

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройинвест"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0561050825

Код причины постановки на учет (КПП): 057101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

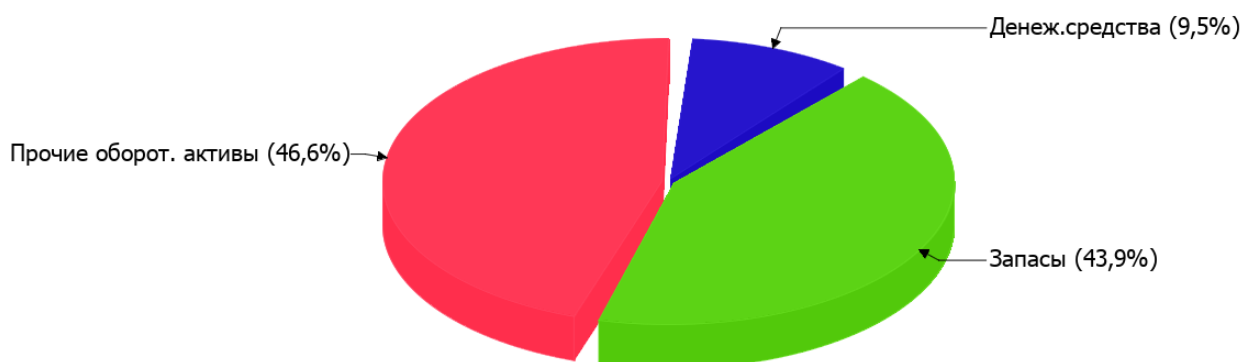
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	7 246	7 936	100	100	+690	+9,5
Пассив						
Собственный капитал	6 246	6 040	86,2	76,1	-206	-3,3
Долгосрочные обязательства	1 000	–	13,8	–	-1 000	-100
Краткосрочные обязательства	–	1 896	–	23,9	+1 896	–
Валюта баланса	7 246	7 936	100	100	+690	+9,5

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2022 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год увеличились на 690 тыс. руб. (на 9,5%). Несмотря на рост активов, собственный капитал уменьшился на 3,3%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **3 668** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (**+1 896** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

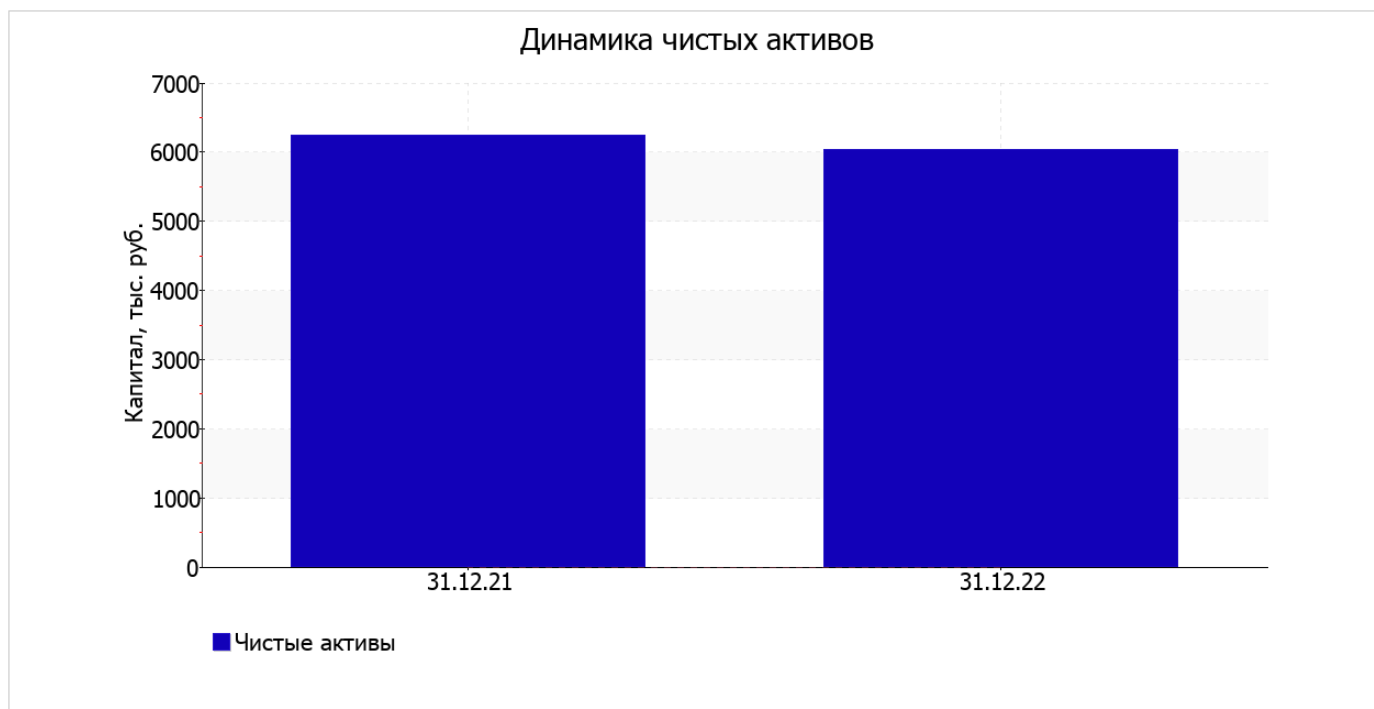
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**-2 978** тыс. руб. и **-1 000** тыс. руб. соответственно).

на 31.12.2022 собственный капитал организации равнялся **6 040,0** тыс. руб. за год отмечено слабое снижение собственного капитала (**-206** тыс. руб.).

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	6 246	6 040	86,2	76,1	-206	-3,3

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако необходимо отметить снижение чистых активов на **3,3%** в течение анализируемого периода. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

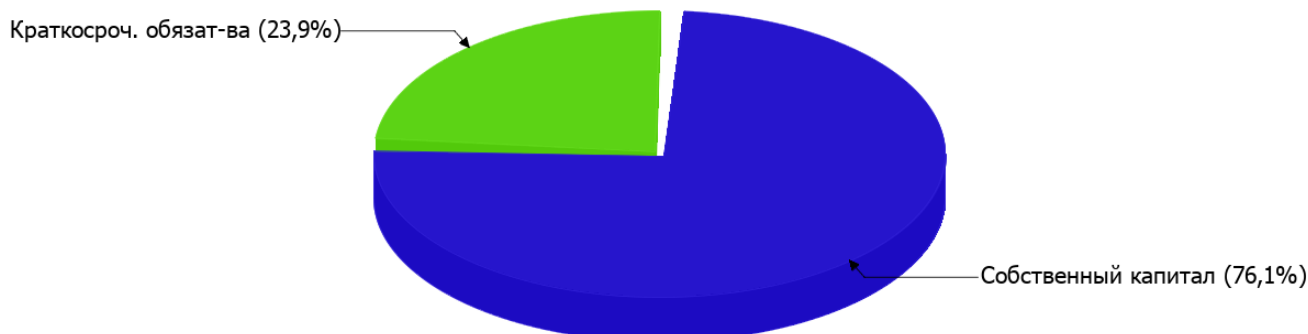
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,86	0,76	-0,1	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более (оптимальное 0,5-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,86	0,76	-0,1	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	0,76	-0,24	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,65.
Коэффициент обеспеченности запасов	1,79	1,74	-0,05	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0	1	+1	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил **0,76**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**76%**) в общем капитале; организация слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь анализируемый период отмечено явное уменьшение коэффициента автономии на **0,1**.

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2022) равнялся **0,76**. за год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами явно уменьшился (на **0,1**). коэффициент на 31.12.2022 демонстрирует очень хорошее значение.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций снизился на **0,24**, с **1** до **0,76**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **76%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2022 г. равнялся **1,74**, что на **0,05** ниже значения на первый день анализируемого периода (31 декабря 2021 г.). по состоянию на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной. При этом за весь рассматриваемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 100%.

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	–	4,19	+4,19	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	0,4	+0,4	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**4,19** при нормативном значении 1,7). [За весь период] коэффициент вырос на **4,19**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,4**). При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на **0,4**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

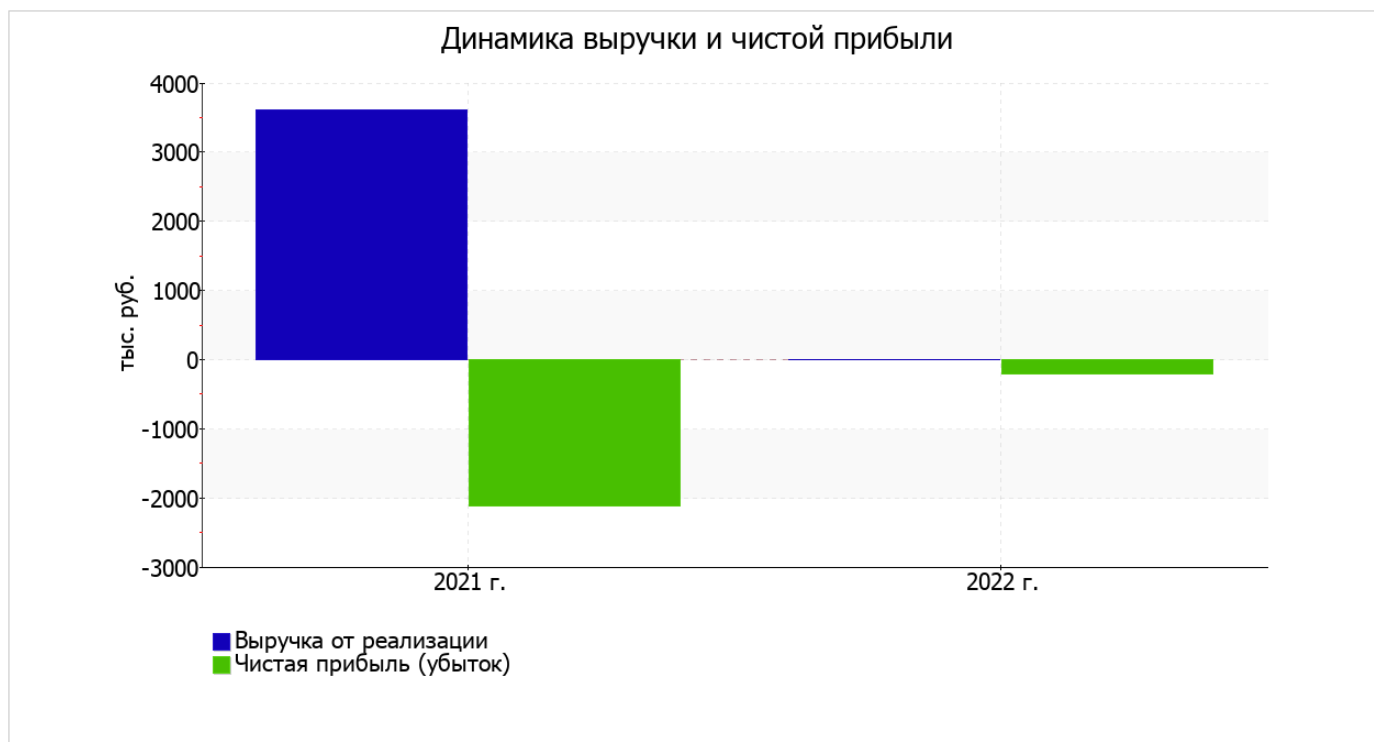
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройинвест" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **1 040** тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **397** тыс. руб., или на **61,7%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **3 613** и **3 216** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-100%**) опережает изменение расходов (**-75,6%**)

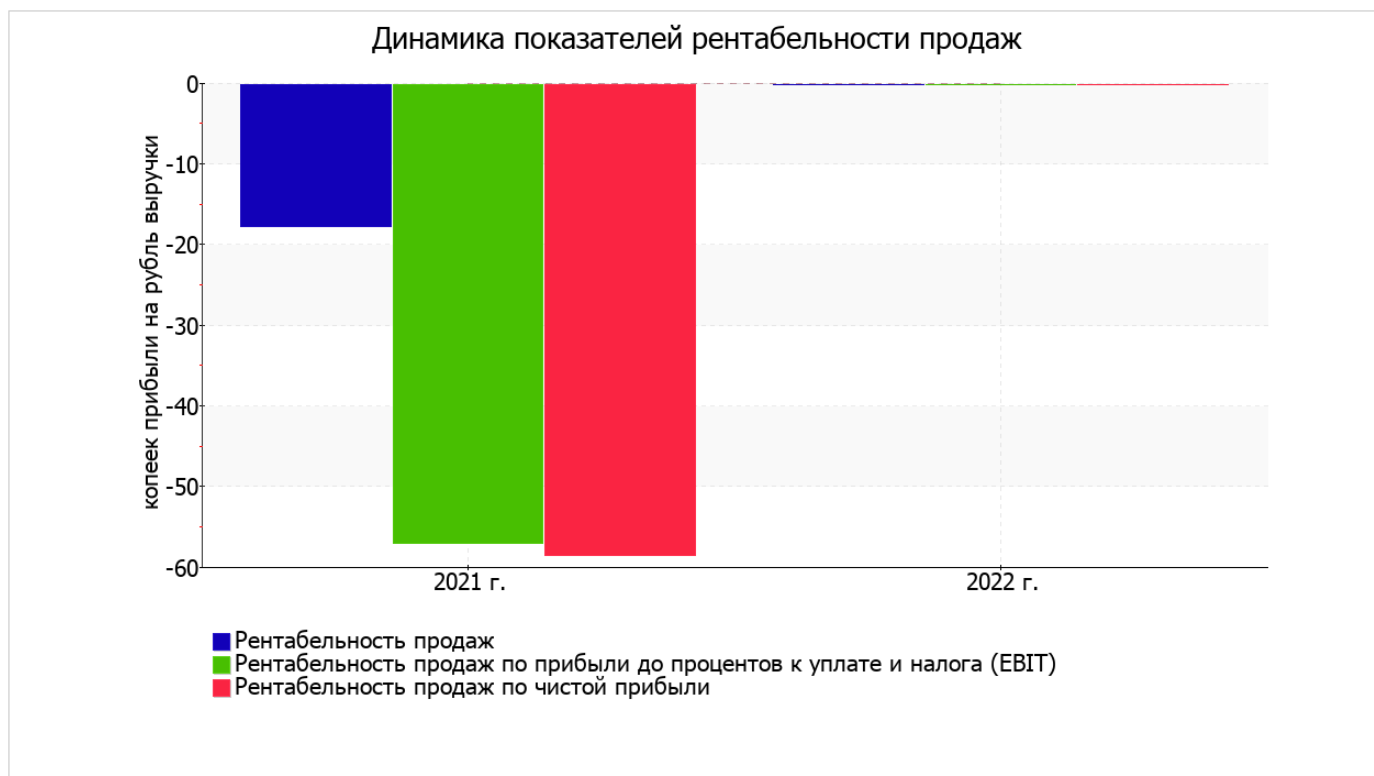
Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	3 613	–	-3 613	-100	1 807
2. Расходы по обычным видам деятельности	4 256	1 040	-3 216	-75,6	2 648
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-643	-1 040	-397	↓	-842
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 419	863	+2 282	↑	-278
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-2 062	-177	+1 885	↑	-1 120
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	54	29	-25	-46,3	42
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-2 116	-206	+1 910	↑	-1 161

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: 4% и более.	-17,8	–	+17,8	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-57,1	–	+57,1	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 2% и более.	-58,6	–	+58,6	↑



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-3,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 10% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-2,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-2,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере **0,034** руб.

за период 01.01–31.12.2022 значение рентабельности активов, равное **-2,7%**, не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 156 дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 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: 181 и менее 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

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2022 г.) и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройинвест" за весь анализируемый период.

Следующие 5 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- на 31 декабря 2022 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – **0,76**;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **76%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии неоправданно высок (**0,76**);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов.

В ходе анализа были получены следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройинвест" при том что, активы организации увеличились на **690** тыс. руб. (на **9,5%**);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составил **-206** тыс. руб. (+1 910 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – за 2022 год получен убыток от продаж (**-1 040** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-397** тыс. руб.).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общество с ограниченной ответственностью "Жилстройинвест", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.