний год, однако для получения достаточно достоверного результата необходим анализ за период минимум 2-3 года.

4. Приложения

4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2012)	на конец периода (31.12.2013)			
1. Коэффициент текущей ликвидности	–	1,63	–	не менее 2	не соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	–	0,39	–	не менее 0,1	соответствует
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 2013 года по 31.12.2013 г.

Один из первых двух коэффициентов (коэффициент текущей ликвидности) на последний день анализируемого периода (31.12.2013) оказался меньше нормативно установленного значения. В таких случаях в качестве третьего показателя рассчитывается коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления предприятием 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 показатель рассчитать невозможно, так как на начало 2013 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)
		прошрое	настоящее	будущее		
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	+1	+1	+1	+1	+0,2
Итого	0,9	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):	+0,5			
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						
Рентабельность собственного капитала	0,3	-1	-1	-1	-1	-0,3

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)
		прошое	настоящее	будущее		
Рентабельность активов	0,2	-1	-1	-1	-1	-0,2
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):		-0,333		

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ": $(+0,5 \times 0,6) + (-0,333 \times 0,4) = +0,17$ (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