

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРИТОРИЯ АБРАУ-ДЮРСО"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2315148170

Код причины постановки на учет (КПП): 231501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10.12).

2. Анализ финансового положения Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРИТОРИЯ АБРАУ-ДЮРСО"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

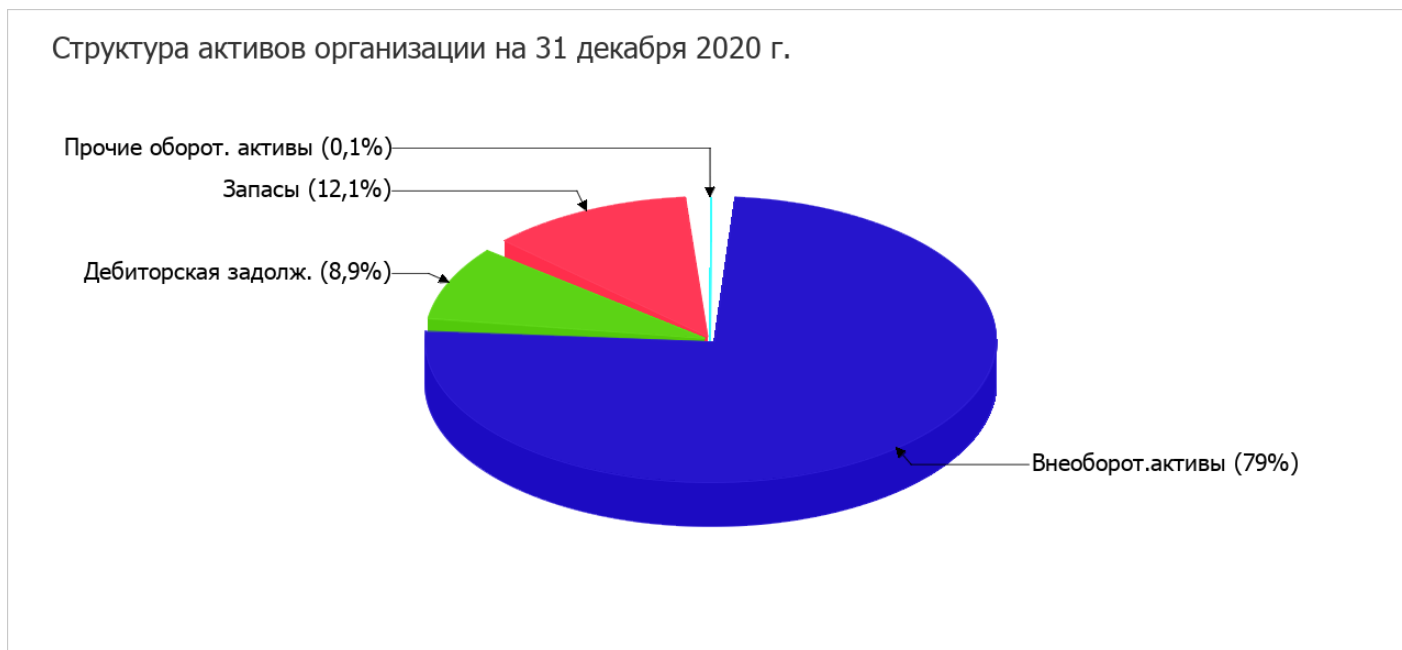
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	645 448	835 186	63	79	+189 738	+29,4
в том числе: основные средства	348 008	553 435	34	52,3	+205 427	+59
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	379 005	222 283	37	21	-156 722	-41,4
в том числе: запасы	277 559	127 955	27,1	12,1	-149 604	-53,9
дебиторская задолженность	90 190	93 744	8,8	8,9	+3 554	+3,9
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	218	486	<0,1	<0,1	+268	+122,9
Пассив						
1. Собственный капитал	162 354	119 679	15,8	11,3	-42 675	-26,3
2. Долгосрочные обязательства, всего	742 648	859 841	72,5	81,3	+117 193	+15,8
в том числе: заемные средства	742 575	856 844	72,5	81	+114 269	+15,4
3. Краткосрочные обязательства*, всего	119 451	77 949	11,7	7,4	-41 502	-34,7

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)		
в том числе: заемные средства	–	14 385	–	1,4	+14 385	–
Валюта баланса	1 024 453	1 057 469	100	100	+33 016	+3,2

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

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2020 характеризуется следующим соотношением: 79% внеоборотных активов и 21% текущих. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 3,2%). Несмотря на рост активов, собственный капитал уменьшился на 26,3%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

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



Рост активов организации связан, в основном, с ростом показателя по строке "основные средства" на 205 427 тыс. руб. (или 97,7% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 114 269 тыс. руб. (86,3%)
- краткосрочные заемные средства – 14 385 тыс. руб. (10,9%)

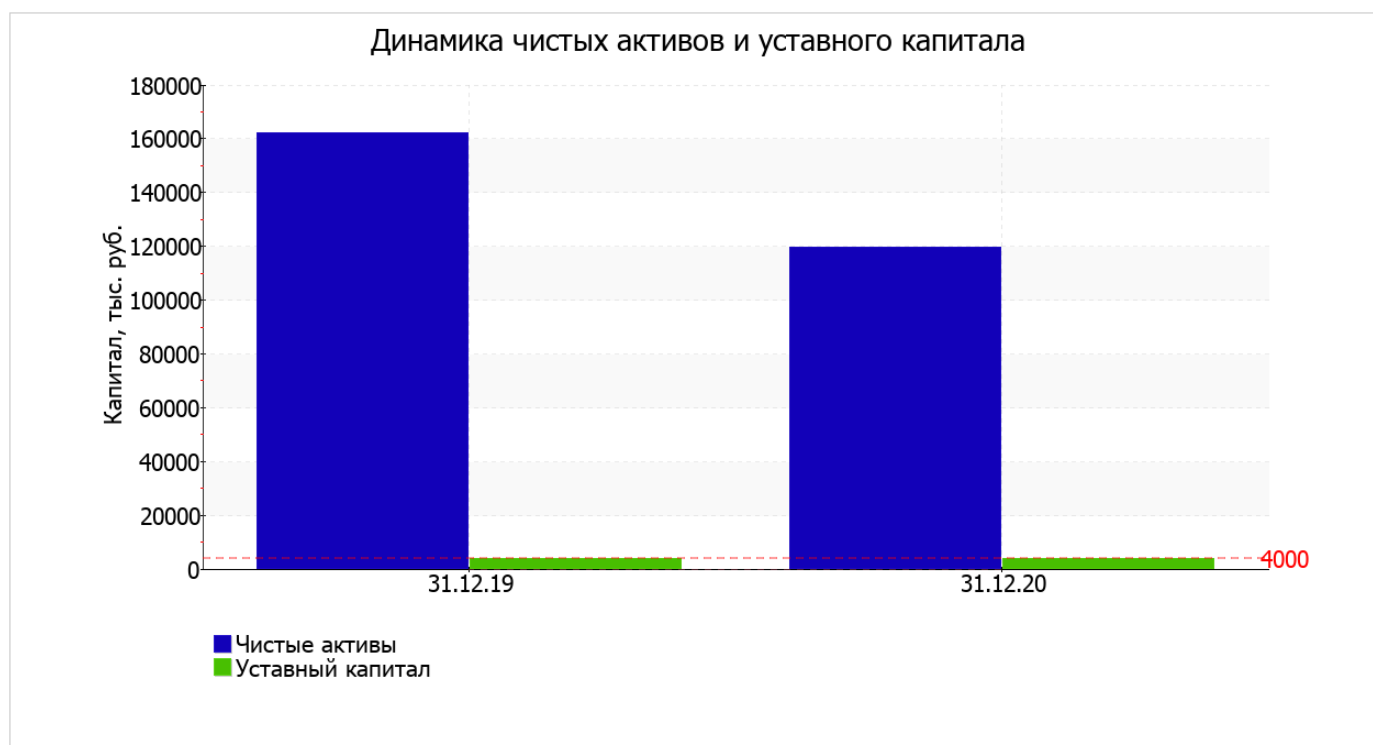
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-149 604 тыс. руб. и -56 651 тыс. руб. соответственно).

С 162 354,0 тыс. руб. до 119 679,0 тыс. руб. (на 42 675,0 тыс. руб., или на 26,3%) уменьшился собственный капитал организации за весь анализируемый период.

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	162 354	119 679	15,8	11,3	-42 675	-26,3
2. Уставный капитал	4 000	4 000	0,4	0,4	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	158 354	115 679	15,5	10,9	-42 675	-26,9

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода namного (в **29,9** раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на **26,3%** за год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



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	0,16	0,11	-0,05	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-1,27	-3,22	-1,95	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,88	0,93	+0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-2,98	-5,98	-3	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-1,74	-5,59	-3,85	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,14	0,08	-0,06	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2020 составил **0,11**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**11%**) в общем капитале организации. коэффициент автономии за год значительно снизился (на **0,05**).

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:



на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **-3,22**, при том что на 31 декабря 2019 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составлял **-1,27** (т.е. имело место изменение **-1,95**). на последний день анализируемого периода (31.12.2020) значение коэффициента является крайне негативным.

за последний год произошел некоторый рост коэффициента покрытия инвестиций с **0,88** до **0,93**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода полностью соответствует нормативному значению.

на последний день анализируемого периода (31.12.2020) коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **-5,59**. в течение анализируемого периода изменение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **-3,85**. коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2020 г. имеет критическое значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (91,7% и 8,3% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 5,5%.

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	3,17	2,85	-0,32	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,76	1,21	+0,45	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,01	+0,01	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**2,85** при нормативном значении 2). При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на **-0,32**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **1,21** при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие, имеет значение ниже нормы (**0,01**). При этом с начала периода коэффициент практически не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРИТОРИЯ АБРАУ-ДЮРСО" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **56 885** тыс. руб., что составило 29,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **66 749** тыс. руб., или на **54%**.

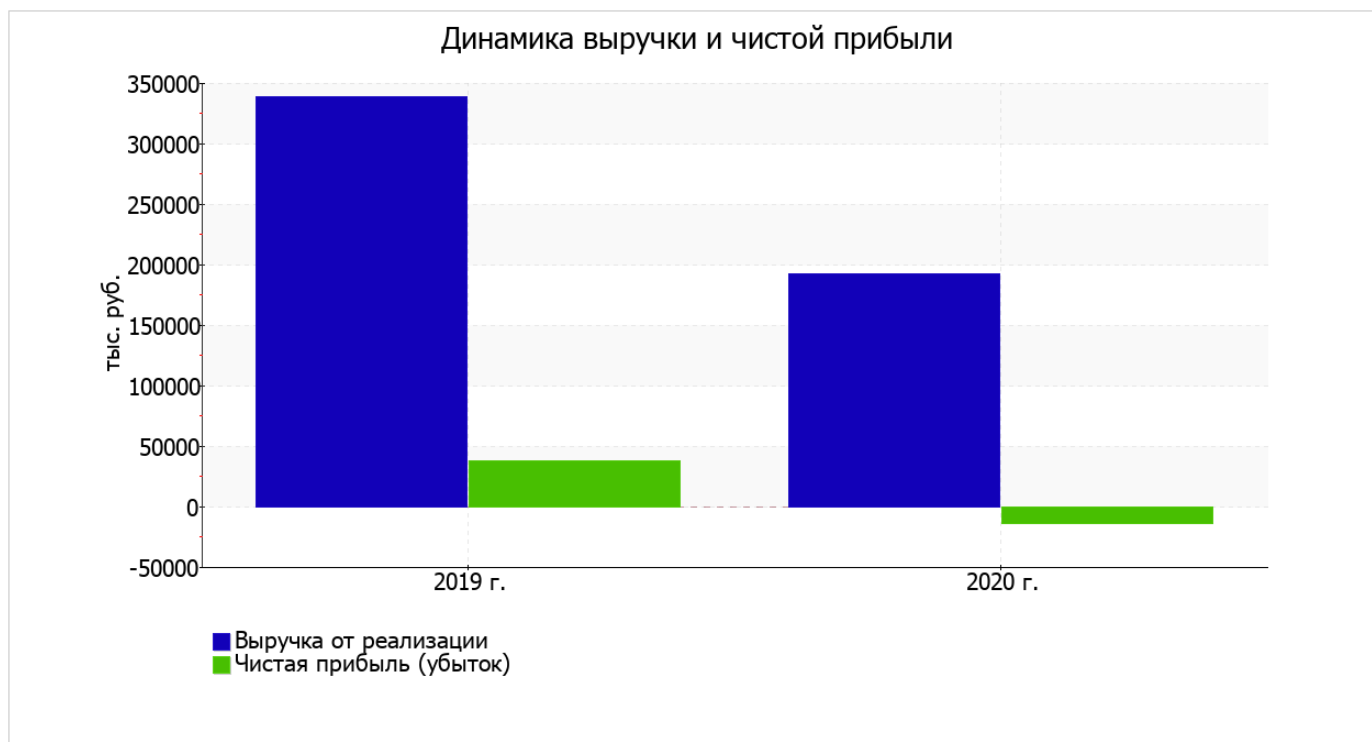
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 146 060 и 79 311 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-43,2%) опережает изменение расходов (-36,9%)

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 69 061 тыс. руб., что на 3 911 тыс. руб. (5,4%) меньше, чем убыток 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	338 331	192 271	-146 060	-43,2	265 301
2. Расходы по обычным видам деятельности	214 697	135 386	-79 311	-36,9	175 042
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	123 634	56 885	-66 749	-54	90 260
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-36 248	-23 486	+12 762	↑	-29 867
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	87 386	33 399	-53 987	-61,8	60 393
6. Проценты к уплате	36 724	45 575	+8 851	+24,1	41 150
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-12 853	-1 922	+10 931	↑	-7 388
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	37 809	-14 098	-51 907	↓	11 856
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	37 809	-14 098	-51 907	↓	11 856
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-42 675	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



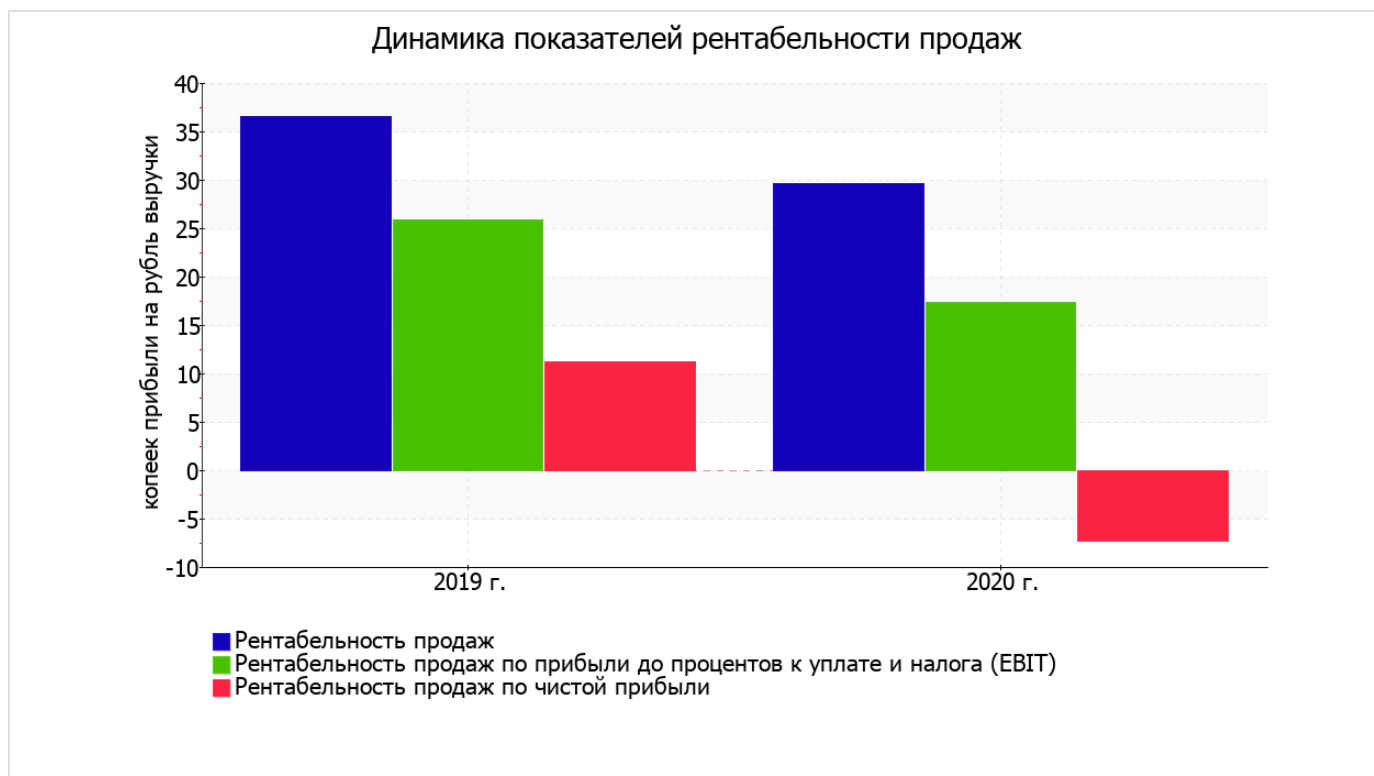
3.2. Анализ рентабельности

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: 13% и более.	36,5	29,6	-6,9	-19
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	25,8	17,4	-8,4	-32,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	11,2	-7,3	-18,5	↓

[За последний период] организация получила прибыль от продаж и прибыль до вычета процентных расходов и расходов по налогу на прибыль (ЕВІТ), что и обусловило положительно значение первых двух показателей рентабельности, приведенных в таблице. Но дополнительные расходы в виде процентов и налога на прибыль привели к отрицательному значению рентабельности, рассчитанной по чистой прибыли.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 29,6% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-6,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 17,4%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 17,4 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-10	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-1,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	3,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере **0,1** руб. за период 01.01–31.12.2020 значение рентабельности активов, равное **-1,4%**, является критическим.

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: не более 153 дн.)	572	0,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	548	0,7
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	175	2,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	172	2,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 982	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	268	1,4

* 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 1982 календарных дня (т.е. 5 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 548 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРИТОРИЯ АБРАУ-ДЮРСКО" за весь анализируемый период.

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,11);
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-6,9 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 36,5%);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРРИТОРИЯ АБРАУ-ДЮРСКО" при том что, активы организации несколько увеличились (на 3,2%);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-8,4 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

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

- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 93% от общего капитала организации).

Следующие 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют критические значения:

- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-3,22**, не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений;
- значительно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-14 098** тыс. руб.

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют нормальные или близкие к нормальным значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за последний год получена прибыль от продаж (**56 885** тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-66 749 тыс. руб.).

Анализ показывает, что финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью "ТЕРРИТОРИЯ АБРАУ-ДЮРСО" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.