

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "СпецЭстейтПроект"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7701391490

Код причины постановки на учет (КПП): 770101001

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 Общества с ограниченной ответственностью "СпецЭстейтПроект"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

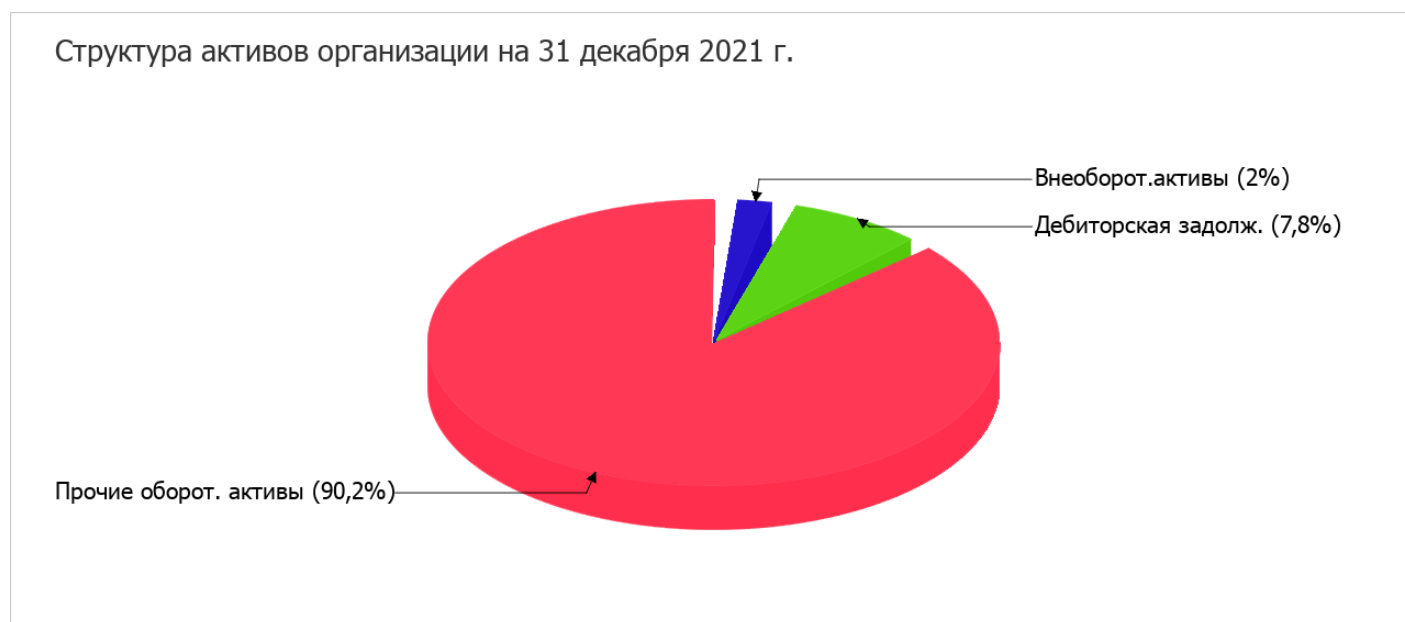
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	15 113	15 055	0,9	2	-58	-0,4
в том числе: основные средства	282	–	<0,1	–	-282	-100
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	1 617 622	723 912	99,1	98	-893 710	-55,2
в том числе: запасы	18 148	–	1,1	–	-18 148	-100
дебиторская задолженность	612 588	57 419	37,5	7,8	-555 169	-90,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	986 517	665 725	60,4	90,1	-320 792	-32,5
Пассив						
1. Собственный капитал	-137 559	-1 035 011	-8,4	-140,1	-897 452	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	-106	-93	<0,1	<0,1	+13	↑
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 770 400	1 774 071	108,4	240,1	+3 671	+0,2

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	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	1 632 735	738 967	100	100	-893 768	-54,7

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

Активы на 31 декабря 2021 г. характеризуются большой долей (98%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на **893 768** тыс. руб. (на **54,7%**). Отмечая значительное снижение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – в **5,5** раза. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



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

- дебиторская задолженность – **555 169** тыс. руб. (**62,1%**)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – **320 777** тыс. руб. (**35,9%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (**-897 452** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый период).

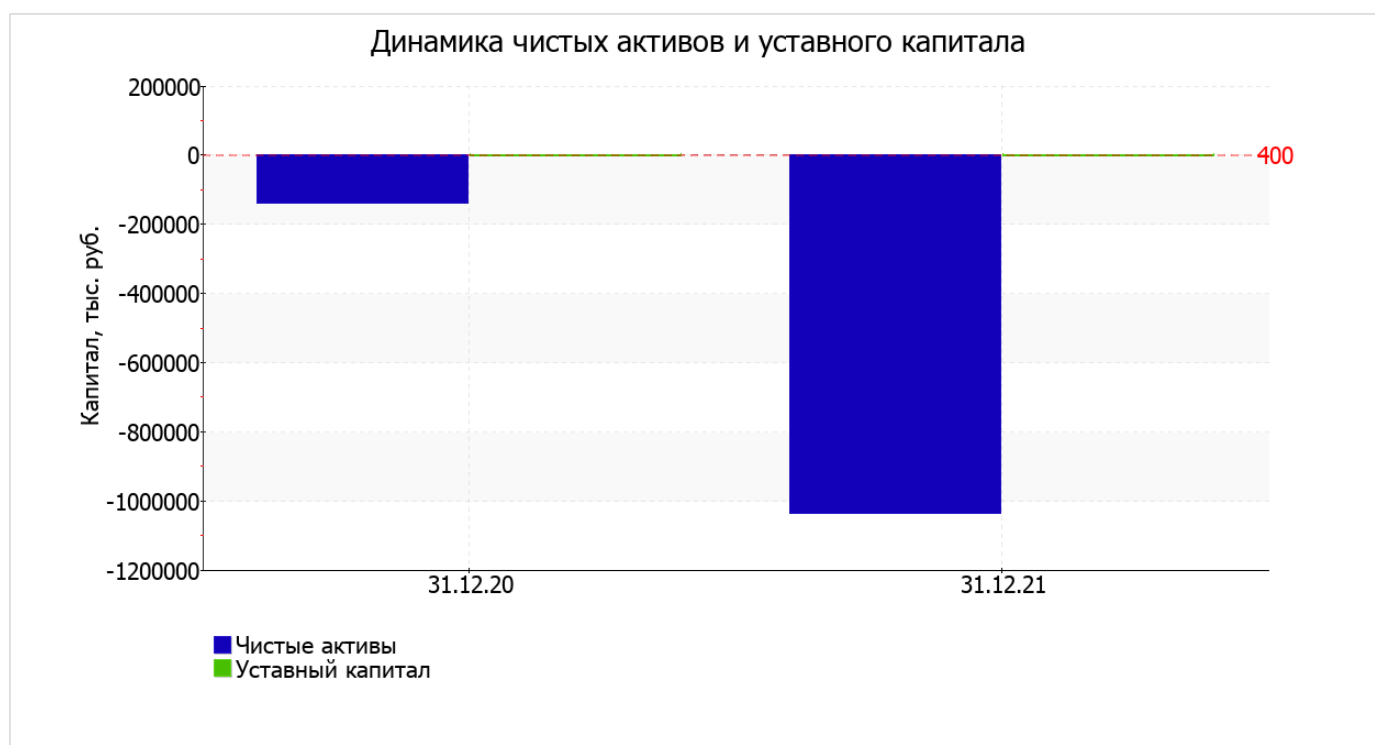
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "прочие оборотные активы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (**+399** тыс. руб. и **+3 671** тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода собственный капитал организации равнялся -1 035 011,0 тыс. руб., что на 897 452,0 тыс. руб. меньше, чем на 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	-137 559	-1 035 011	-8,4	-140,1	-897 452	↓
2. Уставный капитал	400	400	<0,1	0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-137 959	-1 035 411	-8,4	-140,1	-897 452	↓

[На конец периода] чистые активы Общество с ограниченной ответственностью "СпецЭстейтПроект" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитал до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). Более того необходимо отметить снижение чистых активов за год. Наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции может привести к крайне негативным последствиям. 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
	31.12.2020	31.12.2021		
Коэффициент автономии	-0,08	-1,4	-1,32	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,4 (оптимальное 0,5-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,09	-1,45	-1,36	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,08	-1,4	-1,32	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-8,41	–	+8,41	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 31.12.2021 составил **-1,4**. Полученное значение свидетельствует о всецелой зависимости организации от заемного капитала. за весь анализируемый период произошло весьма значительное падение коэффициента автономии – на **1,32**.

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2021 составил **-1,45**. произошло очень сильное снижение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода – на **1,36**. на 31.12.2021 значение коэффициента не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период снизился на **1,32** и составил **-1,4**. Значение коэффициента на 31.12.2021 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-140%**).

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	0,91	0,41	-0,5	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,9	0,41	-0,49	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,56	0,38	-0,18	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (0,41 против нормативного значения 1,7). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за последний год негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,5.

Коэффициент быстрой ликвидности по состоянию на 31.12.2021 также оказался ниже нормы (0,41). Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,38 при норме 0,2). При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -0,18.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "СпецЭстейтПроект" за последний год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила убыток от продаж в размере 13 087 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 394 965 тыс. руб., или на 96,8%.

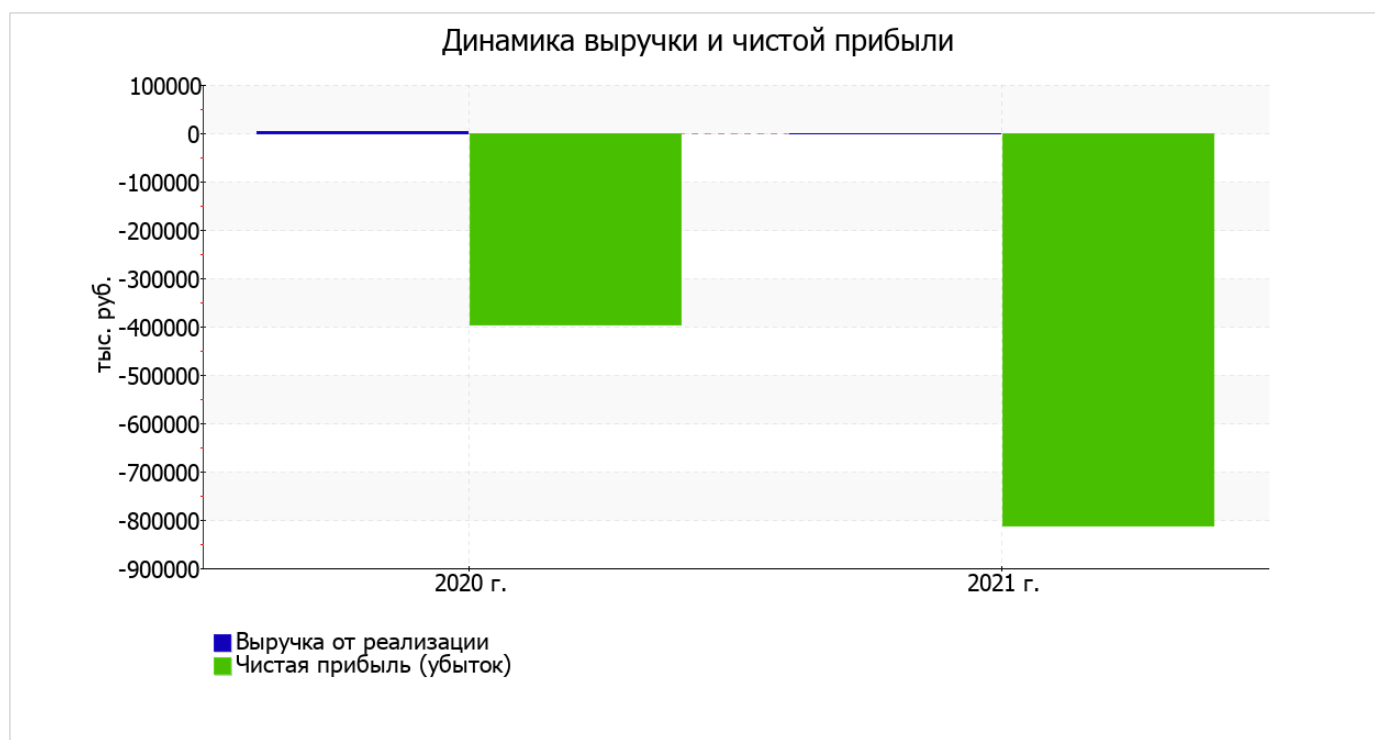
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 3 010 и 397 975 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-100%) опережает изменение расходов (-96,8%)

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 год составил 800 165 тыс. руб., что на 811 566 тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 6 114,2% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

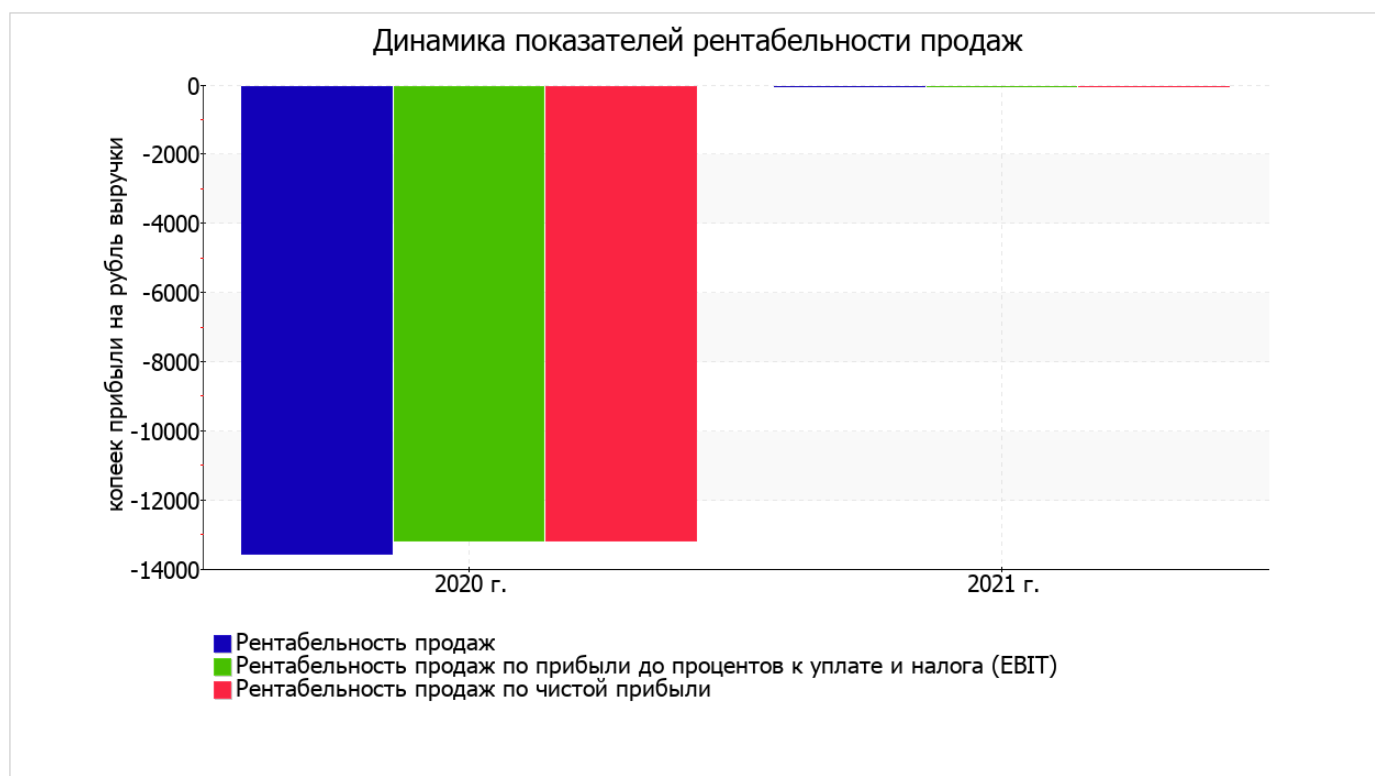
Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2020 г.	2021 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	3 010	–	-3 010	-100	1 505
2. Расходы по обычным видам деятельности	411 062	13 087	-397 975	-96,8	212 075
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-408 052	-13 087	+394 965	↑	-210 570
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	11 401	-800 165	-811 566	↓	-394 382
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-396 651	-813 252	-416 601	↓	-604 952
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-47	-277	-230	↓	-162
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-396 698	-813 529	-416 831	↓	-605 114
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-396 698	-813 529	-416 831	↓	-605 114
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-897 452	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "СпецЭстейтПроект" 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.	-13 556,5	–	+13 556,5	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-13 177,8	–	+13 177,8	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 2%.	-13 179,3	–	+13 179,3	↑



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2021 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 10%.
Рентабельность активов (ROA)	-68,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-1 035 011** тыс. руб. на последний день анализируемого периода и **-137 559** тыс. руб. по итогам предыдущего года).

за 2021 год значение рентабельности активов, равное **-68,6%**, не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

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.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	253	1,4
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 80 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 181 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 253 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общества с ограниченной ответственностью "СпецЭстейтПроект".

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности организации, имеющих критические значения, можно выделить следующие:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – **-1,4** (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение (**-1,45**);
- существенно ниже нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-140%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 65%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2021 составил **-813 529** тыс. руб.

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

- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 получен убыток от продаж (**-13 087** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+394 965 тыс. руб.).

Единственным показателем, имеющим исключительно хорошее значение является следующий – коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению.

Представленный анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значением, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.