

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6501168943

Код причины постановки на учет (КПП): 650101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

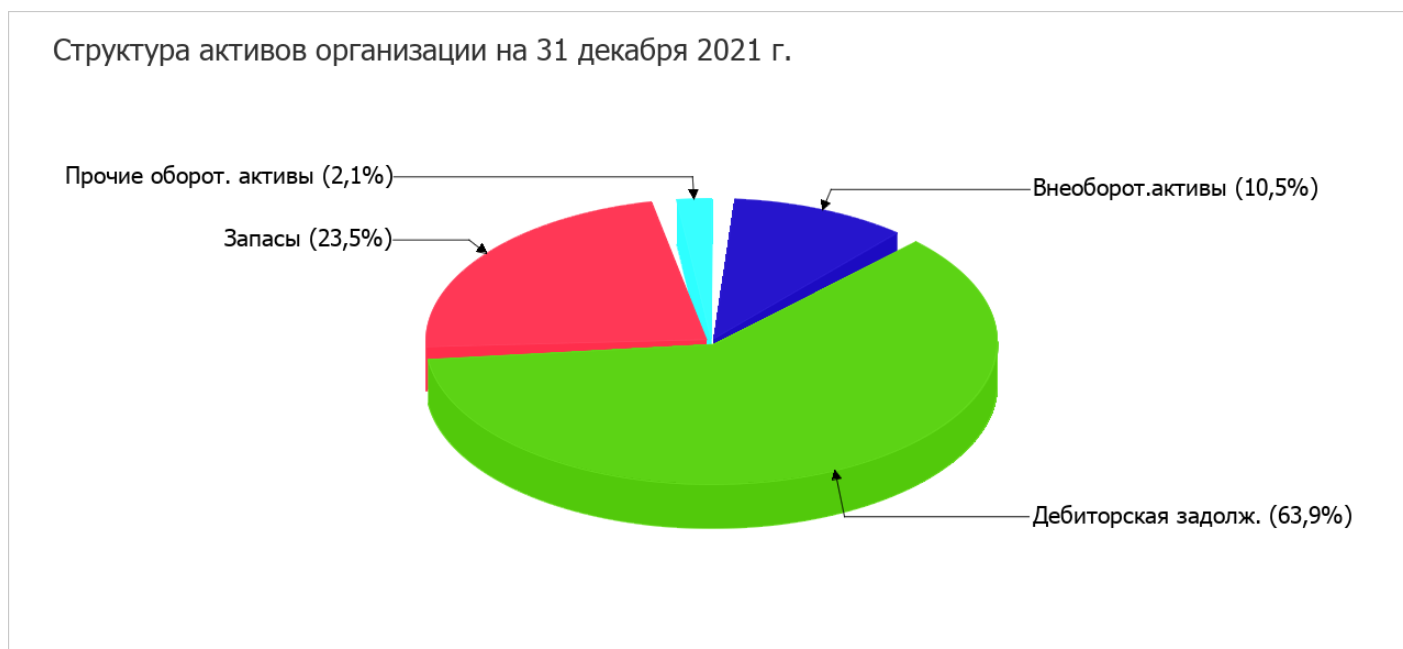
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|---|---------------------|------------|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- гр.2) : гр.2) |
| | 31.12.2020 | 31.12.2021 | на начало анализируемого периода (31.12.2020) | на конец анализируемого периода (31.12.2021) | | |
| Актив | | | | | | |
| 1. Внеоборотные активы | 25 304 | 26 313 | 10 | 10,5 | +1 009 | +4 |
| в том числе: основные средства | 25 304 | 26 313 | 10 | 10,5 | +1 009 | +4 |
| нематериальные активы | – | – | – | – | – | – |
| 2. Оборотные, всего | 228 436 | 223 950 | 90 | 89,5 | -4 486 | -2 |
| в том числе: запасы | 60 587 | 58 829 | 23,9 | 23,5 | -1 758 | -2,9 |
| дебиторская задолженность | 162 193 | 159 930 | 63,9 | 63,9 | -2 263 | -1,4 |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 5 300 | 3 447 | 2,1 | 1,4 | -1 853 | -35 |
| Пассив | | | | | | |
| 1. Собственный капитал | 131 562 | 131 686 | 51,8 | 52,6 | +124 | +0,1 |
| 2. Долгосрочные обязательства, всего | – | – | – | – | – | – |
| в том числе: заемные средства | – | – | – | – | – | – |
| 3. Краткосрочные обязательства*, всего | 122 178 | 118 577 | 48,2 | 47,4 | -3 601 | -2,9 |

| 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) | | |
| в том числе: заемные средства | 96 731 | 36 709 | 38,1 | 14,7 | -60 022 | -62,1 |
| Валюта баланса | 253 740 | 250 263 | 100 | 100 | -3 477 | -1,4 |

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

Активы на 31.12.2021 характеризуются таким соотношением: 10,5% внеоборотных активов и 89,5% текущих. Активы организации за последний год практически остались на том же уровне. При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 124 тыс. руб.

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



Снижение величины активов организации связано, в первую очередь, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- дебиторская задолженность – 2 263 тыс. руб. (38,1%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 853 тыс. руб. (31,2%)
- запасы – 1 758 тыс. руб. (29,6%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "краткосрочные заемные средства" (-60 022 тыс. руб., или 96,6% вклада в снижение пассивов организации за год).

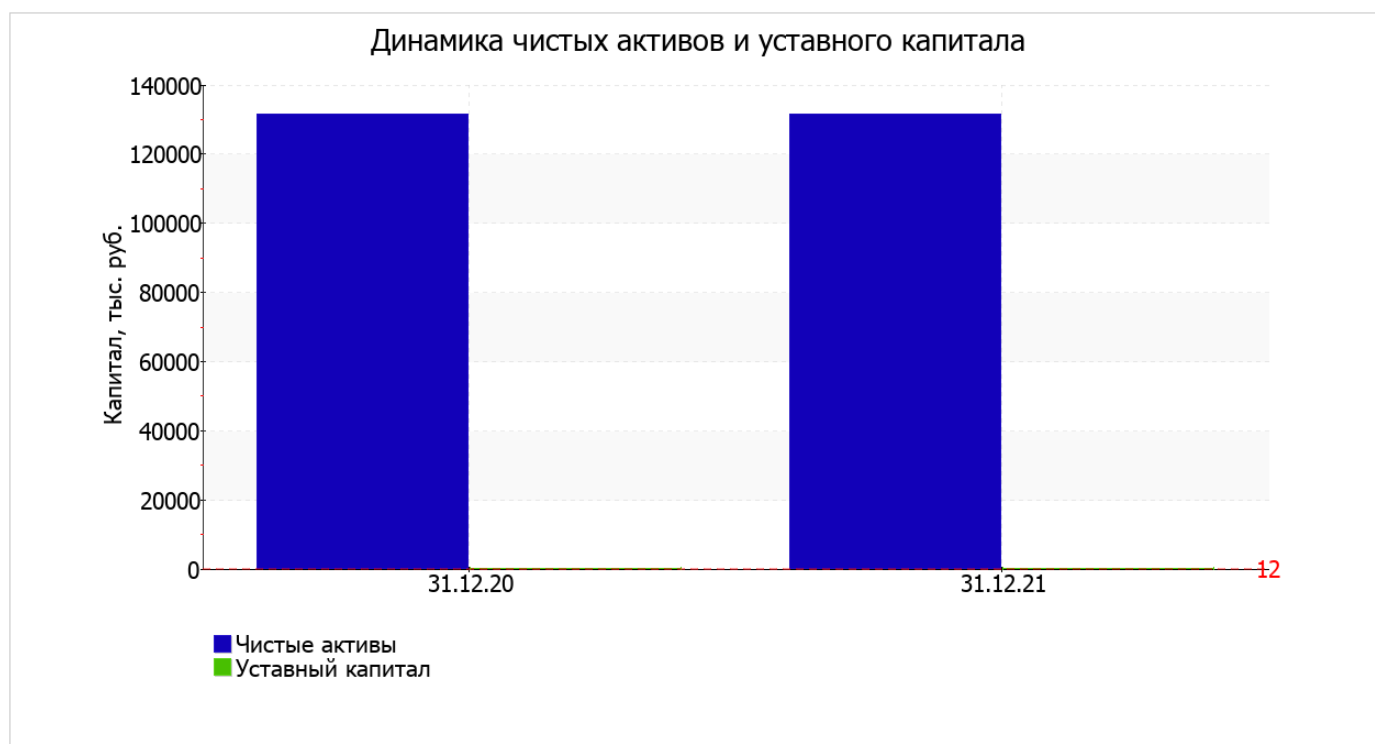
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (+1 452 тыс. руб. и +58 544 тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2021 значение собственного капитала составило 131 686,0 тыс. руб. за весь анализируемый период наблюдалось несущественное повышение собственного капитала.

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 | 131 562 | 131 686 | 51,8 | 52,6 | +124 | +0,1 |
| 2. Уставный капитал | 12 | 12 | <0,1 | <0,1 | - | - |
| 3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2) | 131 550 | 131 674 | 51,8 | 52,6 | +124 | +0,1 |

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода намного (в 10 973,8 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

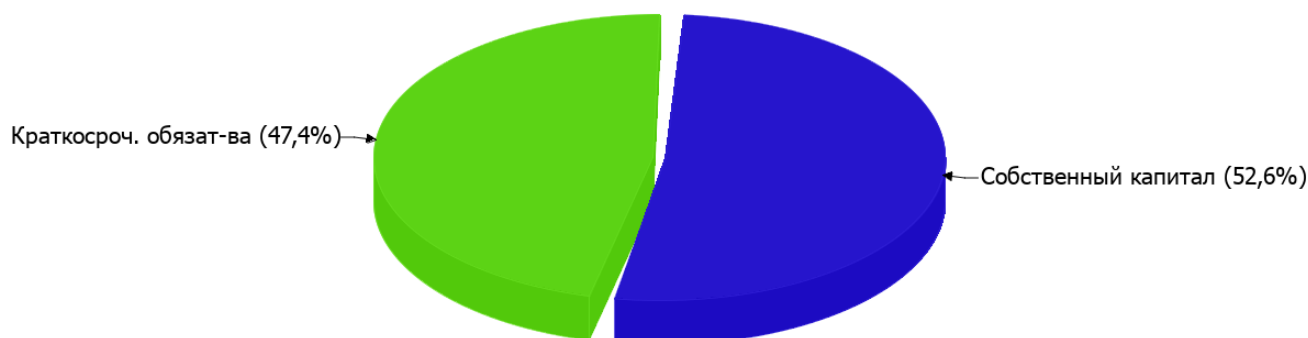
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель | Значение показателя | | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|---|
| | 31.12.2020 | 31.12.2021 | | |
| Коэффициент автономии | 0,52 | 0,53 | +0,01 | Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более (оптимальное 0,5-0,7). |
| Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами | 0,47 | 0,47 | – | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более. |
| Коэффициент покрытия инвестиций | 0,52 | 0,53 | +0,01 | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более. |
| Коэффициент маневренности собственного капитала | 0,81 | 0,8 | -0,01 | Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов | 1,75 | 1,79 | +0,04 | 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 последний день анализируемого периода составил **0,53**. Полученное значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (**53%** в общем капитале организации). за весь рассматриваемый период коэффициент автономии увеличился всего лишь на **0,01**.

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2021 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2021 составил **0,47**, что незначительно превышает значение на 31.12.2020. коэффициент на 31.12.2021 демонстрирует очень хорошее значение.

за весь анализируемый период наблюдалось незначительное повышение коэффициента покрытия инвестиций до **0,53 (+0,01)**. Значение коэффициента на 31 декабря 2021 г. ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **53%**).

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **1,79**. Это на **0,04** больше, чем на 31.12.2020. на 31.12.2021 коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует очень хорошее значение.

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 | 1,87 | 1,89 | +0,02 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более. |
| 2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности | 1,37 | 1,38 | +0,01 | Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более. |
| 3. Коэффициент абсолютной ликвидности | 0,04 | 0,03 | -0,01 | Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**1,89**) соответствует норме. При этом за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,02**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **1,38**. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Ниже нормы, как и два другие коэффициента, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,03** при норме 0,2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,01**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере **11 141** тыс. руб., что равняется 4,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **1 795** тыс. руб., или на **13,9%**.

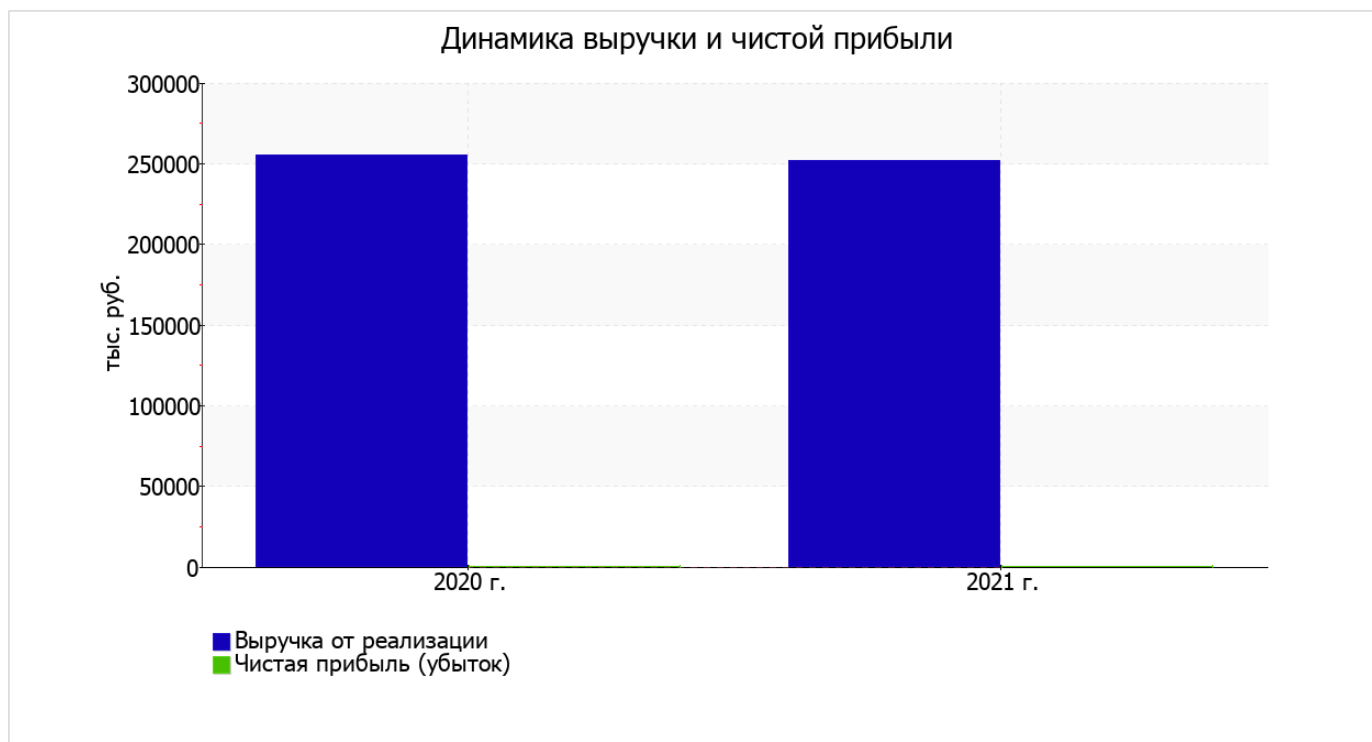
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 3 323 и 1 528 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-1,3%) опережает изменение расходов (-0,6%)

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 за весь анализируемый период составил 10 971 тыс. руб., что на 1 394 тыс. руб. (11,3%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

| 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 | 255 274 | 251 951 | -3 323 | -1,3 | 253 613 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 242 338 | 240 810 | -1 528 | -0,6 | 241 574 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 12 936 | 11 141 | -1 795 | -13,9 | 12 039 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | -212 | -2 142 | -1 930 | ↓ | -1 177 |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 12 724 | 8 999 | -3 725 | -29,3 | 10 862 |
| 6. Проценты к уплате | 12 153 | 8 829 | -3 324 | -27,4 | 10 491 |
| 7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее | -235 | -47 | +188 | ↑ | -141 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7) | 336 | 123 | -213 | -63,4 | 230 |
| Справочно: Совокупный финансовый результат периода | 336 | 123 | -213 | -63,4 | 230 |
| Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370) | x | 124 | x | x | x |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ" в течение всего анализируемого периода.



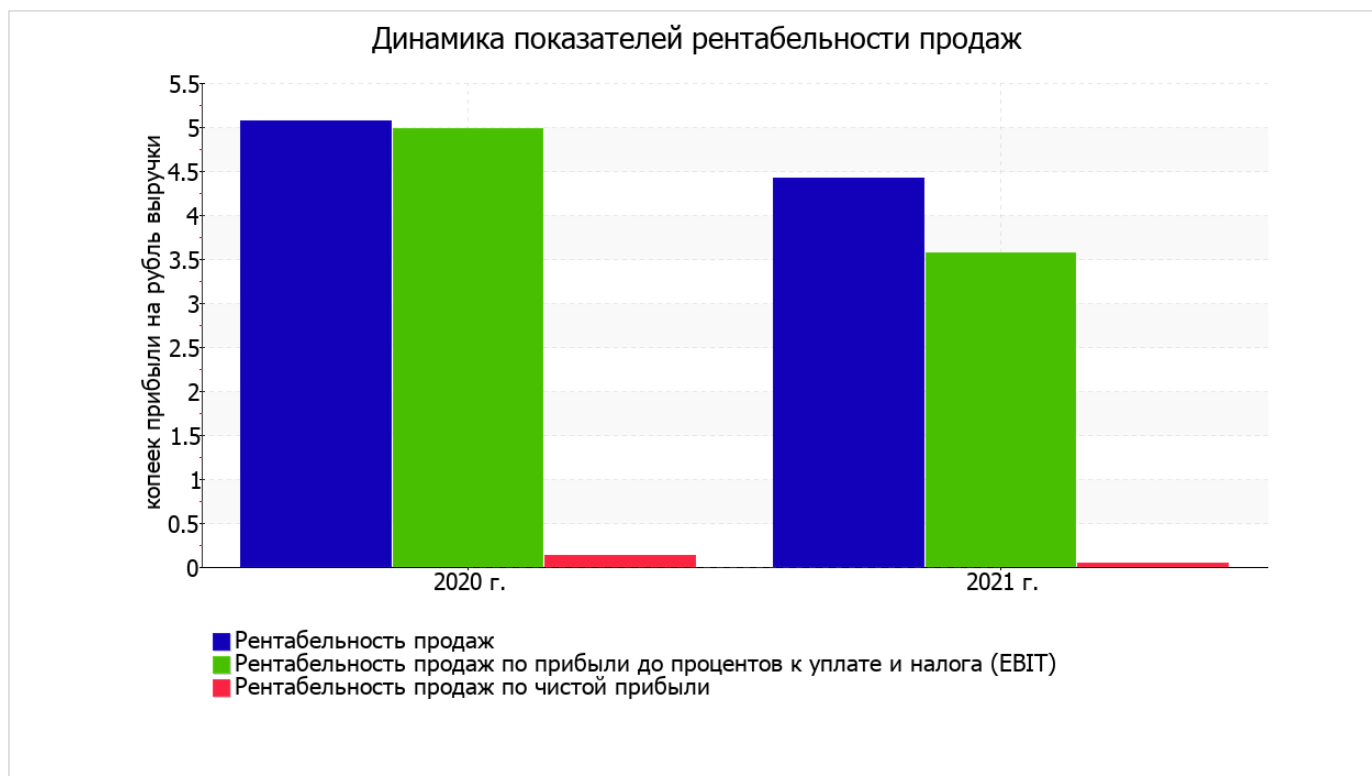
3.2. Анализ рентабельности

| 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: 4% и более. | 5,1 | 4,4 | -0,7 | -12,7 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 5 | 3,6 | -1,4 | -28,3 |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 2% и более. | 0,1 | <0,1 | -0,1 | -62,9 |

Представленные в таблице показатели рентабельности за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ".

Рентабельность продаж за последний год составила 4,4%. Однако имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2020) (-0,7%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2021 год составил 3,6%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ" содержалось 3,6 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 |
|--|------------------------|---|
| | 2021 г. | |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | 0,1 | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 10% и более. |
| Рентабельность активов (ROA) | <0,1 | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более. |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE) | 6,8 | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ" обеспечил чистую прибыль в размере 0,001 руб.

за 2021 год значение рентабельности активов (**менее 0,1%**) не укладывается в норму.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей 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 156 дн.) | 328 | 1,1 |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.) | 91 | 4 |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 80 дн.) | 233 | 1,6 |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке) | 75 | 4,9 |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 181 и менее дн.) | 365 | 1 |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке) | 191 | 1,9 |

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 365 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 91 день, 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 "СТРОЙИНВЕСТ" за год.

Следующие 5 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- оптимальная доля собственного капитала (53%);
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- на 31.12.2021 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,47, можно характеризовать как очень хорошее;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Анализ выявил следующие отрицательные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- низкая рентабельность активов (<0,1% за 2021 год);
- значительное падение рентабельности продаж (-0,7 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 5,1%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 53% от общего капитала организации);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-1,4 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

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

- коэффициент текущей (общей) ликвидности соответствует нормальному значению;
- за 2021 год получена прибыль от продаж (11 141 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 795 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 составила 123 тыс. руб.

С позитивной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ";
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормального значения.

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙИНВЕСТ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.