Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671465622

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

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

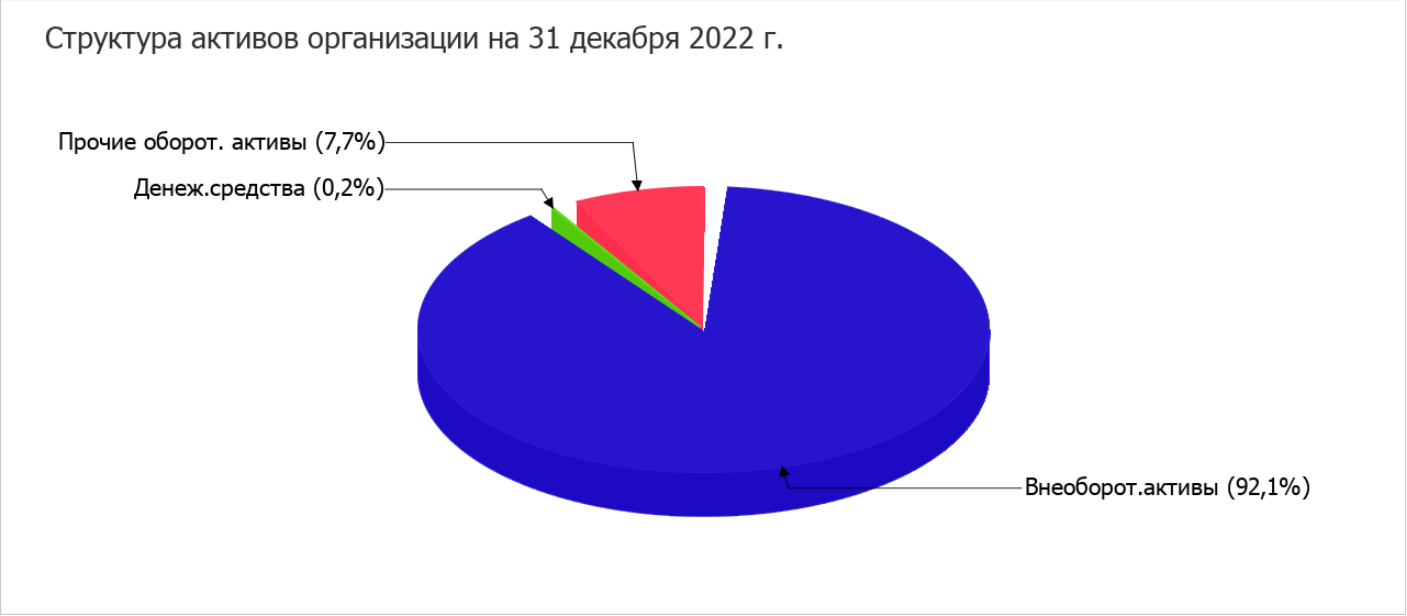
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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	100 502	99 017	90,7	92,1	-1 485	-1,5
Оборотные	10 250	8 435	9,3	7,9	-1 815	-17,7
Пассив						
Собственный капитал	33 707	46 428	30,4	43,2	+12 721	+37,7
Долгосрочные обязательства	74 740	56 777	67,5	52,8	-17 963	-24
Краткосрочные обязательства	2 305	4 247	2,1	4	+1 942	+84,3
Валюта баланса	110 752	107 452	100	100	-3 300	-3

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2022 характеризуются большой долей (92,1%) внеоборотных средств и незначительным процентом текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период изменились несущественно (на 3%). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 37,7%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



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

- финансовые и другие оборотные активы – 1 785 тыс. руб. (54,1%)
- материальные внеоборотные активы – 1 485 тыс. руб. (45%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "долгосрочные заемные средства" (-17 963 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации за последний год).

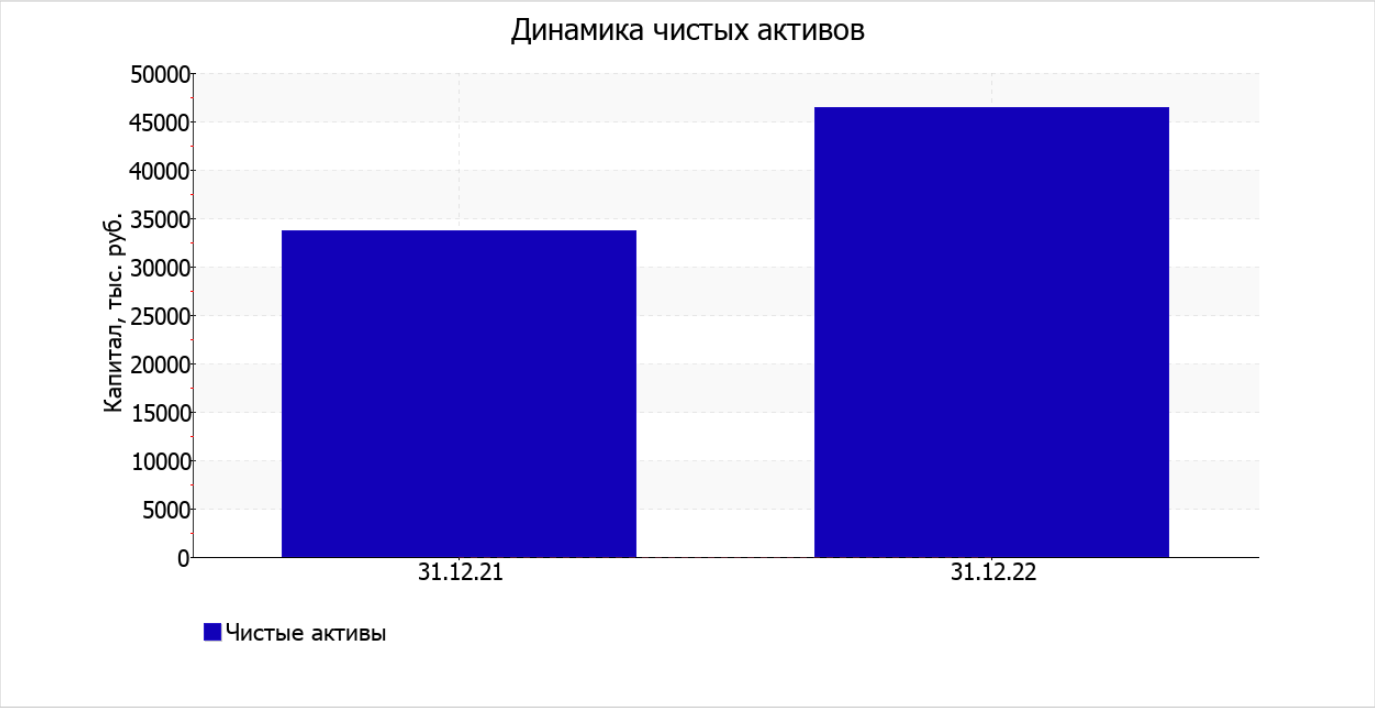
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (+12 721 тыс. руб.).

значение собственного капитала на 31 декабря 2022 г. составило 46 428,0 тыс. руб. за год наблюдался сильный рост собственного капитала, на 12 721,0 тыс. руб., или на 37,7%.

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	33 707	46 428	30,4	43,2	+12 721	+37,7

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на 37,7% в течение анализируемого периода. 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 представлено на следующем графике.



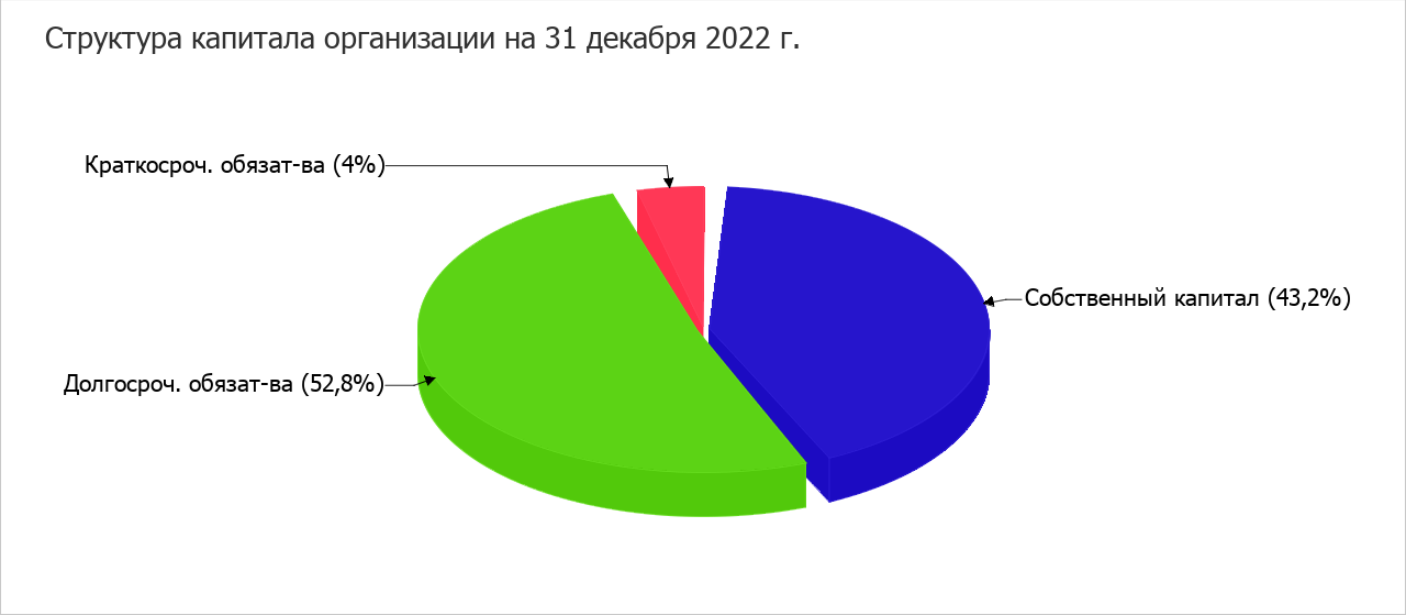
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,3	0,43	+0,13	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	-6,52	-6,23	+0,29	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,98	0,96	-0,02	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: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,03	0,07	+0,04	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил 0,43. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии значительно вырос за весь рассматриваемый период (на 0,13).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



на 31 декабря 2022 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся -6,23. за весь рассматриваемый период отмечено слабое повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (на 0,29). коэффициент на 31.12.2022 имеет крайне неудовлетворительное значение.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода несущественно уменьшился до 0,96. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. полностью соответствует нормативному значению.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (93% и 7% соответственно). При этом за последний год доля краткосрочной задолженности выросла на 4%.

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	4,45	1,99	-2,46	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,09	0,04	-0,05	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (1,99) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за последний год негативное изменение – коэффициент снизился на -2,46.

Ниже нормы, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,04 при норме 0,2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -0,05.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

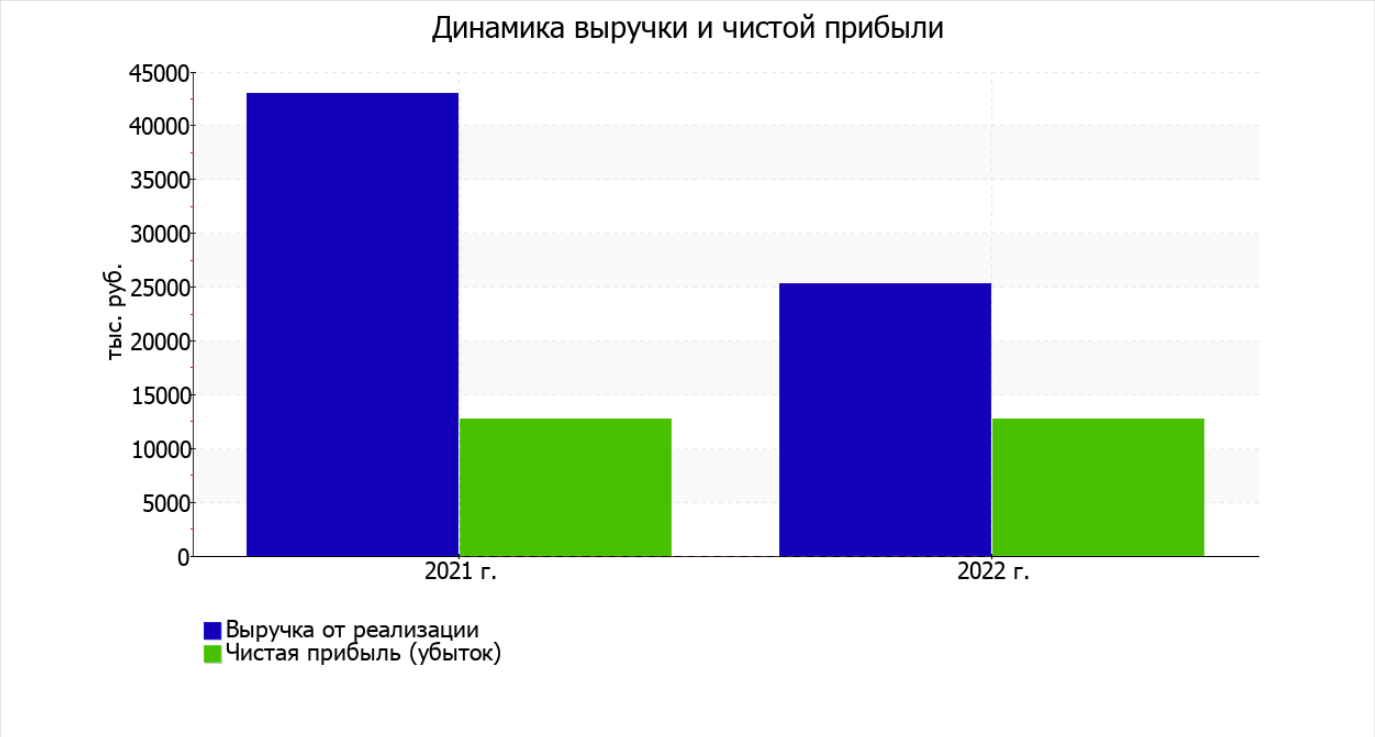
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 14 644 тыс. руб., что равняется 57,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 3 675 тыс. руб., или на 20,1%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 17 657 и 13 982 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-56,7%) опережает изменение выручки (-41,1%)

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	42 969	25 312	-17 657	-41,1	34 141
2. Расходы по обычным видам деятельности	24 650	10 668	-13 982	-56,7	17 659
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	18 319	14 644	-3 675	-20,1	16 482
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-2 436	16	+2 452	↑	-1 210
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	15 883	14 660	-1 223	-7,7	15 272
6. Проценты к уплате	2 608	1 469	-1 139	-43,7	2 039
7. Налоги на прибыль (доходы)	514	470	-44	-8,6	492
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	12 761	12 721	-40	-0,3	12 741

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



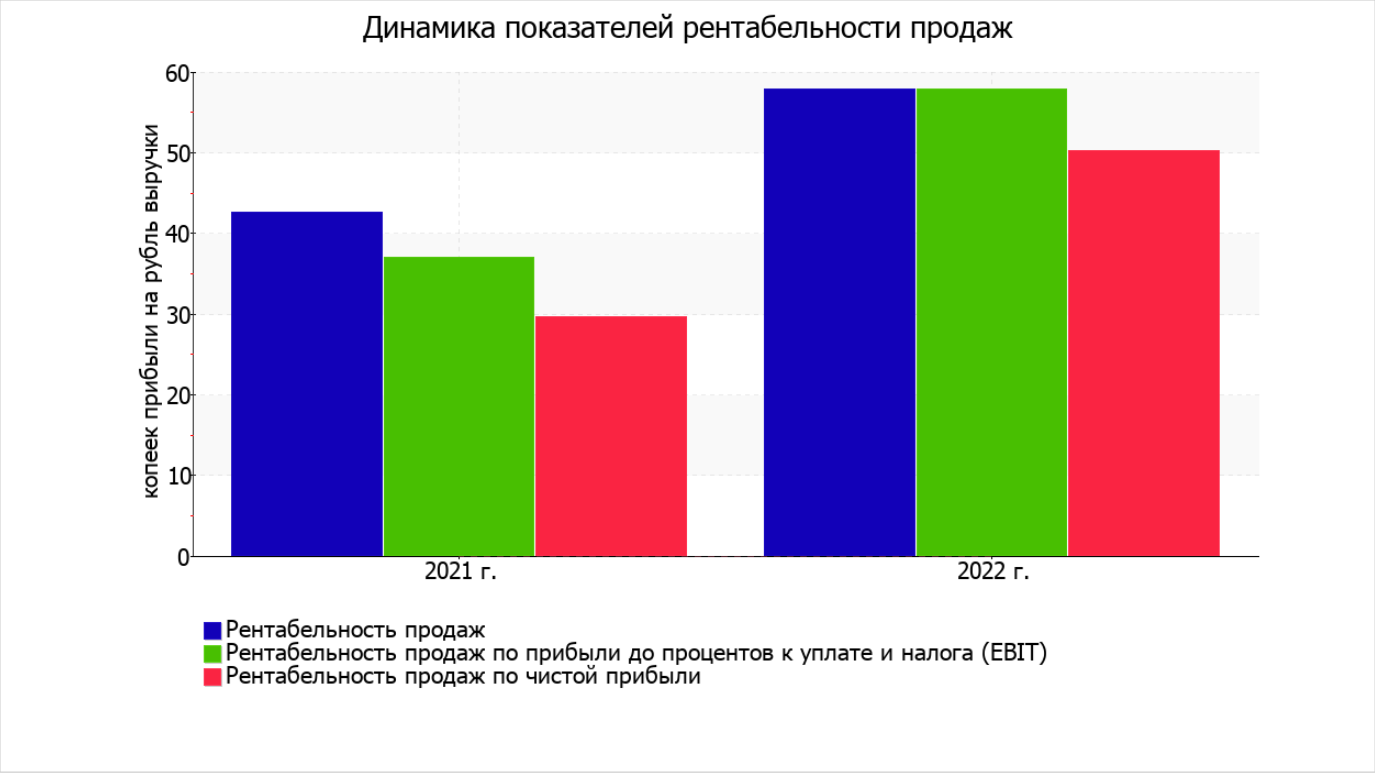
3.2. Анализ рентабельности

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.	42,6	57,9	+15,3	+35,7
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	37	57,9	+20,9	+56,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	29,7	50,3	+20,6	+69,2

Все три показателя рентабельности за 2022 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 57,9 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+15,3 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2022 год составил 57,9%. То есть в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" содержалось 57,9 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	31,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	11,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	13,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" обеспечил чистую прибыль в размере 0,317 руб.

значение рентабельности активов за 2022 год (11,7%) можно характеризовать как достаточно хорошее.

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. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	135	2,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	47	7,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 573	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	578	0,6

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1573 календарных дня (т.е. 4 года).

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 "Истэйт" за последний год.

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- рост рентабельности продаж (+15,3 процентных пункта от рентабельности 42,6% за аналогичный период прошлого года);
- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" изменились несущественно (на 3%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 96% от общего капитала организации);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" (+20,9 коп. к 37 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

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

- хорошая рентабельность активов (11,7% за 2022 год);
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- за 2022 год получена прибыль от продаж (14 644 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-3 675 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 12 721 тыс. руб.

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (43%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение.

Показатели финансового положения Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт", имеющие критические значения:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-6,23) не соответствует нормативному и находится в области критических значений;
- существенно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности.

Согласно полученным показателям финансовое положение Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в нормативные значения, либо близки к нормативу. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.