

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕНТА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7453241448

Код причины постановки на учет (КПП): 745301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

## 2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕНТА"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

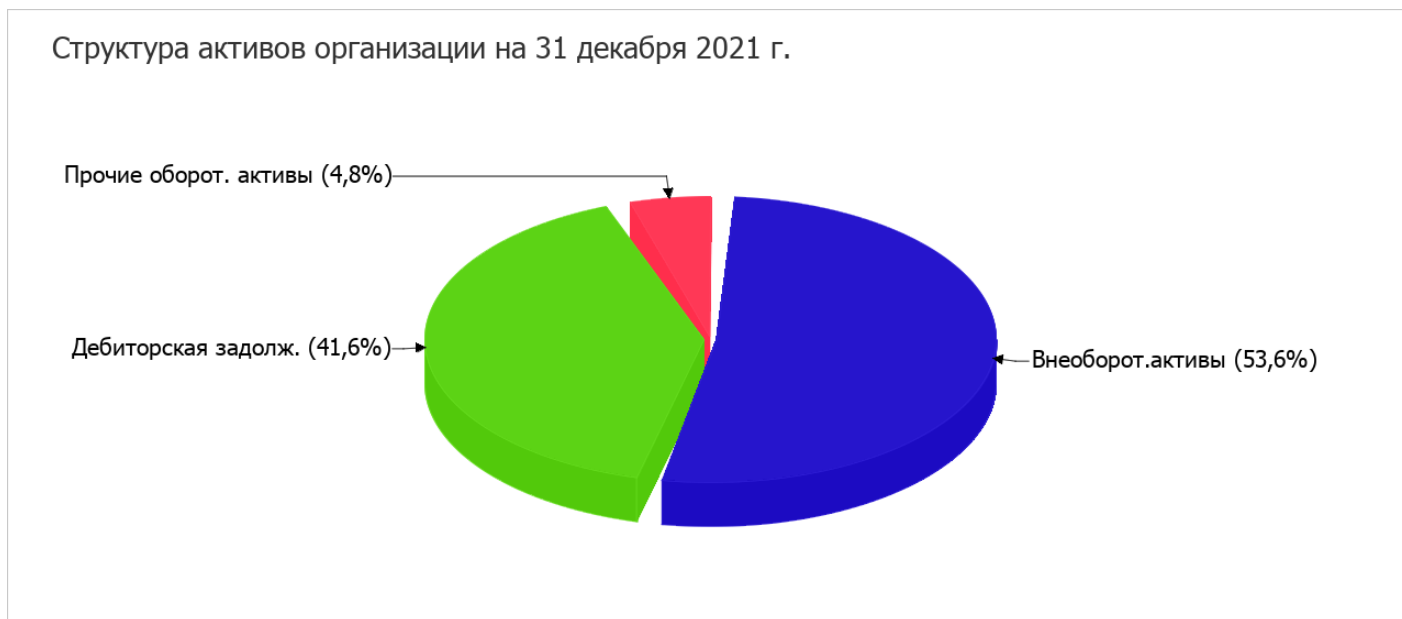
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	141 436	131 708	46,1	53,6	-9 728	-6,9
в том числе: основные средства	126 936	131 708	41,4	53,6	+4 772	+3,8
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	165 181	113 820	53,9	46,4	-51 361	-31,1
в том числе: запасы	2	-	<0,1	-	-2	-100
дебиторская задолженность	155 624	102 107	50,8	41,6	-53 517	-34,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	9 555	11 713	3,1	4,8	+2 158	+22,6
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	155 921	147 955	50,9	60,3	-7 966	-5,1
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	150 696	97 573	49,1	39,7	-53 123	-35,3
в том числе: заемные средства	144 857	79 825	47,2	32,5	-65 032	-44,9
Валюта баланса	306 617	245 528	100	100	-61 089	-19,9

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

Структура активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется примерно равным процентом внеоборотных средств и текущих активов (53,6% и 46,4% соответственно). Активы организации за весь период уменьшились на **61 089** тыс. руб. (на **19,9%**). Отмечая уменьшение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на **5,1%**. отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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 – **53 517** тыс. руб. (**73%**)
- долгосрочные финансовые вложения – **14 500** тыс. руб. (**19,8%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **5 342** тыс. руб. (**7,3%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства – **65 032** тыс. руб. (**89,1%**)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – **7 966** тыс. руб. (**10,9%**)

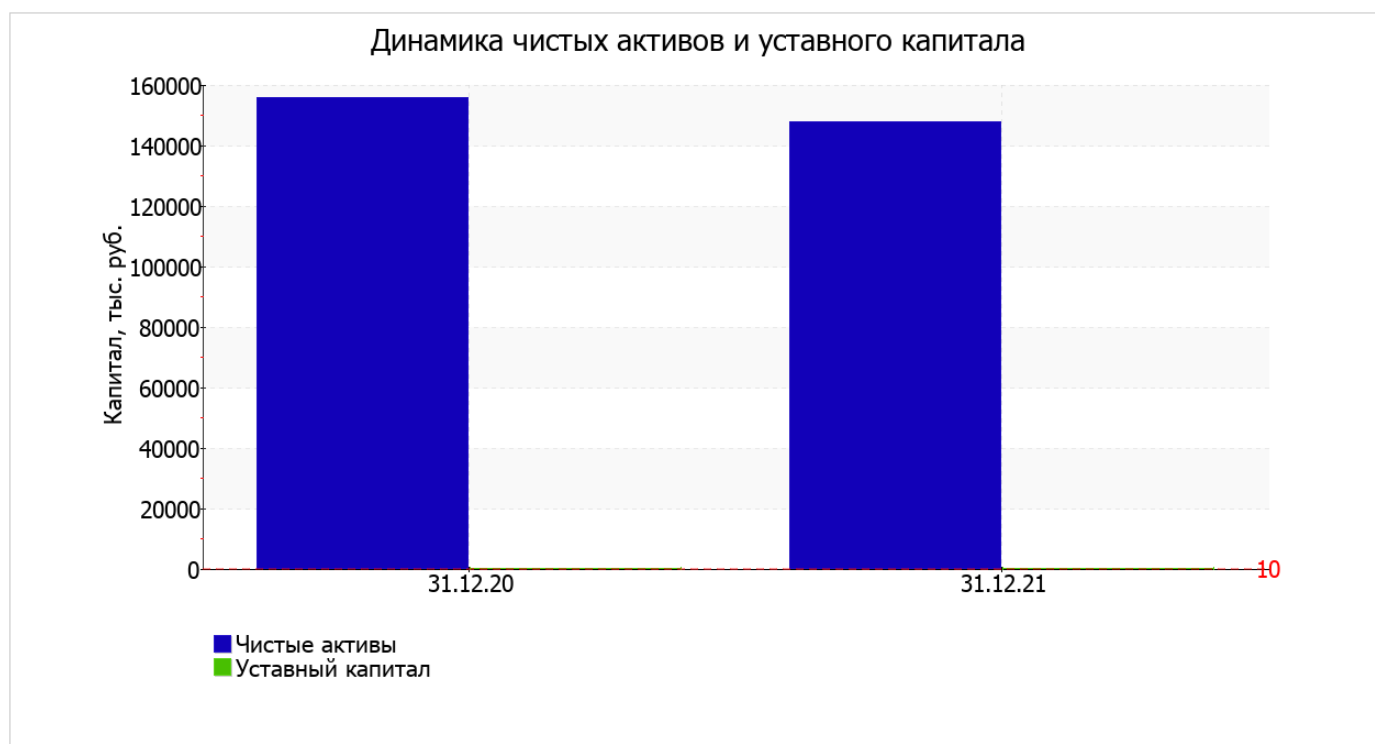
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (+7 500 тыс. руб. и +11 909 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31 декабря 2021 г. составил 147 955,0 тыс. руб., при том что на начало анализируемого периода (31.12.2020) собственный капитал организации был больше – 155 921,0 тыс. руб. (т.е. падение составило 7 966,0 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)
	31.12.2020	31.12.2021	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2021)		
1. Чистые активы	155 921	147 955	50,9	60,3	-7 966	-5,1
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	155 911	147 945	50,8	60,3	-7 966	-5,1

Чистые активы организации на 31.12.2021 намного (в 14 795,5 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на 5,1% за весь рассматриваемый период. 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

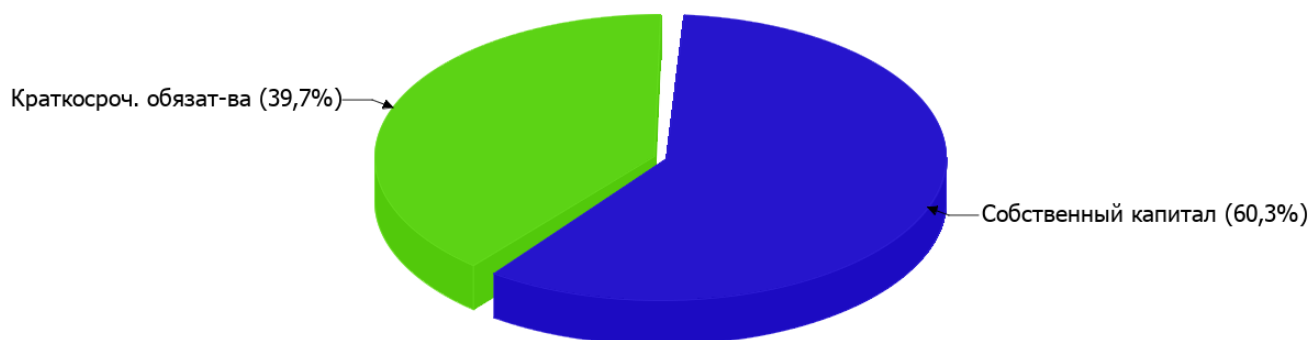
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2020	31.12.2021		
Коэффициент автономии	0,51	0,6	+0,09	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	0,09	0,14	+0,05	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,51	0,6	+0,09	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,09	0,11	+0,02	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	7 242,50	–	-7 242,50	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2021 составил 0,6. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение укладывается в принятую для этого показателя норму (нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более, оптимальное 0,65-0,75) и свидетельствует о хорошем балансе собственного и заемного капитала. коэффициент автономии в течение анализируемого периода повысился на 0,09.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

## Структура капитала организации на 31 декабря 2021 г.



на 31 декабря 2021 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **0,14**, что на **0,05** превышает значение на 31.12.2020. на 31 декабря 2021 г. коэффициент имеет нормальное значение.

за последний год имел место ощутимый рост коэффициента покрытия инвестиций до **0,6 (+0,09)**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2021 ниже допустимой величины.

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	1,1	1,17	+0,07	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,1	1,17	+0,07	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,06	0,12	+0,06	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,17** против нормативного значения 2). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,07**.

Коэффициент быстрой ликвидности имеет значение, укладывающееся в норму (**1,17**). Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение (**0,12**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,06**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕНТА" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 8 956 тыс. руб., что составило 23,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 5 919 тыс. руб., или на 194,9%.

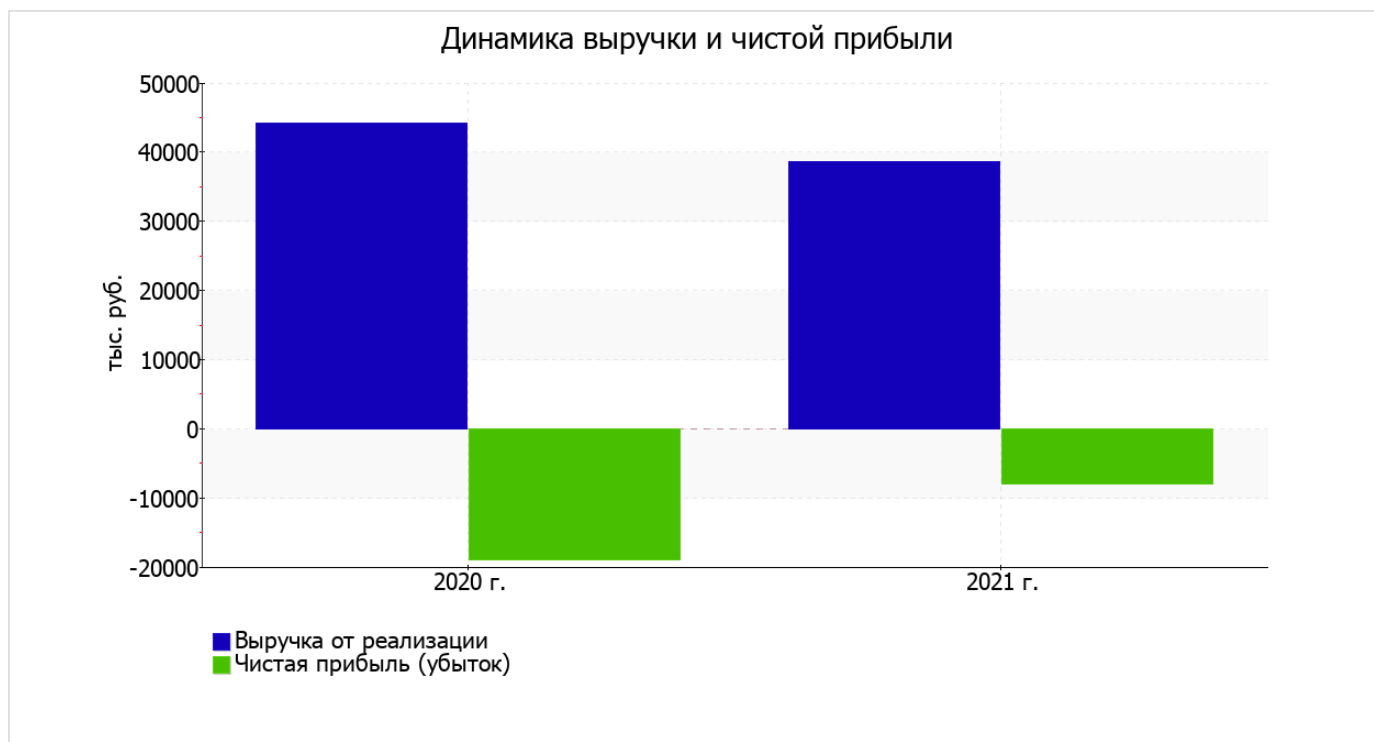
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 5 605 и 11 524 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-28%) опережает изменение выручки (-12,7%)

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 16 359 тыс. руб., что на 4 407 тыс. руб. (21,2%) 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	44 176	38 571	-5 605	-12,7	41 374
2. Расходы по обычным видам деятельности	41 139	29 615	-11 524	-28	35 377
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	3 037	8 956	+5 919	+194,9	5 997
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-11 647	-10 544	+1 103	↑	-11 096
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-8 610	-1 588	+7 022	↑	-5 099
6. Проценты к уплате	9 119	5 815	-3 304	-36,2	7 467
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 192	-563	+629	↑	-878
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-18 921	-7 966	+10 955	↑	-13 444
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-18 921	-7 966	+10 955	↑	-13 444
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-7 966	x	x	x

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



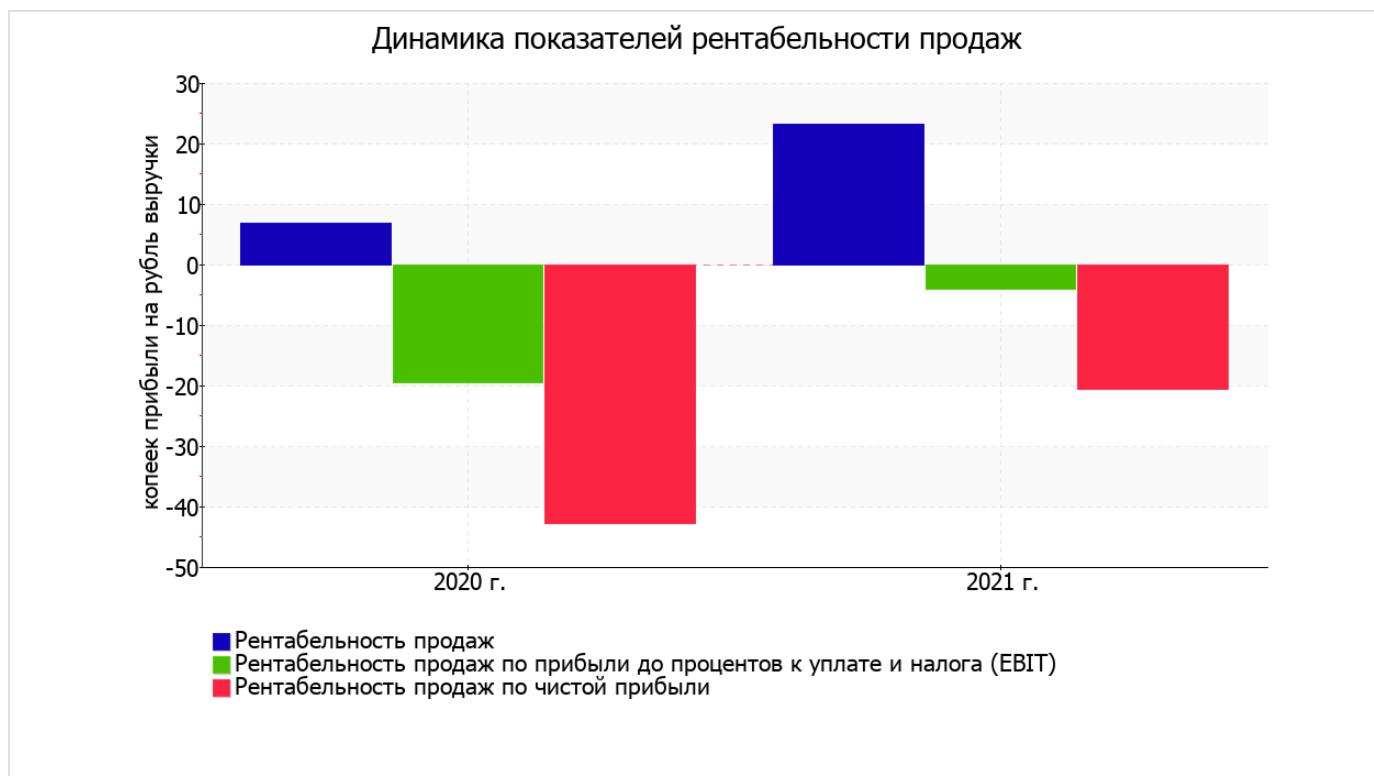
### 3.2. Анализ рентабельности

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: 13% и более.	6,9	23,2	+16,3	+3,4 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВГТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-19,5	-4,1	+15,4	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-42,8	-20,7	+22,1	↑

[За последний период] организация получила прибыль от продаж и убыток в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения первого и отрицательные значения двух других показателей рентабельности, приведенных в таблице.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **23,2** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2020) (**+16,3** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВГТ) к выручке организации, за 2021 год составил **-4,1**%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **-4,1** коп. убытка 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)	-5,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-2,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,052** руб. убытка.

за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 значение рентабельности активов, равное **-2,9%**, можно считать критическим.

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных 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: 153 и менее дн.)	1 320	0,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	<1	29 615,0
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	1 219	0,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	112	3,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	2 612	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 438	0,3

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

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2612 календарных дней (т.е. 7 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕНТА" в течение анализируемого периода.

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

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительная динамика рентабельности продаж (+16,3 процентных пункта от рентабельности 6,9% за такой же период прошлого года);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период 01.01–31.12.2021 получена прибыль от продаж (8 956 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+5 919 тыс. руб.).

Среди положительных показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- коэффициент автономии соответствует норме (0,6);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,14, является достаточно хорошим;
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

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

- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 60% от общего капитала организации);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -7 966 тыс. руб. (+10 955 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+15,4 коп. с рубля расходов от аналогичного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕНТА" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладываются в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.