

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5032023497

Код причины постановки на учет (КПП): 503201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

2. Анализ финансового положения ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

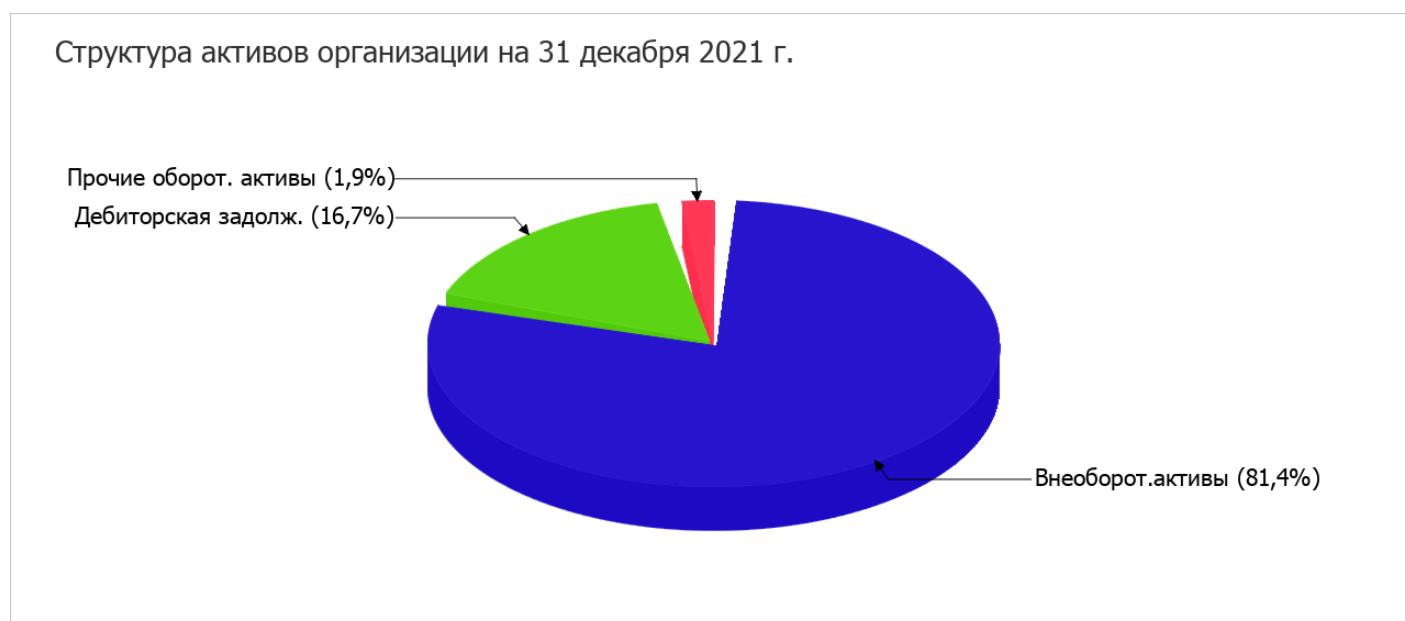
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	5 592	5 544	83,5	81,4	-48	-0,9
в том числе: основные средства	5 102	5 054	76,2	74,2	-48	-0,9
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	1 105	1 268	16,5	18,6	+163	+14,8
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	842	1 141	12,6	16,7	+299	+35,5
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	263	127	3,9	1,9	-136	-51,7
Пассив						
1. Собственный капитал	5 061	5 086	75,6	74,7	+25	+0,5
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)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 636	1 726	24,4	25,3	+90	+5,5
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	6 697	6 812	100	100	+115	+1,7

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

Структура активов организации на 31.12.2021 характеризуется соотношением: 81,4% внеоборотных активов и 18,6% текущих. Активы организации за год практически не изменились. При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 25 тыс. руб.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на 299 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 90 тыс. руб. (78,3%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 25 тыс. руб. (21,7%)

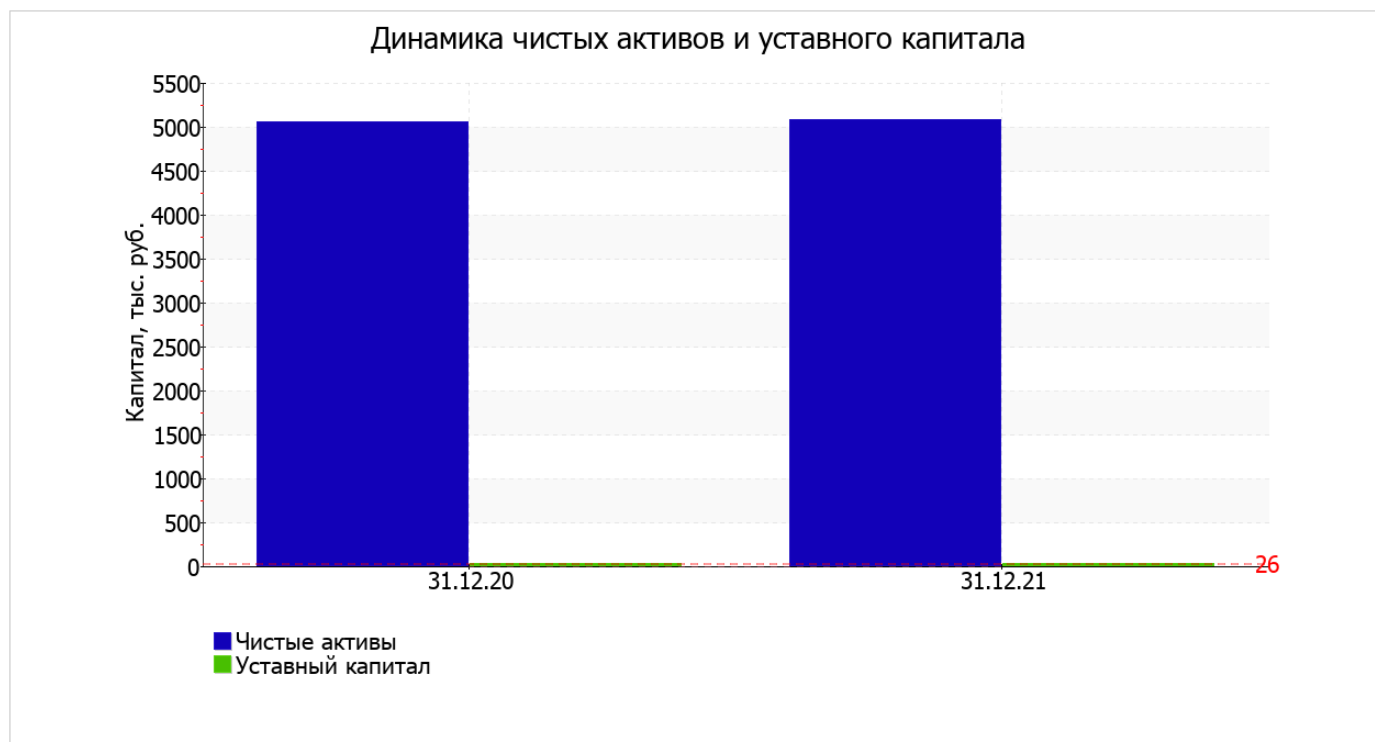
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-136 тыс. руб.).

на 31 декабря 2021 г. собственный капитал организации составил 5 086,0 тыс. руб.; это незначительно больше, чем на начало анализируемого периода (31.12.2020).

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)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1. Чистые активы	5 061	5 086	75,6	74,7	+25	+0,5
2. Уставный капитал	26	26	0,4	0,4	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	5 035	5 060	75,2	74,3	+25	+0,5

Чистые активы организации на 31.12.2021 намного (в 195,6 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

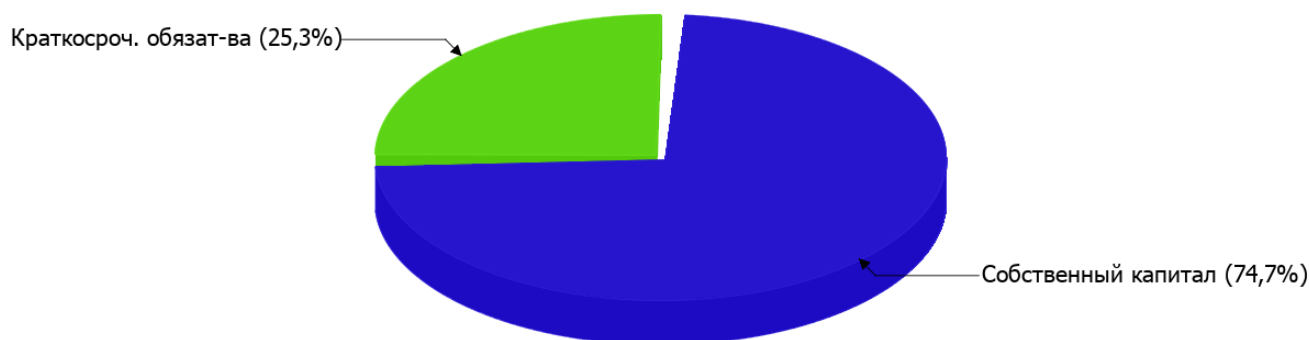
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2020	31.12.2021		
Коэффициент автономии	0,76	0,75	-0,01	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	-0,48	-0,36	+0,12	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,76	0,75	-0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,1	-0,09	+0,01	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	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 2021 г. составил **0,75**. Полученное значение указывает на оптимальное соотношение собственного и заемного капитала (собственный капитал составляет **75%** в общем капитале организации). за весь рассматриваемый период коэффициент автономии уменьшился всего на **0,01**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Следует отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2021 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2021) составил **-0,36**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами вырос на **0,12**. на последний день анализируемого периода (31.12.2021) значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

за весь анализируемый период имело место незначительное, на **0,01**, падение коэффициента покрытия инвестиций – до **0,75**. Значение коэффициента на 31.12.2021 ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **75%**).

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2020	31.12.2021		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,68	0,73	+0,05	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,68	0,73	+0,05	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,16	0,07	-0,09	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**0,73** против нормативного значения 2). При этом следует отметить, что за год коэффициент вырос на **0,05**.

Коэффициент быстрой ликвидности на 31 декабря 2021 г. тоже оказался ниже нормы (**0,73**). Это говорит о недостатке у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Ниже нормы, как и два другие, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,07** при норме 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент снизился на **-0,09**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" за год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **1 145** тыс. руб., что составляет 45,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **339** тыс. руб., или на **42,1%**.

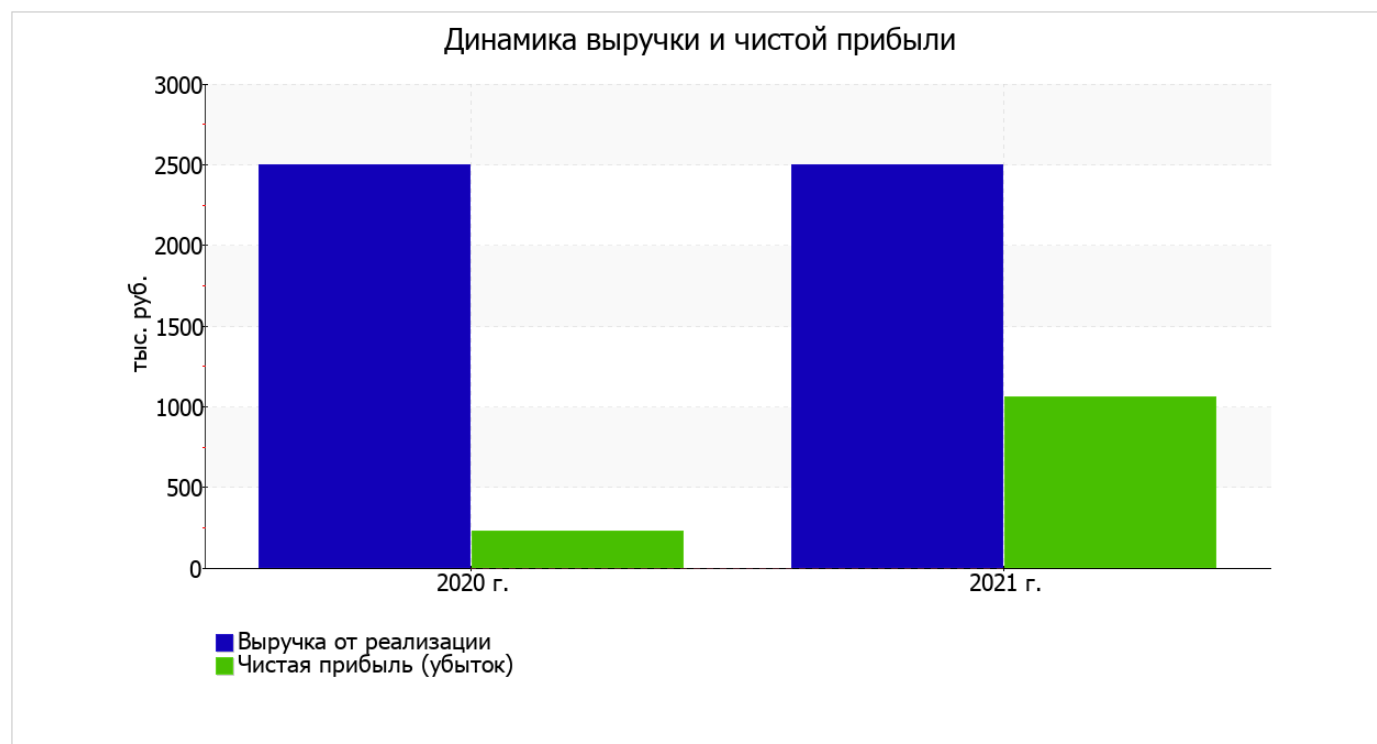
По сравнению с прошлым периодом в текущем при одновременном снижении на **339** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует 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 весь анализируемый период составила 227 тыс. руб., что на 665 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 19,8% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2020 г.	2021 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	2 501	2 501	–	–	2 501
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 695	1 356	-339	-20	1 526
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	806	1 145	+339	+42,1	976
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-368	264	+632	↑	-52
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	438	1 409	+971	+3,2 раза	924
6. Проценты к уплате	70	37	-33	-47,1	54
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-138	-311	-173	↓	-225
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	230	1 061	+831	+4,6 раза	646
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	230	1 061	+831	+4,6 раза	646
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	25	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



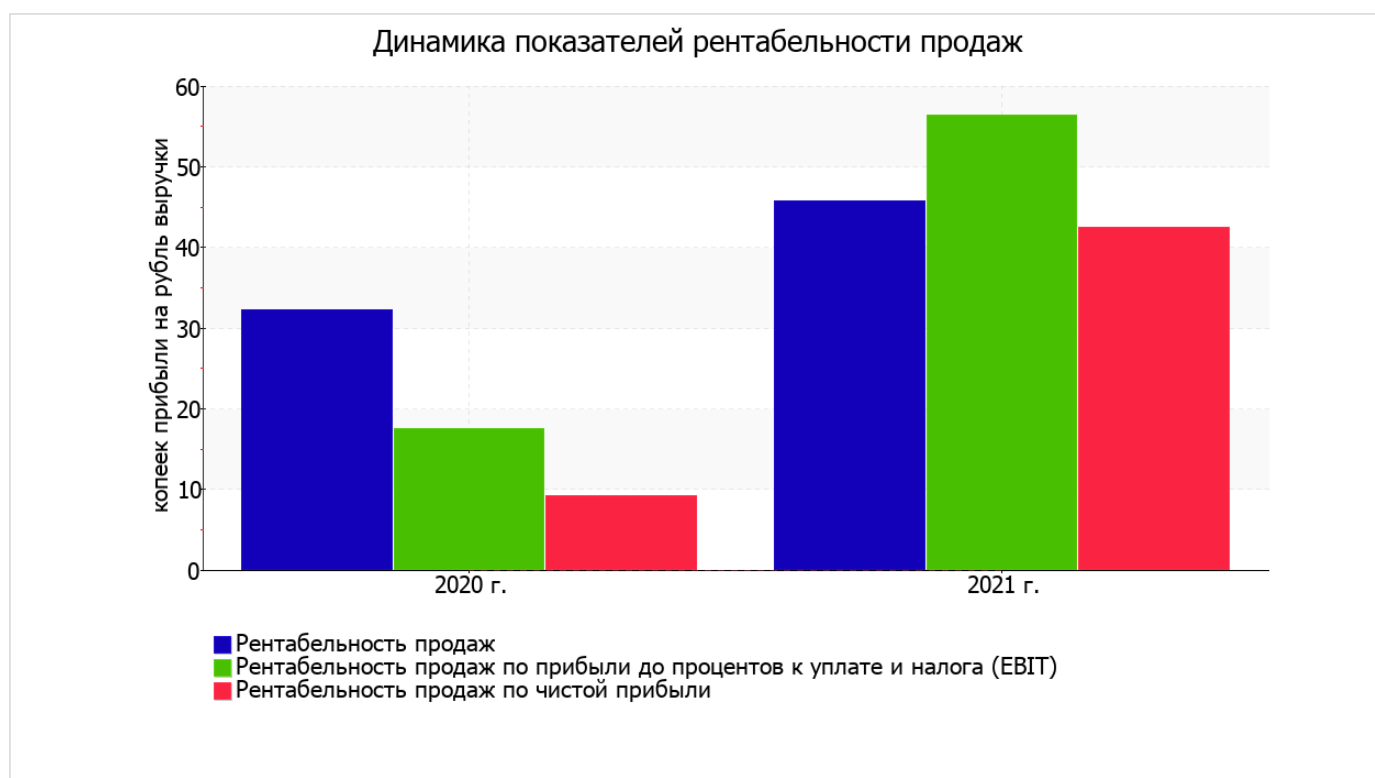
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2020 г.	2021 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 13%.	32,2	45,8	+13,6	+42,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	17,5	56,3	+38,8	+3,2 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	9,2	42,4	+33,2	+4,6 раза

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 45,8 копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (+13,6 коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила 56,3%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 56,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2021 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	20,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	15,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	27,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" принес чистую прибыль в размере 0,209 руб.

значение рентабельности активов за период 01.01–31.12.2021 (15,7%) можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

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. 2021 г.
	2021 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	173	2,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	145	2,5
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	245	1,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	986	0,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	740	0,5

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 986 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС".

Анализ выявил следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- оптимальная доля собственного капитала (75%);
- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- отличная рентабельность активов (15,7% за 2021 год);
- рост рентабельности продаж (+13,6 процентных пункта от рентабельности 32,2% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2020));
- за 2021 год получена прибыль от продаж (1 145 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+339 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2021 составила 1 061 тыс. руб. (+831 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+38,8 коп. к 17,5 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Следующие 4 показателя финансового положения ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" имеют неудовлетворительные значения:

- ниже нормального значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- не укладывается в нормативное значение коэффициент абсолютной ликвидности;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 75% от общего капитала организации).

Среди показателей финансового положения организации, имеющих критические значения, можно выделить такие:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-0,36) не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений;
- существенно ниже нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС".

Как видно из приведенного анализа, основная масса финансовых показателей укладывается в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" имеются все возможности для эффективной деятельности.