

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7453180989

Код причины постановки на учет (КПП): 745701001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

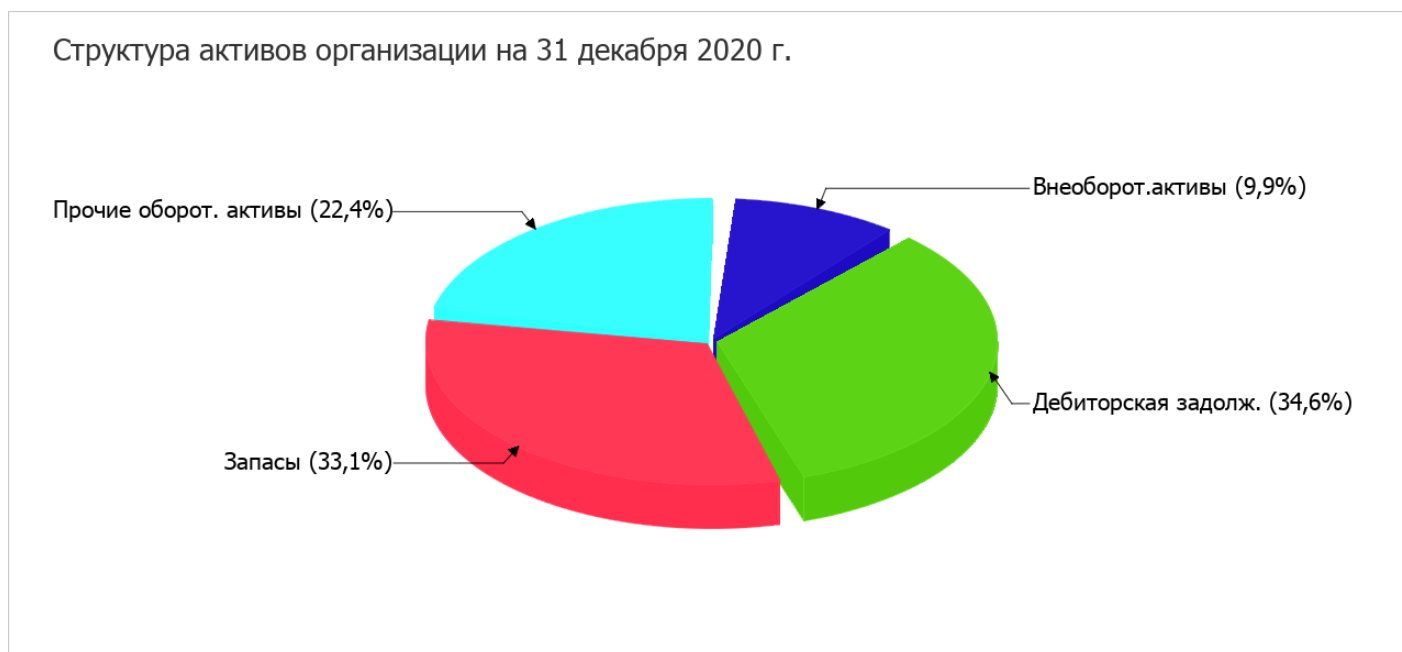
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	5 222	6 238	3,5	9,9	+1 016	+19,5
в том числе: основные средства	5 222	6 238	3,5	9,9	+1 016	+19,5
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	145 997	56 723	96,5	90,1	-89 274	-61,1
в том числе: запасы	135 244	20 852	89,4	33,1	-114 392	-84,6
дебиторская задолженность	6 686	21 770	4,4	34,6	+15 084	+3,3 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	4 067	14 101	2,7	22,4	+10 034	+3,5 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	39 319	46 311	26	73,6	+6 992	+17,8
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	111 900	16 650	74	26,4	-95 250	-85,1
в том числе: заемные средства	-	1 650	-	2,6	+1 650	-
Валюта баланса	151 219	62 961	100	100	-88 258	-58,4

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

Активы по состоянию на 31.12.2020 характеризуются большой долей (90,1%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период уменьшились на **88 258** тыс. руб. (на **58,4%**). Несмотря на значительное снижение активов, собственный капитал увеличился на **17,8%**, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "запасы" на **114 392** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (-**94 549** тыс. руб., или **97,6%** вклада в снижение пассивов организации за год).

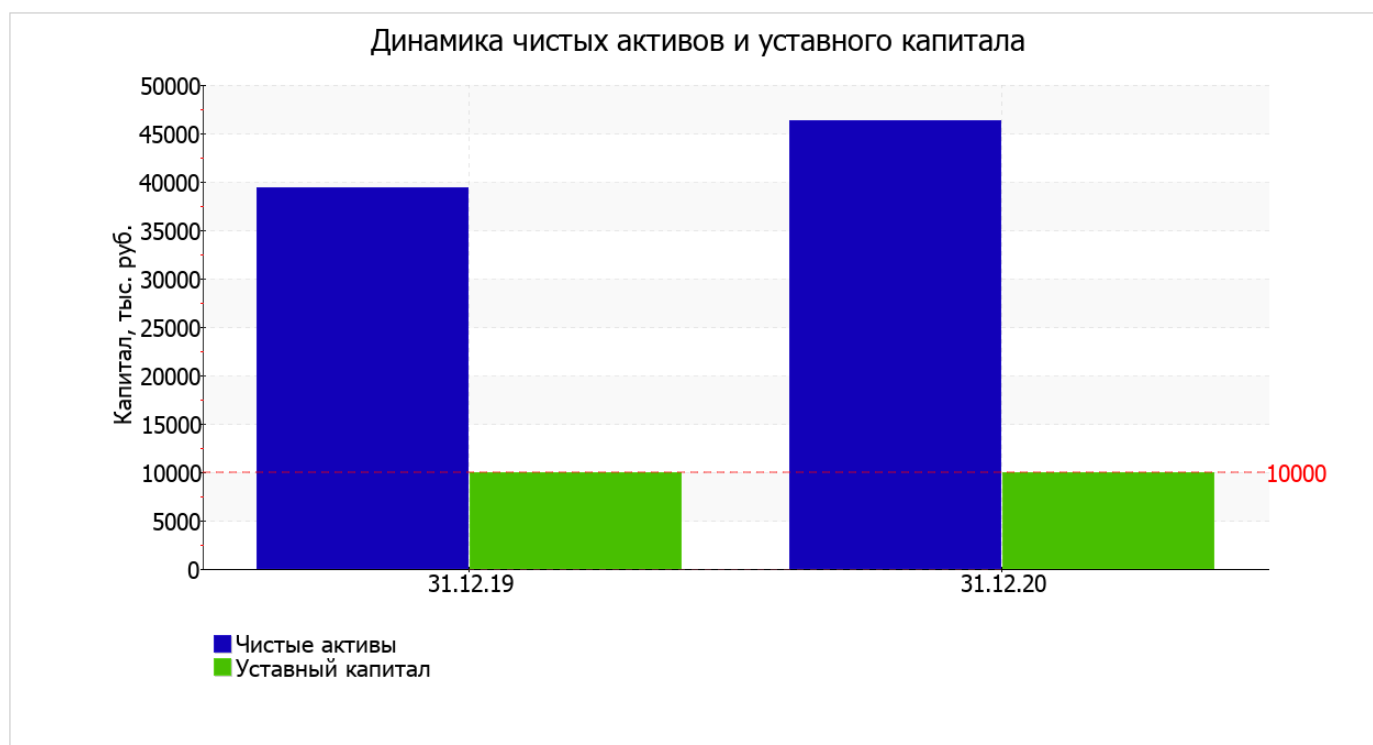
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (**+15 084** тыс. руб. и **+6 992** тыс. руб. соответственно).

за год наблюдалось заметно повышение собственного капитала, составившее **6 992,0** тыс. руб. – до **46 311,0** тыс. руб.

2.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1. Чистые активы	39 319	46 311	26	73,6	+6 992	+17,8
2. Уставный капитал	10 000	10 000	6,6	15,9	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	29 319	36 311	19,4	57,7	+6 992	+23,8

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2020 намного (в 4,6 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 17,8% за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

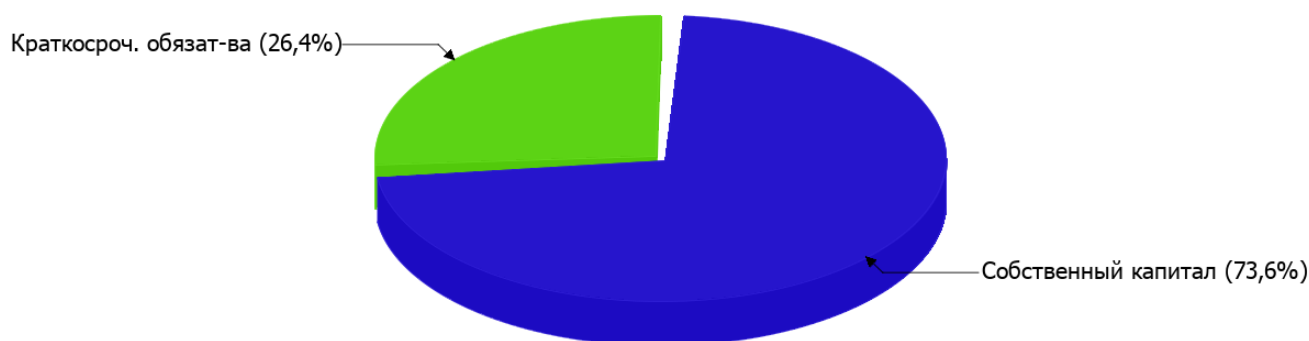
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
Коэффициент автономии	0,26	0,74	+0,48	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,23	0,71	+0,48	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,26	0,74	+0,48	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,7.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,87	0,87	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,25	1,92	+1,67	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2020 г. составил **0,74**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **74%** в общем капитале организации). за последний год наблюдался стремительный рост коэффициента автономии – на **0,48**.

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 2020 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2020 составил **0,71**, вместе с тем, на начало анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами был намного меньше – **0,23** (т.е. произошло увеличение на **0,48**). на 31.12.2020 значение коэффициента является вполне соответствующее нормальному.

коэффициент покрытия инвестиций за год стремительно увеличился на **0,48** и составил **0,74**. Значение коэффициента на 31.12.2020 соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **74%**).

на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **1,92**. коэффициент обеспеченности материальных запасов очень сильно вырос за весь анализируемый период (на **1,67**). на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является исключительно хорошим.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,3	3,41	+2,11	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,1	2,15	+2,05	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,85	+0,81	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**3,41** при нормативном значении 2). [За весь период] коэффициент вырос на **2,11**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **2,15**. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,85** при норме 0,2). При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,81**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за последний год организация получила прибыль от продаж в размере **9 734** тыс. руб., что составило 7,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **6 624** тыс. руб., или в **3,1** раза.

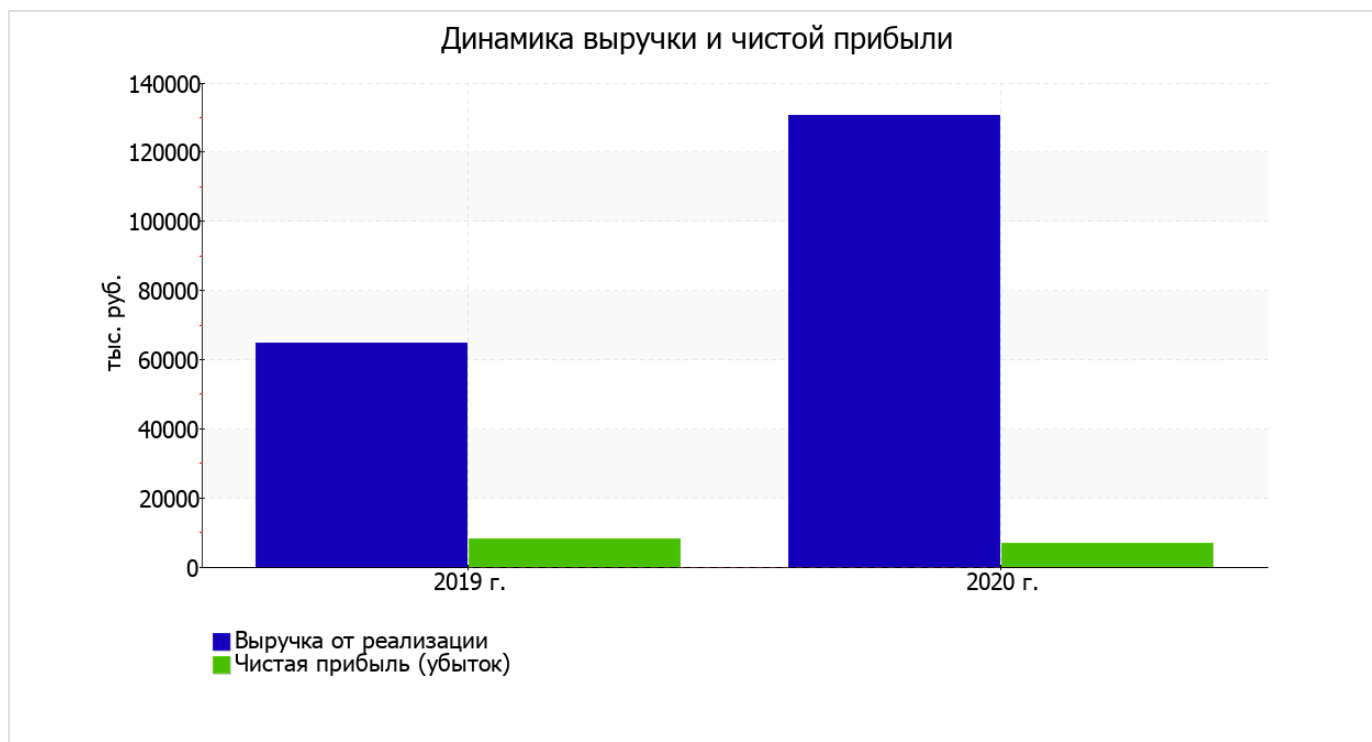
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 65 755 и 59 131 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+101,6%) опережает изменение расходов (+96%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил 949 тыс. руб., что на 8 082 тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	64 708	130 463	+65 755	+101,6	97 586
2. Расходы по обычным видам деятельности	61 598	120 729	+59 131	+96	91 164
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	3 110	9 734	+6 624	+3,1 раза	6 422
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	7 133	-899	-8 032	↓	3 117
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	10 243	8 835	-1 408	-13,7	9 539
6. Проценты к уплате	–	50	+50	–	25
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-2 071	-1 792	+279	↑	-1 932
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	8 172	6 993	-1 179	-14,4	7 583
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	8 172	6 993	-1 179	-14,4	7 583
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	6 992	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 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 8%.	4,8	7,5	+2,7	+55,2
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	15,8	6,8	-9	-57,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	12,6	5,4	-7,2	-57,6

Все три показателя рентабельности за период 01.01–31.12.2020, 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 последний год составила 7,5%. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+2,7%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 составил 6,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 6,8 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
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	16,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 18% и более.
Рентабельность активов (ROA)	6,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 9%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	20,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,163** руб. чистой прибыли. за 2020 год значение рентабельности активов (**6,5%**) соответствует норме.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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. 2020 г.
	2020 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 161 и менее дн.)	284	1,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	237	1,5
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 79 и менее дн.)	40	9,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	175	2,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 198 и менее дн.)	300	1,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	120	3

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 300 календарных дней. При этом требуется 237 дней, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ" за год.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,71) можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- рост рентабельности продаж (+2,7 процентных пункта от рентабельности 4,8% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2019));
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2020 год получена прибыль от продаж (9 734 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+6 624 тыс. руб.).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие положительные значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (74%);
- увеличение собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ" при том что, активы организации уменьшились на 88 258 тыс. руб. (на 58,4%);
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 74% в общей сумме капитала организации);
- чистая прибыль за период 01.01–31.12.2020 составила 6 993 тыс. руб.

Приведенные ниже 2 показателя результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- недостаточная рентабельность активов (6,5% за 2020 год);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-9 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНКОМ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.