

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7459004429

Код причины постановки на учет (КПП): 745901001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

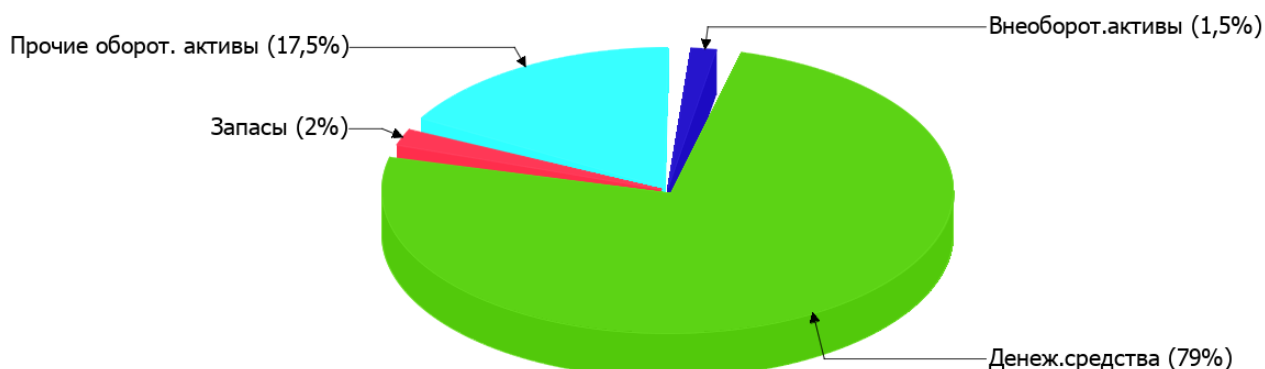
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	153	120	2,5	1,5	-33	-21,6
Оборотные	5 855	7 926	97,5	98,5	+2 071	+35,4
Пассив						
Собственный капитал	5 437	5 113	90,5	63,5	-324	-6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	571	2 933	9,5	36,5	+2 362	+5,1 раза
Валюта баланса	6 008	8 046	100	100	+2 038	+33,9

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г. характеризуется большой долей (98,5%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период увеличились на 2 038 тыс. руб. (на 33,9%). Хотя имел место рост активов, собственный капитал уменьшился на 6%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



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

- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 973 тыс. руб. (91,7%)
- финансовые и другие оборотные активы – 179 тыс. руб. (8,3%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- другие краткосрочные обязательства – 1 988 тыс. руб. (84,2%)
- кредиторская задолженность – 374 тыс. руб. (15,8%)

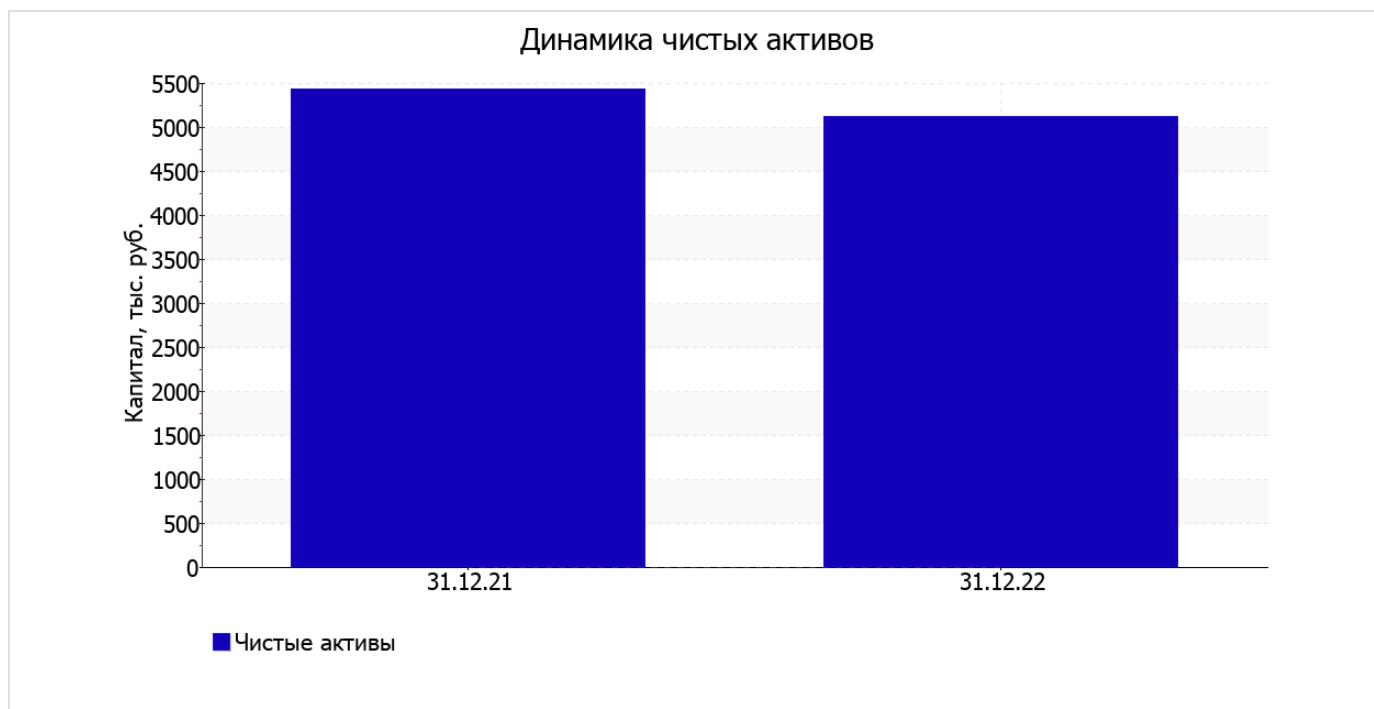
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (-81 тыс. руб. и -324 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2022 равнялся 5 113,0 тыс. руб.; это на 324 тыс. руб., или на 6% ниже значения на первый день анализируемого периода.

## 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	5 437	5 113	90,5	63,5	-324	-6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на 6% за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

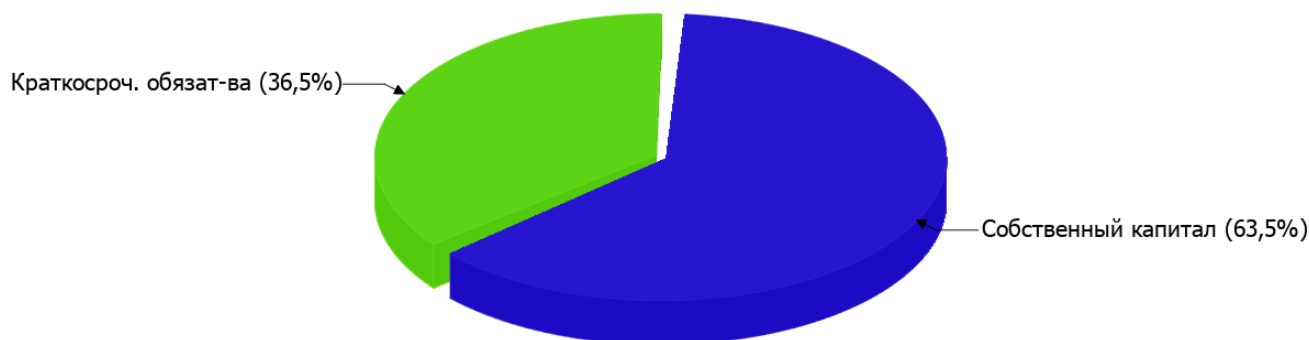
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,9	0,64	-0,26	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,9	0,63	-0,27	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,9	0,64	-0,26	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	22,02	31,4	+9,38	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 31.12.2022 составил **0,64**. Полученное значение говорит о том, что доля собственного капитала в общем капитале организации составляет **64%**, соответствуя общепринятому критерию (нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более, оптимальное 0,65-0,75). за последний год уменьшение коэффициента автономии составило **0,26**.

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 31.12.2022 составил **0,63**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами снизился на **0,27**. коэффициент по состоянию на 31.12.2022 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода сильно снизился до **0,64 (-0,26)**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 ниже нормы.

на 31 декабря 2022 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **31,4**; это существенно (на **9,38**) больше, чем на первый день анализируемого периода (31 декабря 2021 г.). на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует очень хорошее значение.

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	10,25	2,7	-7,55	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	7,67	2,17	-5,5	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,7**. В тоже время в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности снизился на **-7,55**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **2,17**. В тоже время за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-5,5**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

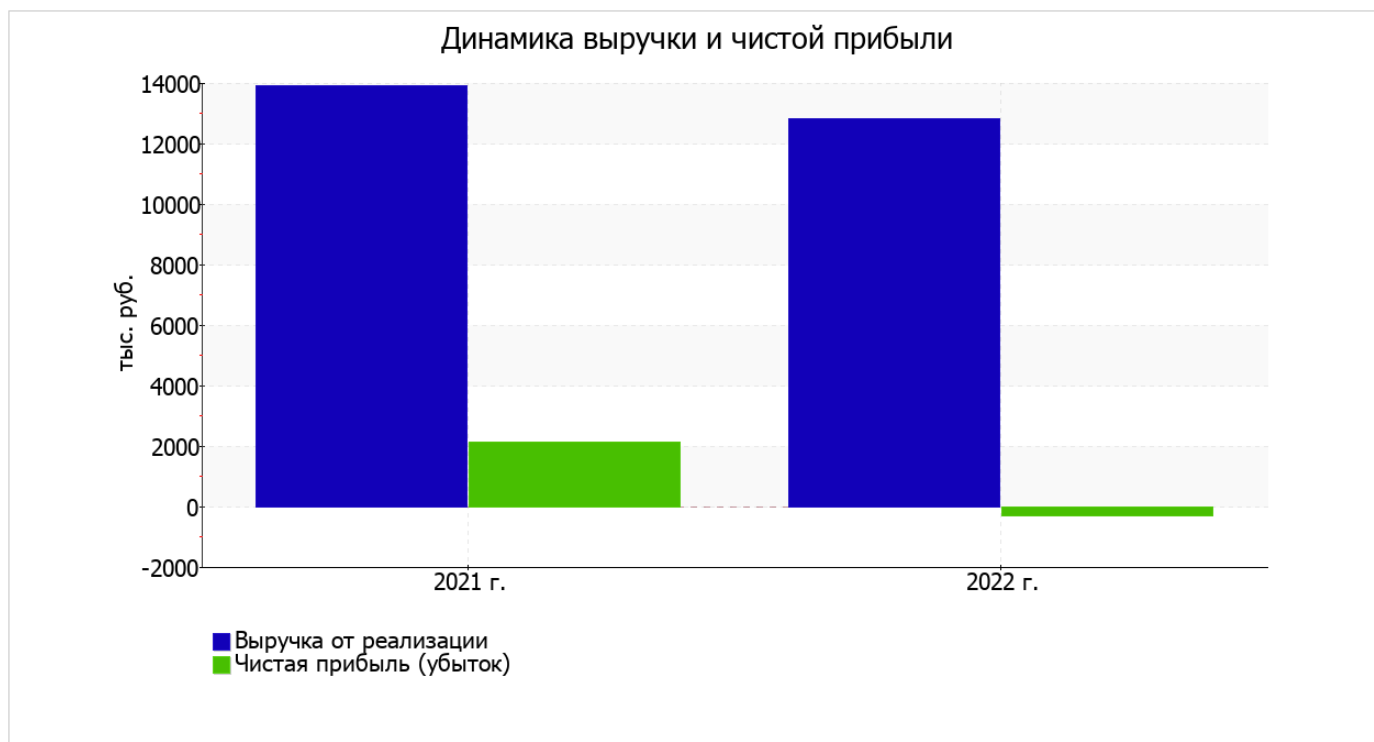
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере **51** тыс. руб., что равняется 0,4% от выручки. В прошлом периоде, наоборот, имела место прибыль в размере **2 442** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на **1 095** тыс. руб. при одновременном увеличении на **1 398** 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	13 913	12 818	-1 095	-7,9	13 366
2. Расходы по обычным видам деятельности	11 471	12 869	+1 398	+12,2	12 170
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	2 442	-51	-2 493	↓	1 196
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-206	-146	+60	↑	-176
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	2 236	-197	-2 433	↓	1 020
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	119	128	+9	+7,6	124
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	2 117	-325	-2 442	↓	896

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" в течение всего анализируемого периода.



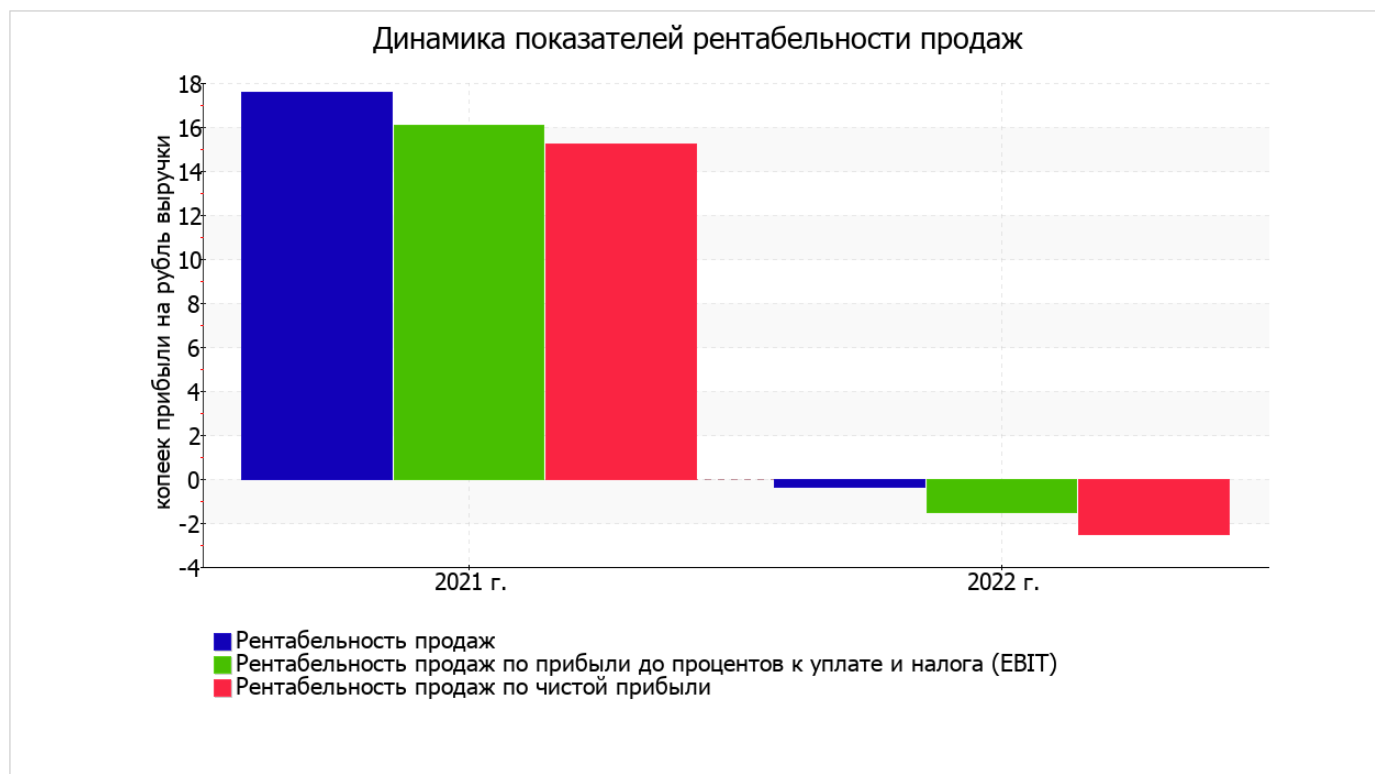
### 3.2. Анализ рентабельности

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.	17,6	-0,4	-18	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	16,1	-1,5	-17,6	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	15,2	-2,5	-17,7	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2022 имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-0,4** копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-18** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **-1,5%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" содержалось **-1,5** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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)	-6,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-4,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-3,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил **0,062** руб. убытка.

за 2022 год значение рентабельности активов, равное **-4,6%**, не соответствует нормативному и находится 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 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.)	196	1,9
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)	22	16,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	200	1,8
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	150	2,4

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 200 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" за весь рассматриваемый период

В ходе анализа были получены следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,63**, является очень хорошим;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Среди критических показателей результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- падение рентабельности продаж (**-18** процентных пункта от рентабельности **17,6%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- за последний год получен убыток от продаж (**-51** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-2 493 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2022 составил **-325** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (**-17,6** коп. от аналогичного показателя за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021)).

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии имеет хорошее значение (**0,64**);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины.

Показатели финансового положения организации, имеющие неудовлетворительные значения:

- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" увеличились на **2 038** тыс. руб. (на **33,9%**);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **64%** от общего капитала организации).



Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СВОЙ ДОМ" имеются все возможности для эффективной деятельности.