

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1649019736

Код причины постановки на учет (КПП): 164901001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

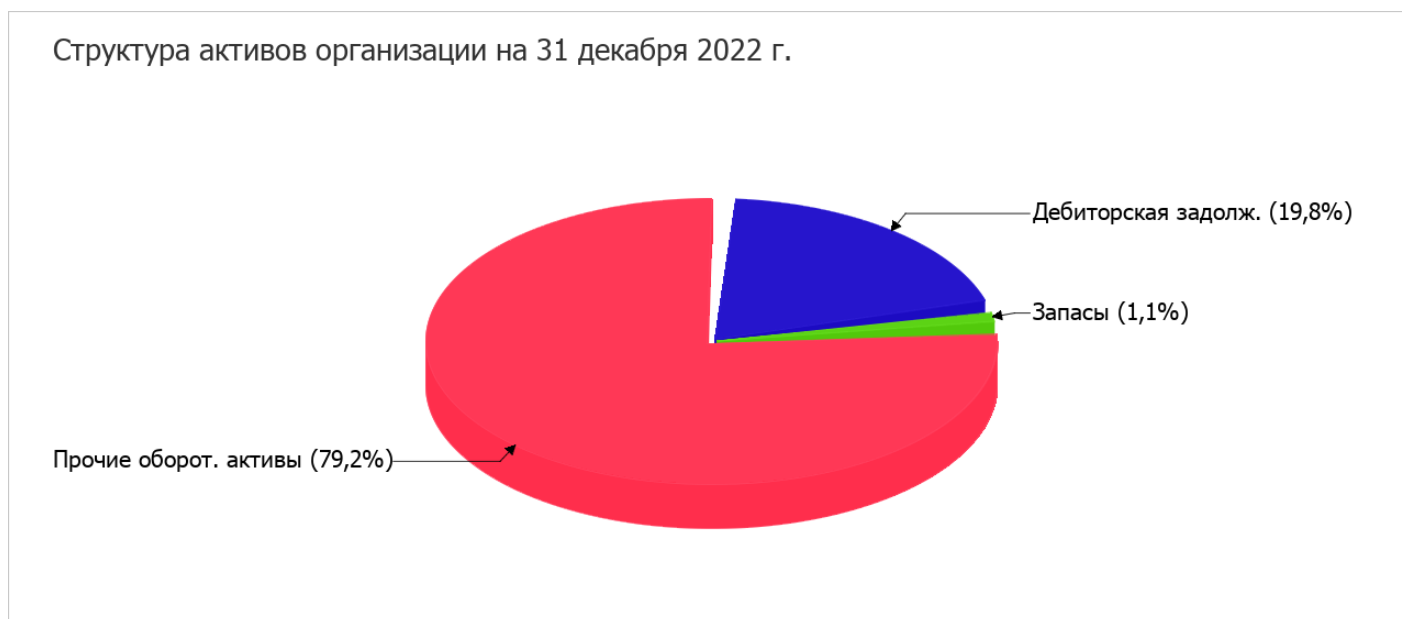
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	522	1 608	100	100	+1 086	+3,1 раза
в том числе: запасы	–	17	–	1,1	+17	–
дебиторская задолженность	35	318	6,7	19,8	+283	+9,1 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	478	1 268	91,6	78,9	+790	+165,3
Пассив						
1. Собственный капитал	420	1 464	80,5	91	+1 044	+3,5 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–

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)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	102	144	19,5	9	+42	+41,2
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	522	1 608	100	100	+1 086	+3,1 раза

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

Активы на 31.12.2022 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период значительно увеличились (в **3,1** раза). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в **3,5** раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

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



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

- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – **850** тыс. руб. (**73,9%**)
- дебиторская задолженность – **283** тыс. руб. (**24,6%**)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (+1 044 тыс. руб., или 96,1% вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

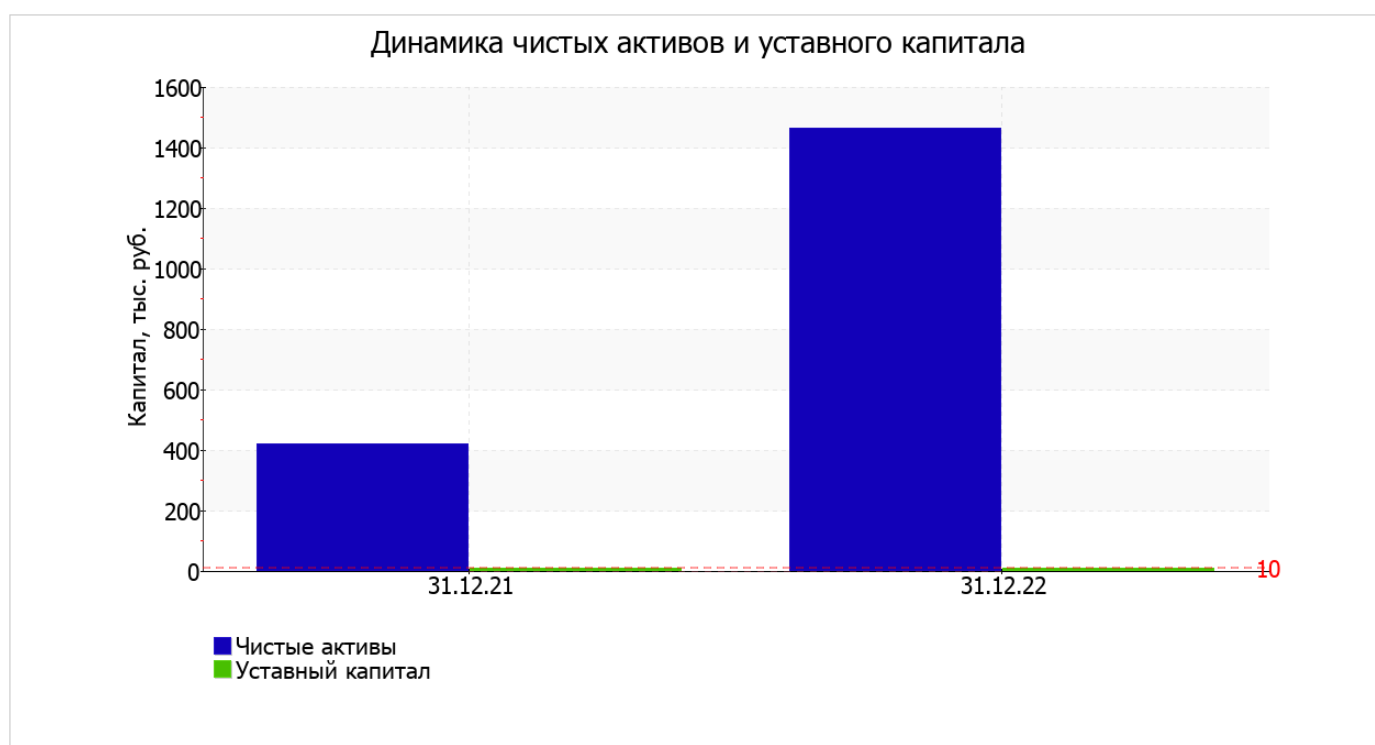
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-60 тыс. руб.).

на последний день анализируемого периода собственный капитал организации составил 1 464,0 тыс. руб., что намного (в 3,5 раза) превышает значение собственного капитала на начало анализируемого периода.

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)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	420	1 464	80,5	91	+1 044	+3,5 раза
2. Уставный капитал	10	10	1,9	0,6	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	410	1 454	78,5	90,4	+1 044	+3,5 раза

Чистые активы организации на 31.12.2022 намного (в 146,4 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов в 3,5 раза 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. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

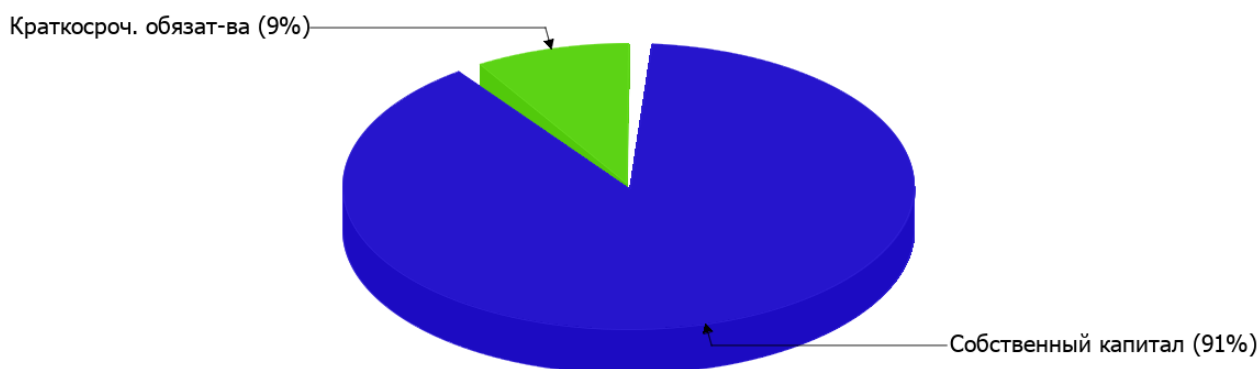
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,8	0,91	+0,11	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	0,8	0,91	+0,11	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,8	0,91	+0,11	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	86,12	+86,12	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 декабря 2022 г. составил **0,91**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **91%** в общем капитале организации). в течение анализируемого периода наблюдался заметный рост коэффициента автономии на **0,11**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: Следует отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2022 г. составило **0,91**. за последний год отмечено ощутимое повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, составившее **0,11**. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента можно характеризовать как очень хорошее.

за весь рассматриваемый период наблюдалось ощутимое повышение коэффициента покрытия инвестиций на **0,11** – до **0,91**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 полностью соответствует нормативному значению.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2022 равнялся **86,12**. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов вырос на **86,12**. коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2022 г. демонстрирует очень хорошее значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ" 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	5,12	11,17	+6,05	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	5,03	11,01	+5,98	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	4,69	8,81	+4,12	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**11,17**) соответствует норме. При этом за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **6,05**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **11,01** при норме 1. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (8,81 при норме 0,2). При этом за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 4,12.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

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

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 92 тыс. руб., что равняется 1,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 531 тыс. руб., или на 85,2%.

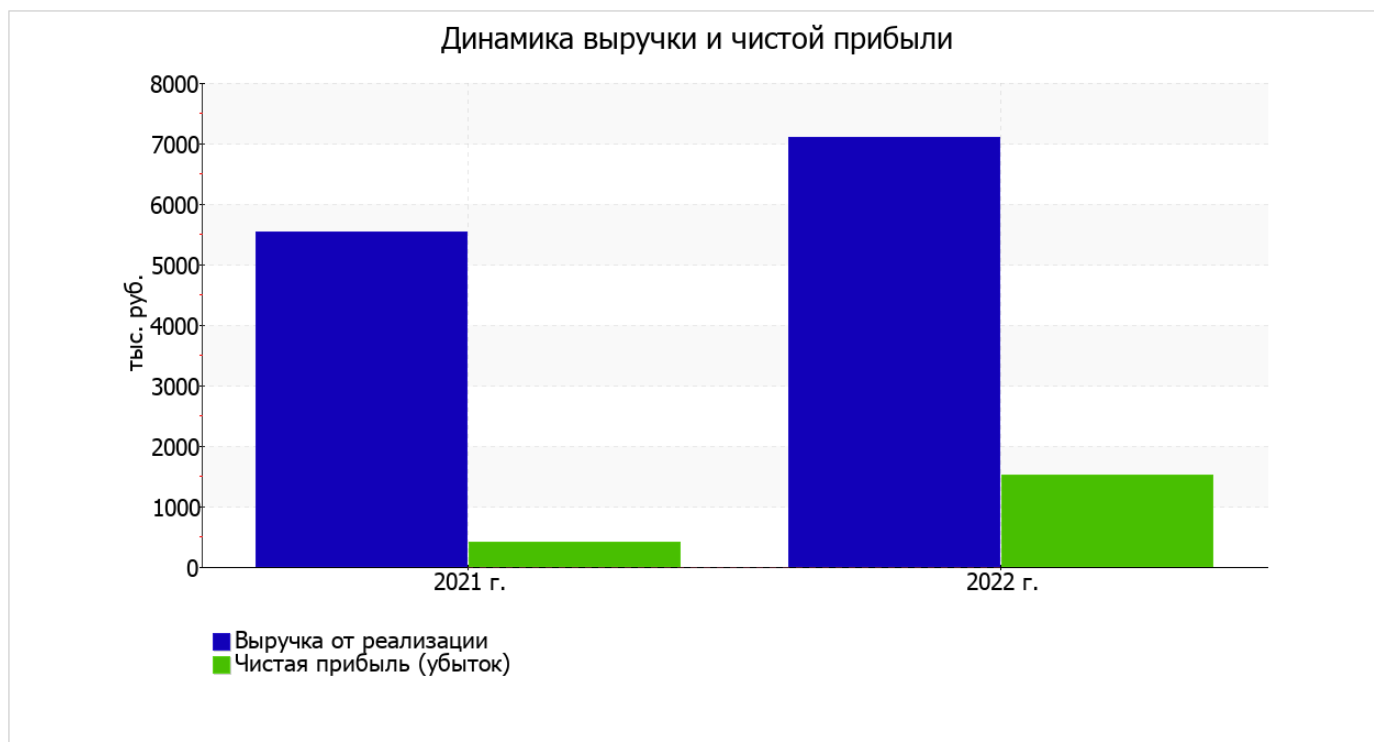
По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 1 574 и 2 105 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+42,9%) опережает изменение выручки (+28,5%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация, в отличие от прошлого года, учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций в течение анализируемого периода составила 1 492 тыс. руб., что на 1 705 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 1 621,7% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

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	5 529	7 103	+1 574	+28,5	6 316
2. Расходы по обычным видам деятельности	4 906	7 011	+2 105	+42,9	5 959
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	623	92	-531	-85,2	358
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-213	1 492	+1 705	↑	640
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	410	1 584	+1 174	+3,9 раза	997
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-	-70	-70	-	-35
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	410	1 514	+1 104	+3,7 раза	962
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	410	1 514	+1 104	+3,7 раза	962
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	1 044	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



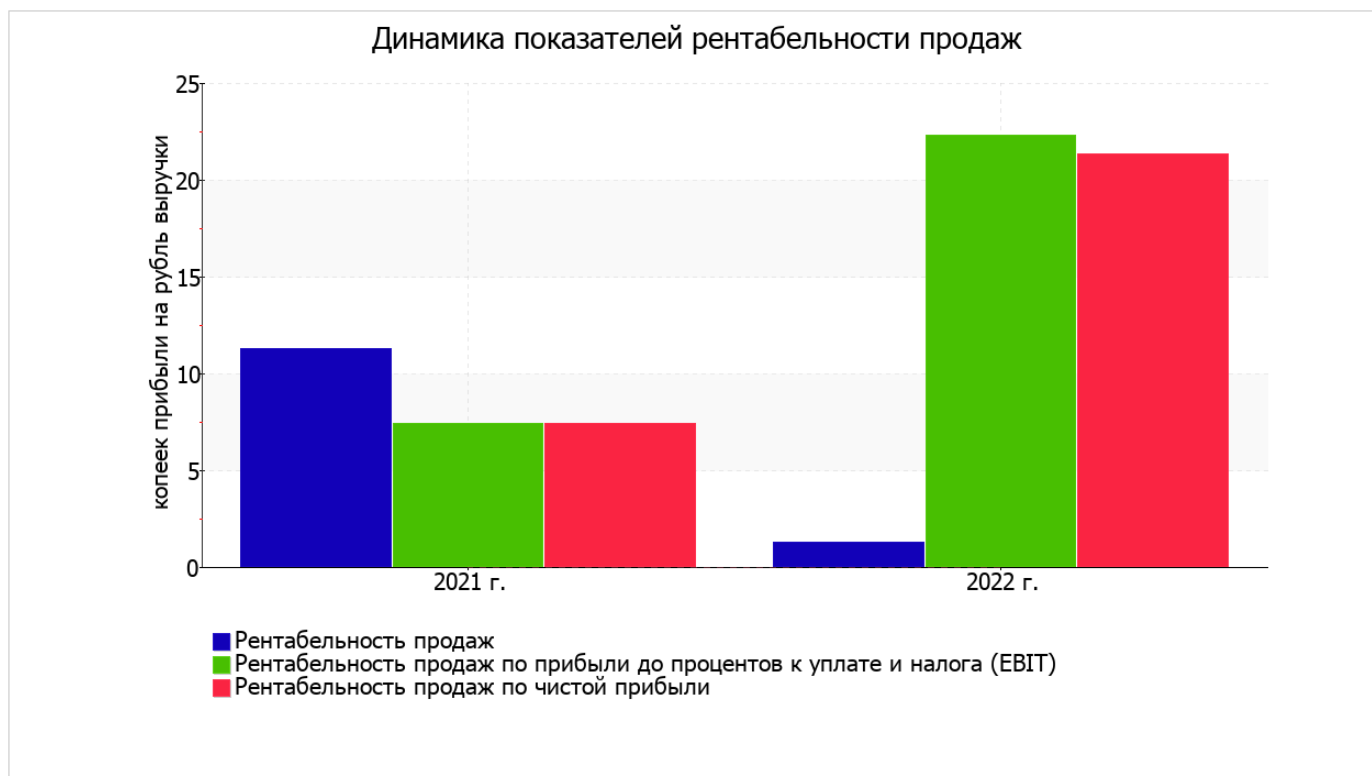
3.2. Анализ рентабельности

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.	11,3	1,3	-10	-88,5
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	7,4	22,3	+14,9	+3 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	7,4	21,3	+13,9	+187,4

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

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 1,3 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-10 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 22,3%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ" содержалось 22,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	160,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	142,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	168,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере **1,607** руб.

рентабельность активов за 2022 год демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное **142,2%**.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	55	6,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	<1	824,8
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	9	40,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	6	57,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	55	6,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	48	7,5

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 55 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ".

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,91**, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (**142,2%** за последний год);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **91%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составила **1 514** тыс. руб. (+1 104 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**+14,9** коп. к **7,4** коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2021)).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – доля собственного капитала неоправданно высока (**91%**).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (**92** тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-531 тыс. руб.).

Негативно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-10 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 11,3%).

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕСТВЕННОСТЬЮ "НОВОСТРОЙ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.