

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОН-РАТ-ИНТЕРЬЕР"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5074020924

Код причины постановки на учет (КПП): 775101001

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

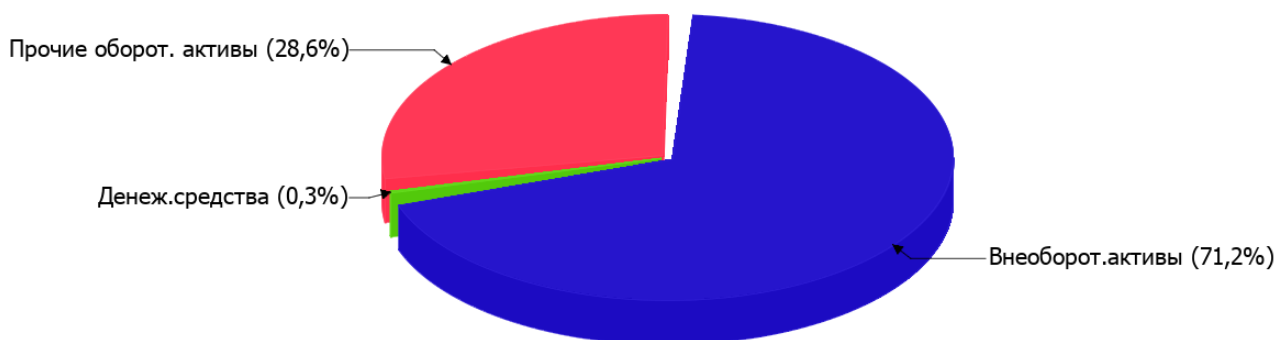
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	24 558	28 637	71	71,2	+4 079	+16,6
Оборотные	10 015	11 609	29	28,8	+1 594	+15,9
Пассив						
Собственный капитал	33 483	38 630	96,8	96	+5 147	+15,4
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	1 090	1 616	3,2	4	+526	+48,3
Валюта баланса	34 573	40 246	100	100	+5 673	+16,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31.12.2022 в активах организации доля текущих активов составляет 1/3, а внеоборотных средств, соответственно, 2/3. Активы организации за весь период увеличились на 5 673 тыс. руб. (на 16,4%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 5 147 тыс. руб.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост величины активов организации связан, главным образом, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- материальные внеоборотные активы – 4 079 тыс. руб. (71,9%)
- финансовые и другие оборотные активы – 1 579 тыс. руб. (27,8%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

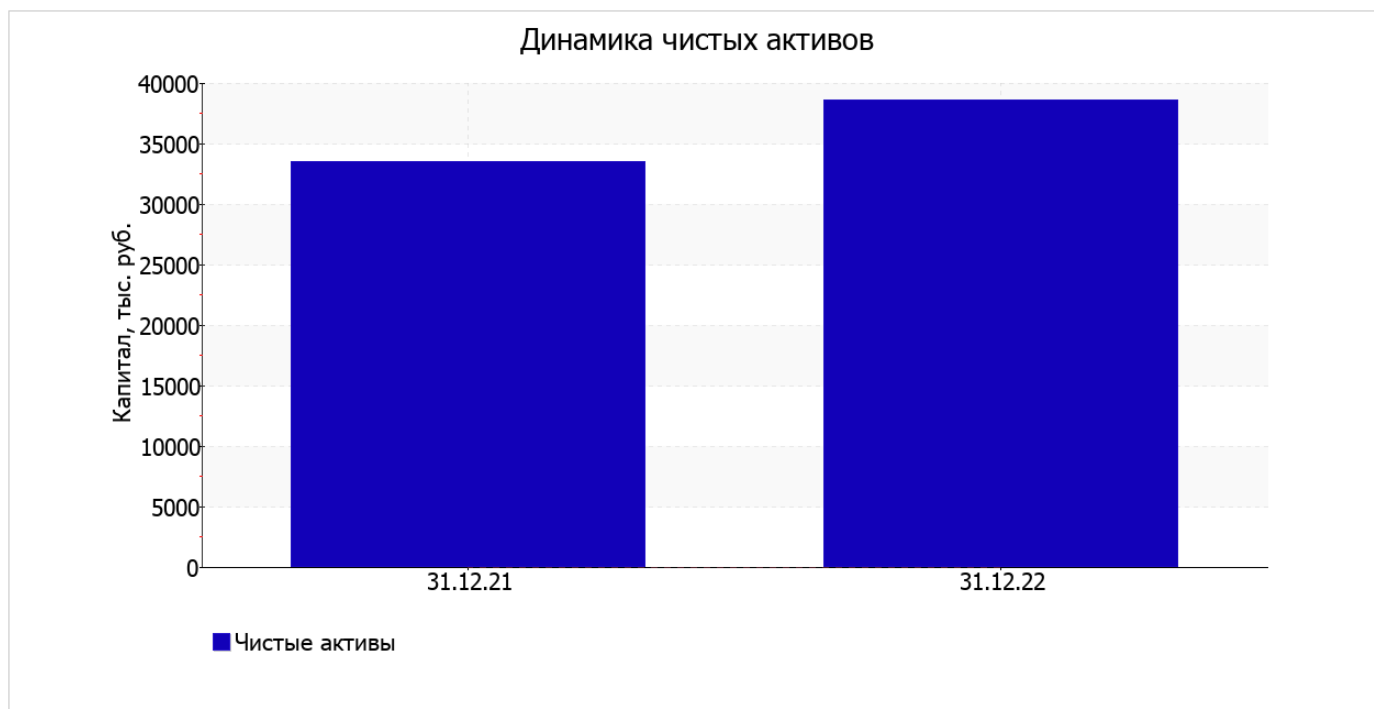
- капитал и резервы – 5 147 тыс. руб. (90,7%)
- кредиторская задолженность – 526 тыс. руб. (9,3%)

на 31.12.2022 собственный капитал организации равнялся 38 630,0 тыс. руб. При этом на начало анализируемого периода собственный капитал организации равнялся 33 483,0 тыс. руб. (т.е. имел место рост на 5 147,0 тыс. руб., или на 15,4%).

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	33 483	38 630	96,8	96	+5 147	+15,4

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 15,4% за весь анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

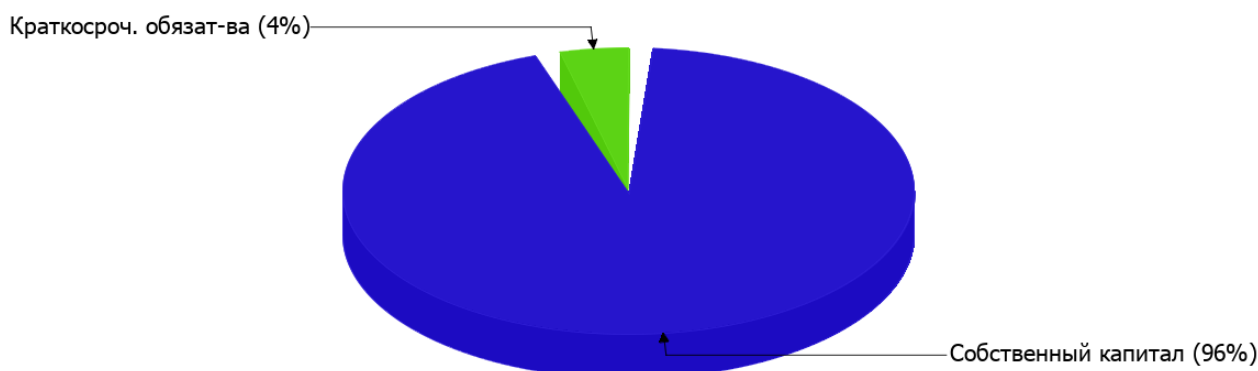
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,97	0,96	-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	0,89	0,86	-0,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,96	-0,01	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 последний день анализируемого периода составил **0,96**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**96%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за год наблюдалось незначительное уменьшение коэффициента автономии.

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 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2022) составил **0,86**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами несильно снизился (**-0,03**). на 31.12.2022 значение коэффициента можно характеризовать как очень хорошее.

за последний год имело место незначительное уменьшение коэффициента покрытия инвестиций – до **0,96**. Значение коэффициента на 31.12.2022 вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **96%**).

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
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	9,19	7,18	-2,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	0,06	-0,02	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 (**7,18** при нормативном значении 2). При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-2,01**.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение ниже нормы (**0,06**). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за последний год негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,02**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

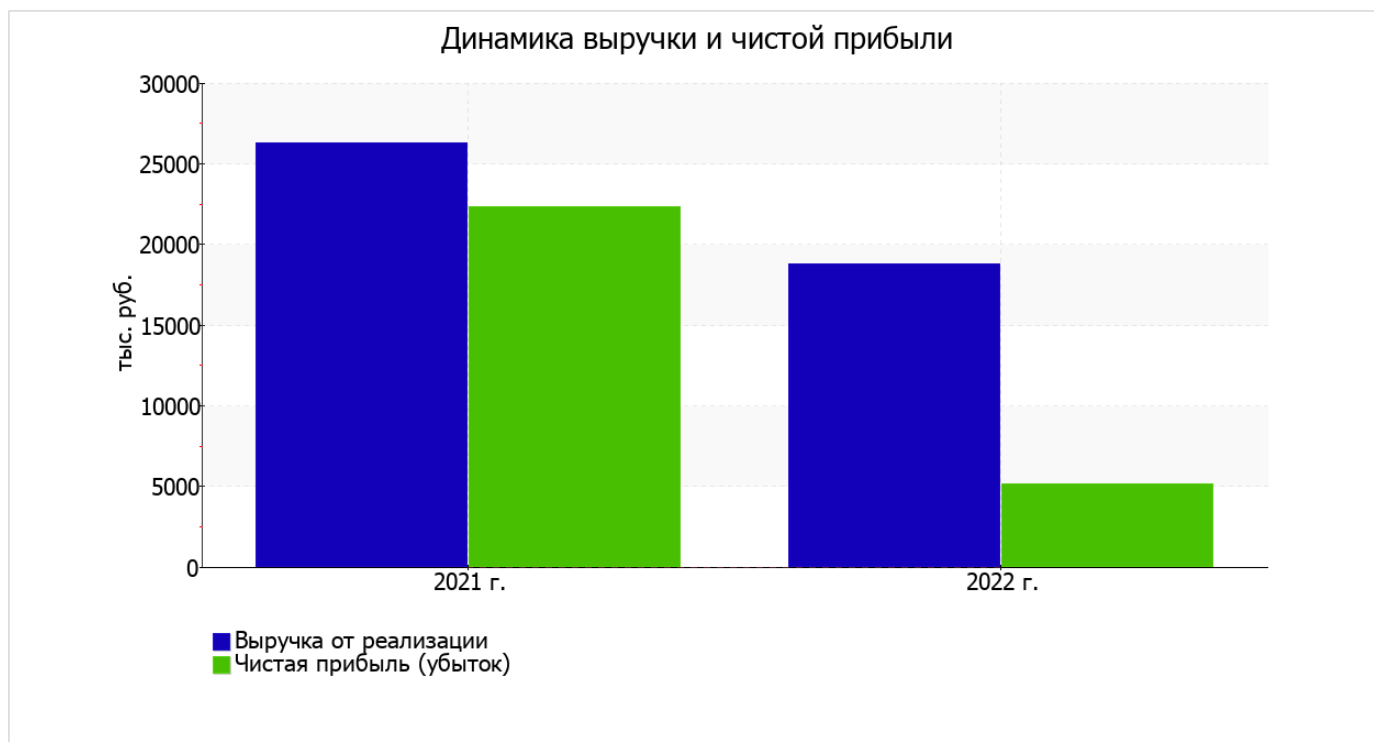
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОН-РАТ-ИНТЕРЬЕР" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила прибыль от продаж в размере 7 433 тыс. руб., что равняется 39,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 16 662 тыс. руб., или на 69,2%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось снижение выручки от продаж на 7 444 тыс. руб. при одновременном росте на 9 218 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	26 261	18 817	-7 444	-28,3	22 539
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 166	11 384	+9 218	+5,3 раза	6 775
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	24 095	7 433	-16 662	-69,2	15 764
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-777	-832	-55	↓	-805
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	23 318	6 601	-16 717	-71,7	14 960
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 006	1 453	+447	+44,4	1 230
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	22 312	5 148	-17 164	-76,9	13 730

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



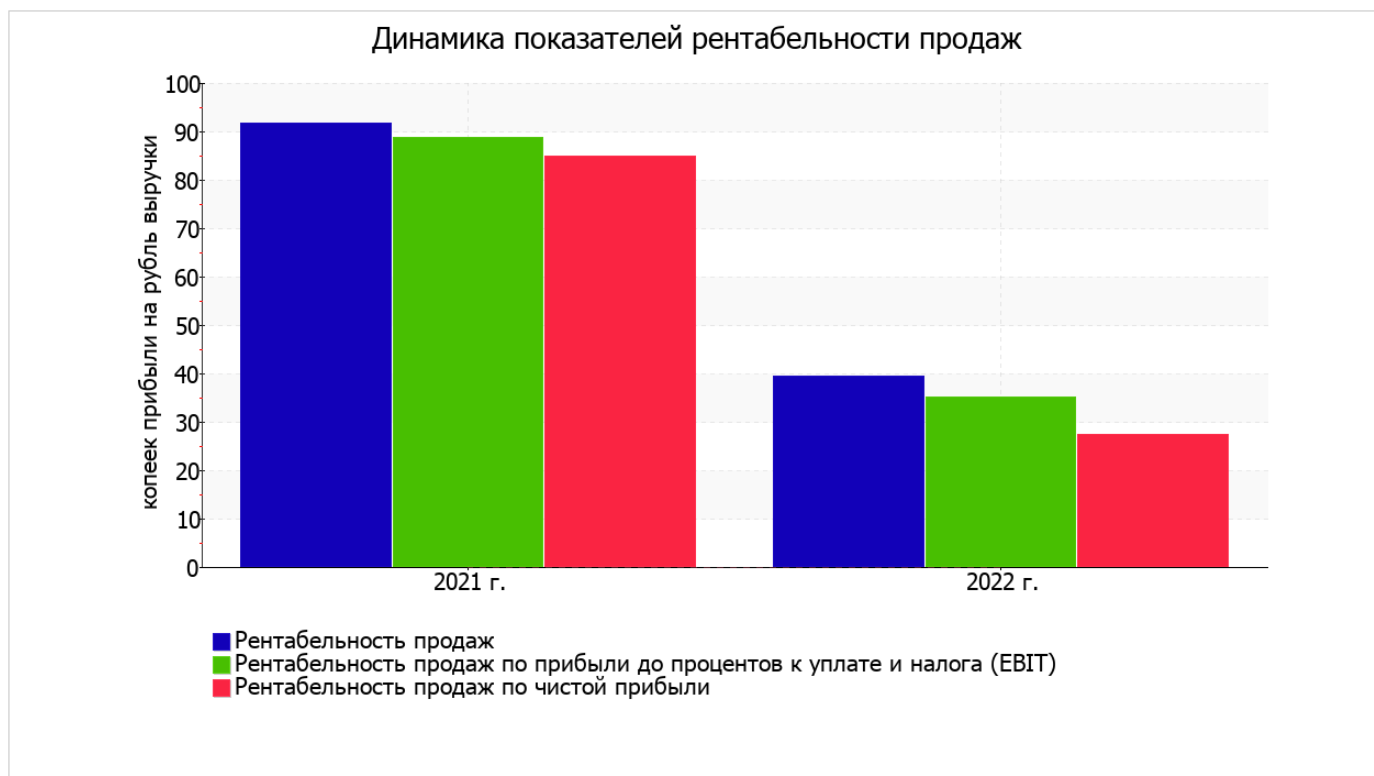
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 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.	91,8	39,5	-52,3	-56,9
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	88,8	35,1	-53,7	-60,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	85	27,4	-57,6	-67,8

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОН-РАТ-ИНТЕРЬЕР".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 39,5% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-52,3%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2022 год составил 35,1%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 35,1 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
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	14,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	13,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	18,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,143** руб. чистой прибыли. за последний год рентабельность активов имеет нормальное значение (**13,8%**).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	210	1,7
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)	26	13,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	726	0,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	699	0,5

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 726 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОНРАТ-ИНТЕРЬЕР" за весь рассматриваемый период

Следующие 5 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – **0,86**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **96%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**96%**);
- существенная, по сравнению с общей стоимостью активов организации чистая прибыль (**13,8%** за последний год);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **5 148** тыс. руб.

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- значительное падение прибыльности продаж (**-52,3** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной **91,8%**);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**-53,7** коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2022 год получена прибыль от продаж (**7 433** тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-16 662** тыс. руб.).

Полученные значения показателей свидетельствуют о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.