

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖУРАЛНЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7453266347

Код причины постановки на учет (КПП): 745301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10.21).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

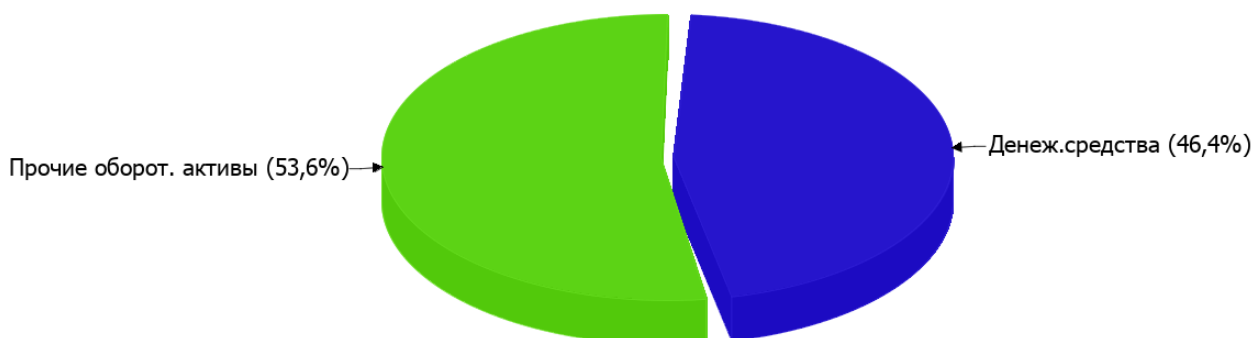
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- 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 | | | | | | |
| Внеоборотные активы | – | – | – | – | – | – |
| Оборотные | 3 389 | 425 | 100 | 100 | -2 964 | -87,5 |
| Пассив | | | | | | |
| Собственный капитал | 2 110 | 412 | 62,3 | 96,9 | -1 698 | -80,5 |
| Долгосрочные обязательства | – | – | – | – | – | – |
| Краткосрочные обязательства | 1 279 | 13 | 37,7 | 3,1 | -1 266 | -99 |
| Валюта баланса | 3 389 | 425 | 100 | 100 | -2 964 | -87,5 |

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации по состоянию на 31.12.2021 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно уменьшились (на 87,5%). Учитывая значительное уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на 80,5%. отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как положительный фактор.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2021 г.



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

- денежные средства и денежные эквиваленты – **2 664** тыс. руб. (**89,9%**)
- финансовые и другие оборотные активы – **300** тыс. руб. (**10,1%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

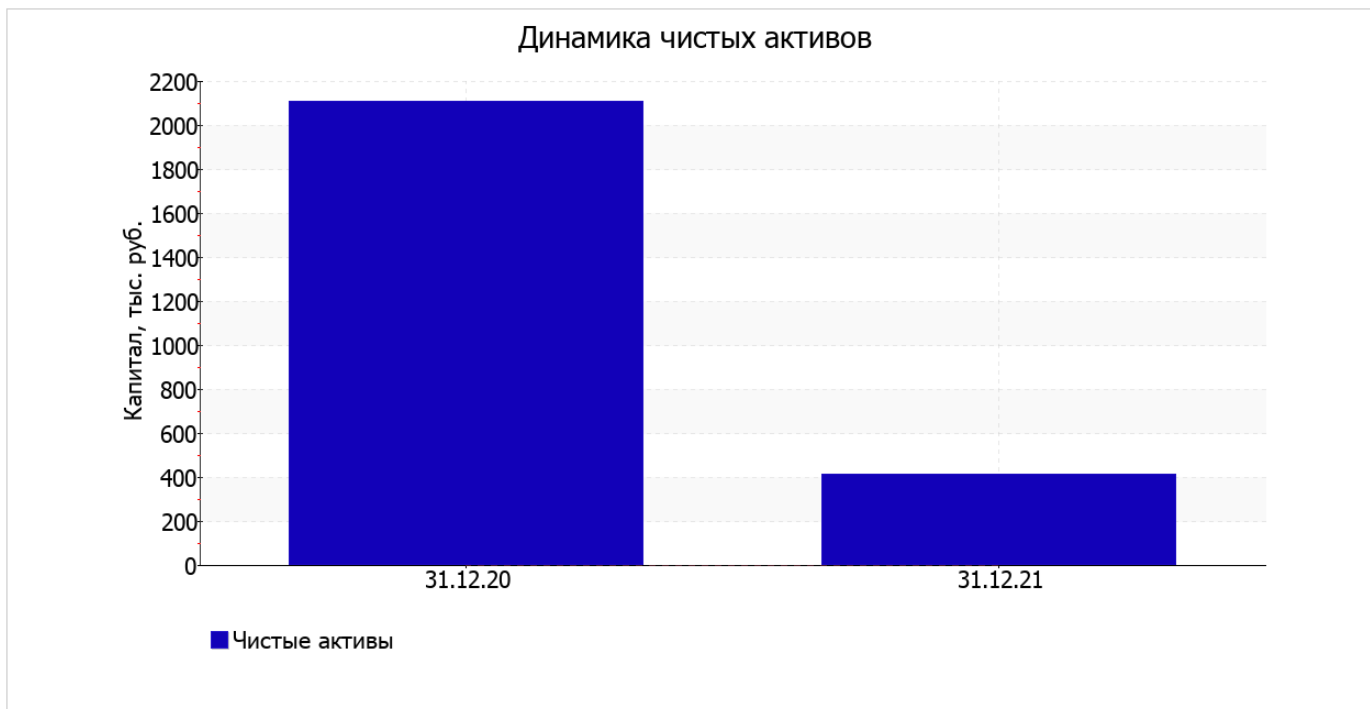
- капитал и резервы – **1 698** тыс. руб. (**57,3%**)
- кредиторская задолженность – **1 266** тыс. руб. (**42,7%**)

по состоянию на 31.12.2021 собственный капитал организации равнялся **412** тыс. руб., что намного (на **1 698,0** тыс. руб.) меньше, чем по состоянию на 31.12.2020.

2.2. Оценка стоимости чистых активов 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 | 2 110 | 412 | 62,3 | 96,9 | -1 698 | -80,5 |

Имеющаяся величина чистых активов 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 **80,5%** за последний год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

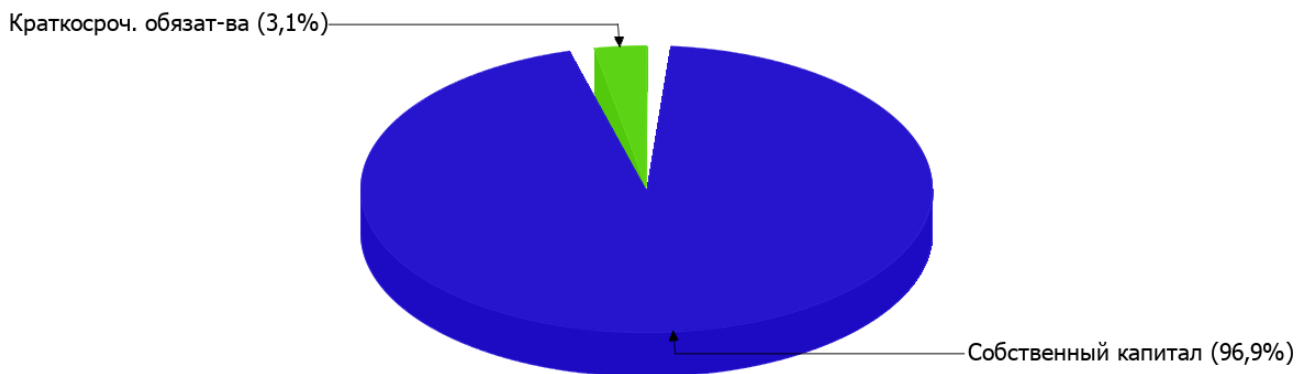
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель | Значение показателя | | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
| | 31.12.2020 | 31.12.2021 | | |
| Коэффициент автономии | 0,62 | 0,97 | +0,35 | 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 | 0,62 | 0,97 | +0,35 | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более. |
| Коэффициент покрытия инвестиций | 0,62 | 0,97 | +0,35 | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| 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 31.12.2021 составил **0,97**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖУРАЛНЕДВИЖИМОСТЬ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **97%** в общем капитале организации). за год коэффициент автономии существенно вырос (на **0,35**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2021 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2021 составило **0,97**. за весь анализируемый период наблюдалось значительное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (**+0,35**). по состоянию на 31.12.2021 значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций сильно вырос (на **0,35**), составив **0,97**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **97%**).

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 | | |
| Коэффициент текущей (общей) ликвидности | 2,65 | 32,69 | +30,04 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 2,24 | 15,15 | +12,91 | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**32,69** при нормативном значении 2). [За весь период] коэффициент вырос на **30,04**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**15,15** при норме 0,2). [За весь период] коэффициент вырос на **12,91**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

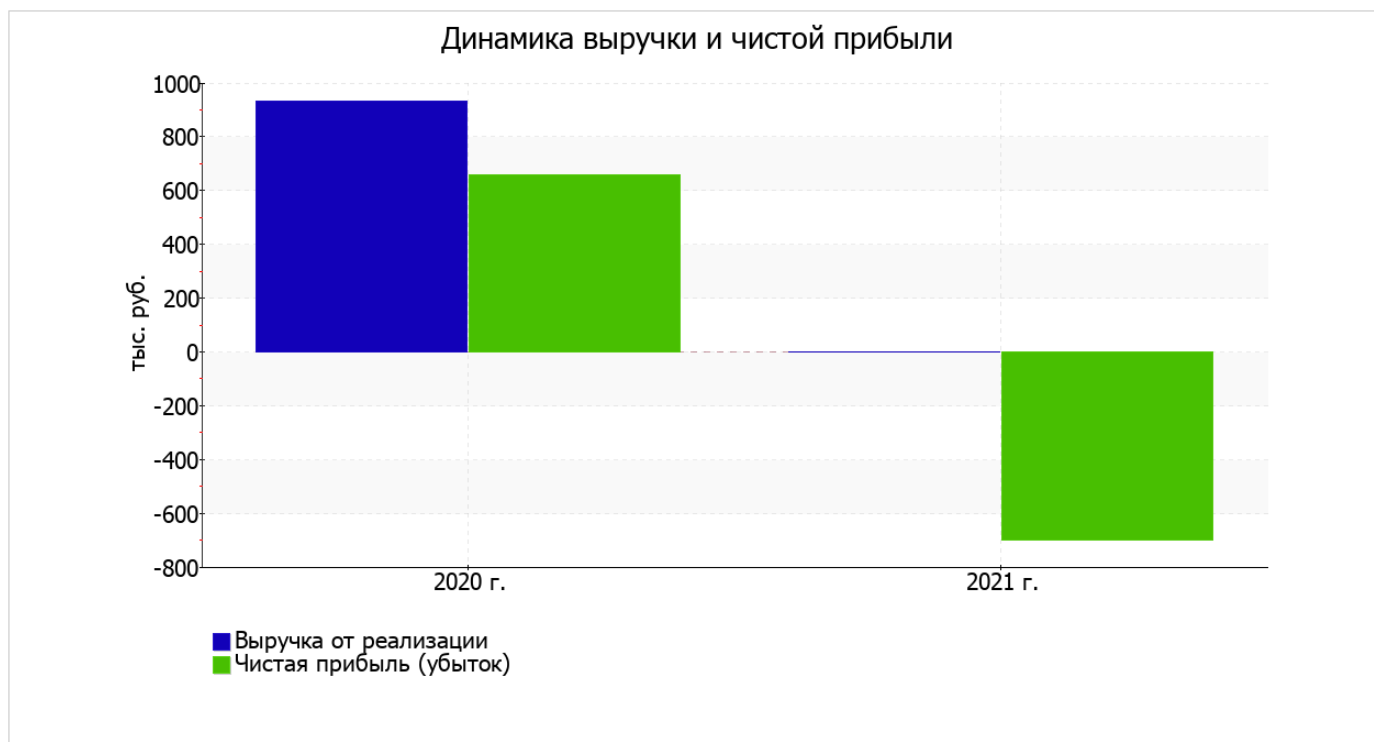
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖУРАЛНЕДВИЖИМОСТЬ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере 86 тыс. руб. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде имела место прибыль в сумме 677 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 931 и 168 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-100%) опережает изменение расходов (-66,1%)

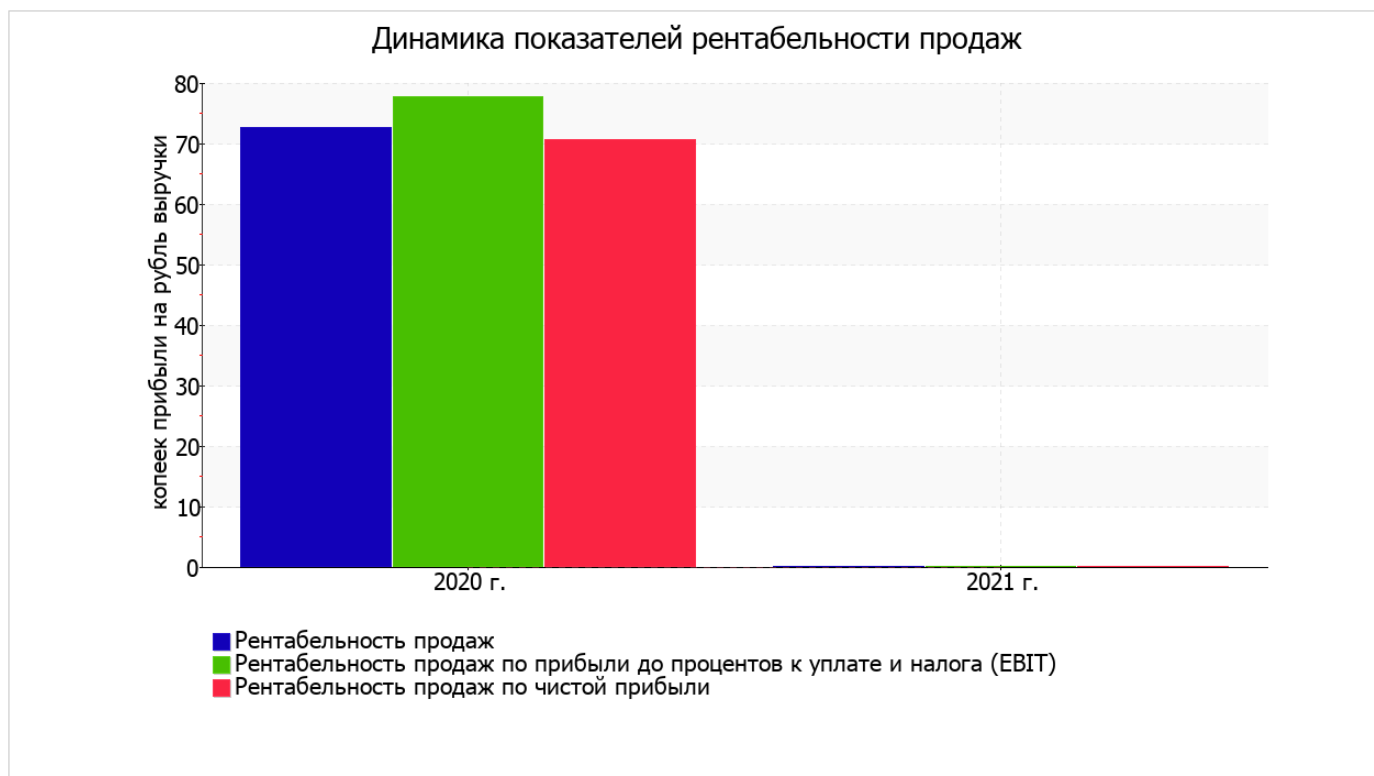
| Показатель | Значение показателя, тыс. руб. | | Изменение показателя | | Средне- годовая величина, тыс. руб. |
|--|--------------------------------|---------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| | 2020 г. | 2021 г. | тыс. руб. (гр.3 - гр.2) | ± % ((3-2) : 2) | |
| 1. Выручка | 931 | – | -931 | -100 | 466 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 254 | 86 | -168 | -66,1 | 170 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 677 | -86 | -763 | ↓ | 296 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | 47 | -610 | -657 | ↓ | -282 |
| 5. ЕВТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 724 | -696 | -1 420 | ↓ | 14 |
| 6. Проценты к уплате | – | – | – | – | – |
| 7. Налоги на прибыль (доходы) | 67 | 2 | -65 | -97 | 35 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 657 | -698 | -1 355 | ↓ | -21 |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖУРАЛНЕДВИЖИМОСТЬ" 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. | 72,7 | – | -72,7 | -100 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 77,8 | – | -77,8 | -100 |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более. | 70,6 | – | -70,6 | -100 |



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

| Показатель рентабельности | Значение показателя, % | Расчет показателя |
|--|------------------------|---|
| | 2021 г. | |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | -55,4 | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более. |
| Рентабельность активов (ROA) | -36,6 | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более. |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE) | -55,2 | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес убыток в размере **0,554** руб. за 2021 год рентабельность активов имеет критическое значение (**-36,6%**).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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: 153 и менее дн.) | – | – |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 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: не более 449 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.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮЖУРАЛНЕДВИЖИМОСТЬ" за последний год.

Показатели финансового положения организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,97**, можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **97%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

В ходе анализа были получены следующие положительные показатели финансового положения организации:

- коэффициент автономии неоправданно высок (**0,97**);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Анализ выявил следующие критические показатели результатов деятельности организации:

- за период 01.01–31.12.2021 получен убыток от продаж (**-86** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-763** тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-698** тыс. руб.

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