

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВГОРОДСКИЙ УПРАВДОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5321185465

Код причины постановки на учет (КПП): 532101001

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

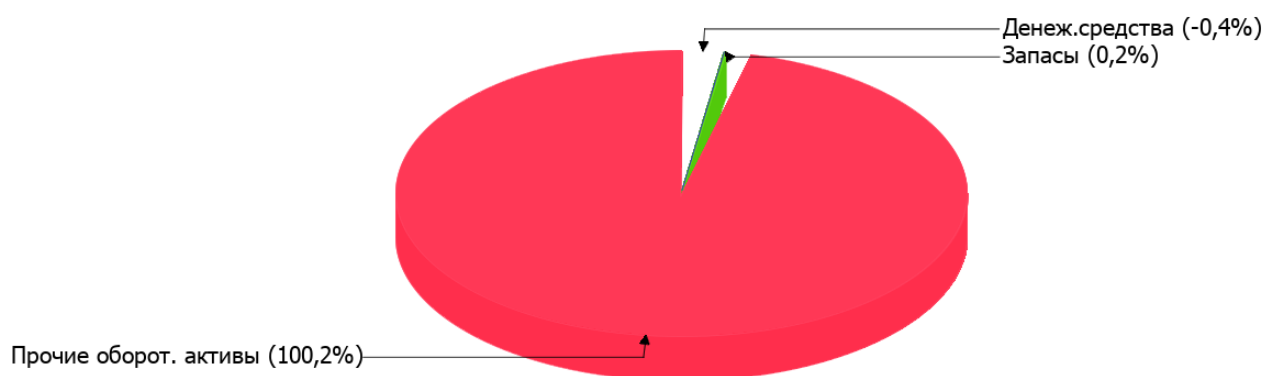
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	35 780	31 926	100	100	-3 854	-10,8
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	12 575	3 117	35,1	9,8	-9 458	-75,2
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	23 205	28 809	64,9	90,2	+5 604	+24,1
Валюта баланса	35 780	31 926	100	100	-3 854	-10,8

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

Активы на 31.12.2022 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 3 854 тыс. руб. (на 10,8%). Учитывая уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 75,2%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Снижение активов организации связано, в первую очередь, со снижением показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **3 724** тыс. руб. (или **96%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "капитал и резервы" (**-9 458** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за последний год).

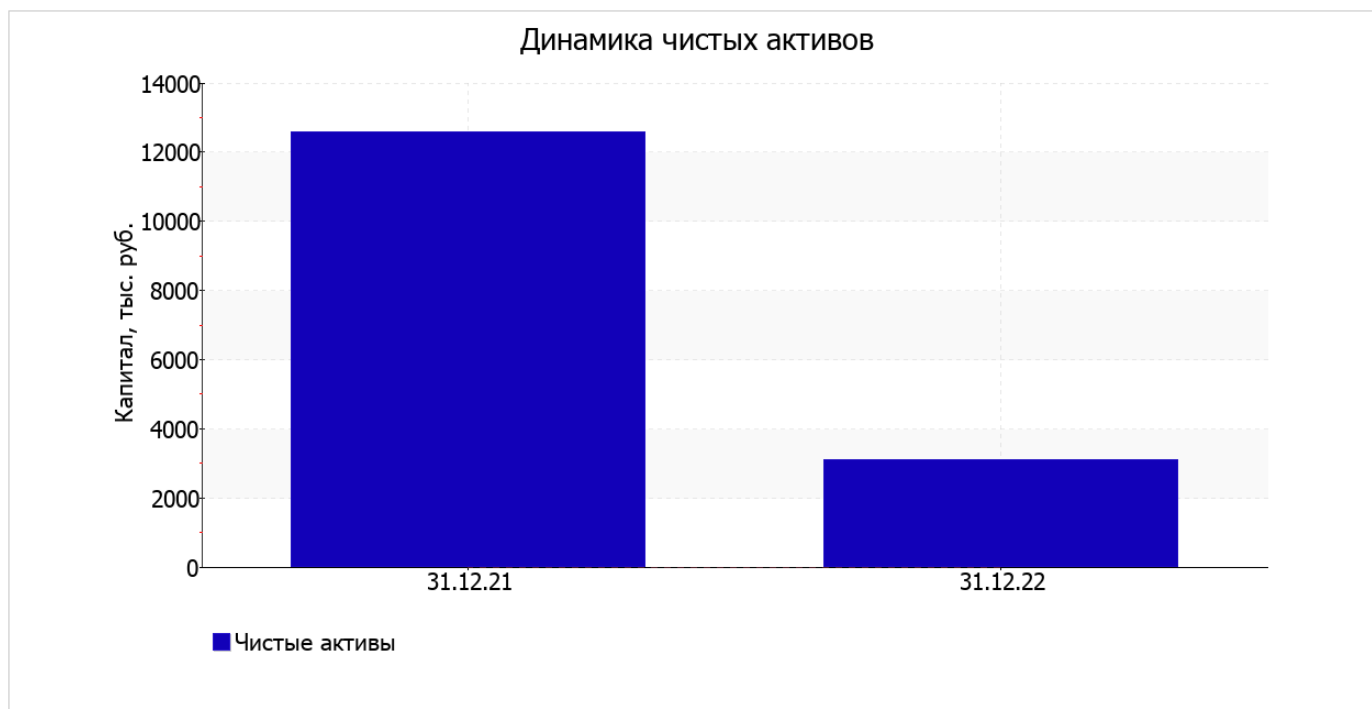
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (**+27** тыс. руб. и **+5 604** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2022 равнялся **3 117,0** тыс. руб. в течение анализируемого периода собственный капитал организации упал на **9 458,0** тыс. руб., или на **75,2%**.

## 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	12 575	3 117	35,1	9,8	-9 458	-75,2

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом необходимо отметить снижение чистых активов на **75,2%** за год. 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

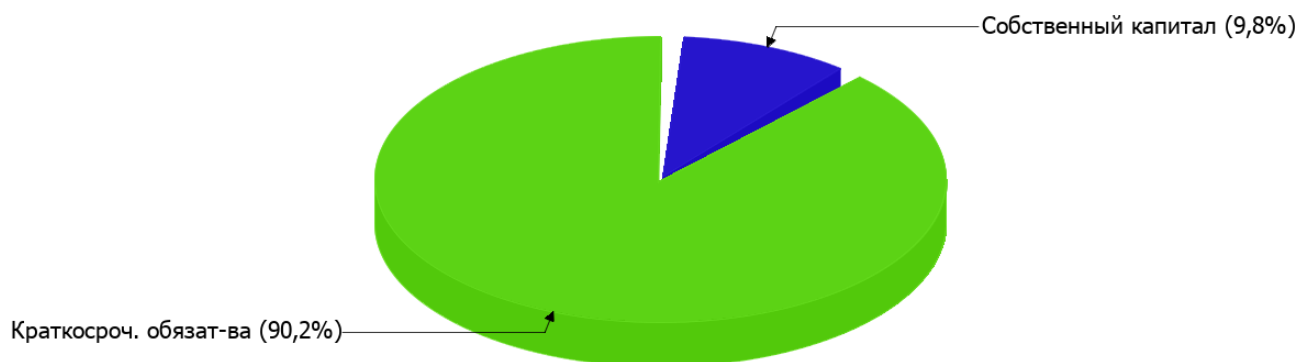
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,35	0,1	-0,25	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	0,35	0,1	-0,25	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,35	0,1	-0,25	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	503	59,94	-443,06	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 **0,1**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за весь рассматриваемый период произошло весьма значительное снижение коэффициента автономии – на **0,25**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

## Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно уменьшился – с **0,35** до **0,1** (т. е. на **0,25**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента соответствует норме.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода снизился на **0,25** и составил **0,1**. Значение коэффициента на 31.12.2022 значительно ниже нормы.

по состоянию на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **59,94**. за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов стремительно снизился (**-443,06**). на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является, без сомнения, хорошим.

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	<b>1,54</b>	<b>1,11</b>	<b>-0,43</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>&lt;0,01</b>	<b>-&lt;0,01</b>	–	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 **1,11**. При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,43**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**-<0,01**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

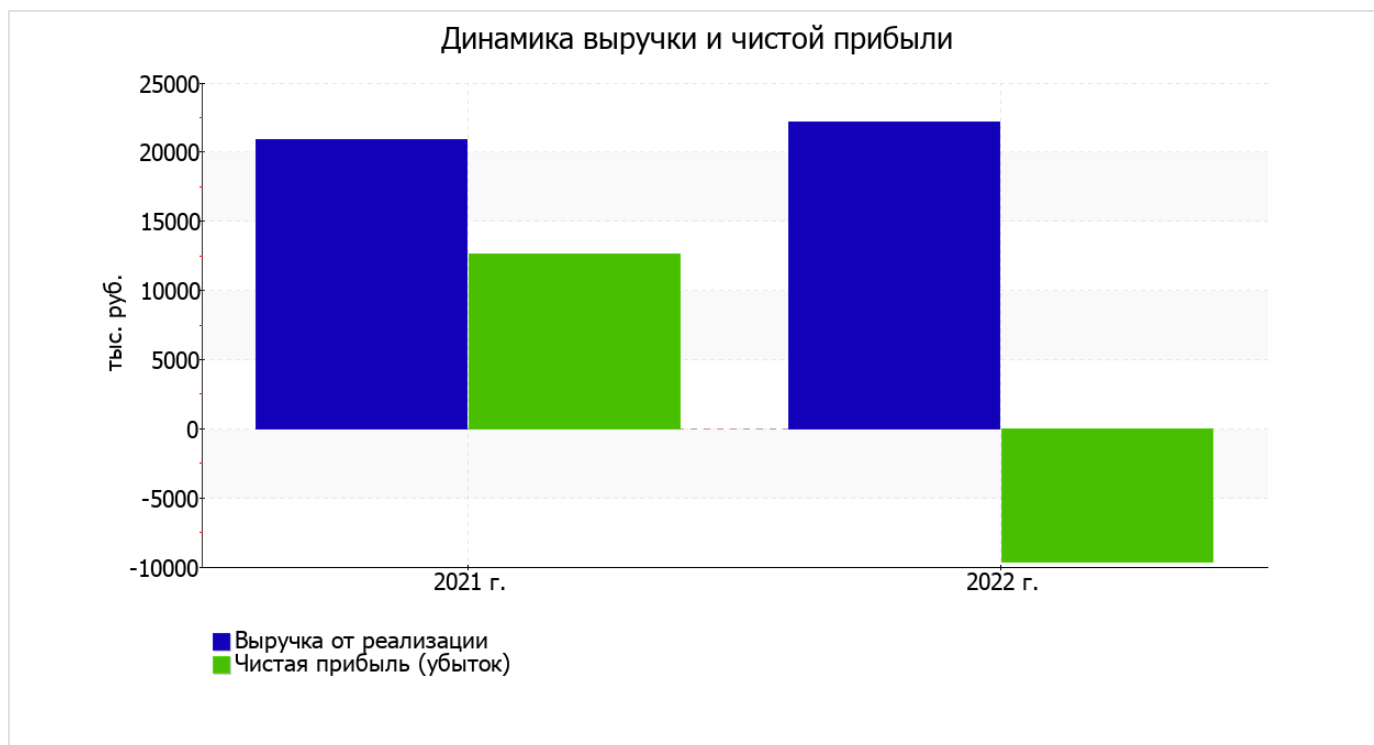
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВГОРОДСКИЙ УПРАВДОМ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **7 846** тыс. руб., что составляет 35,3% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде была получена прибыль в сумме **14 547** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **1 310** и **23 703** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+373,6%**) опережает изменение выручки (**+6,3%**)

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	20 891	22 201	+1 310	+6,3	21 546
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 344	30 047	+23 703	+4,7 раза	18 196
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	14 547	-7 846	-22 393	↓	3 351
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 203	-1 126	+77	↑	-1 165
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	13 344	-8 972	-22 316	↓	2 186
6. Проценты к уплате	-	42	+42	-	21
7. Налоги на прибыль (доходы)	700	647	-53	-7,6	674
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	12 644	-9 661	-22 305	↓	1 492

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



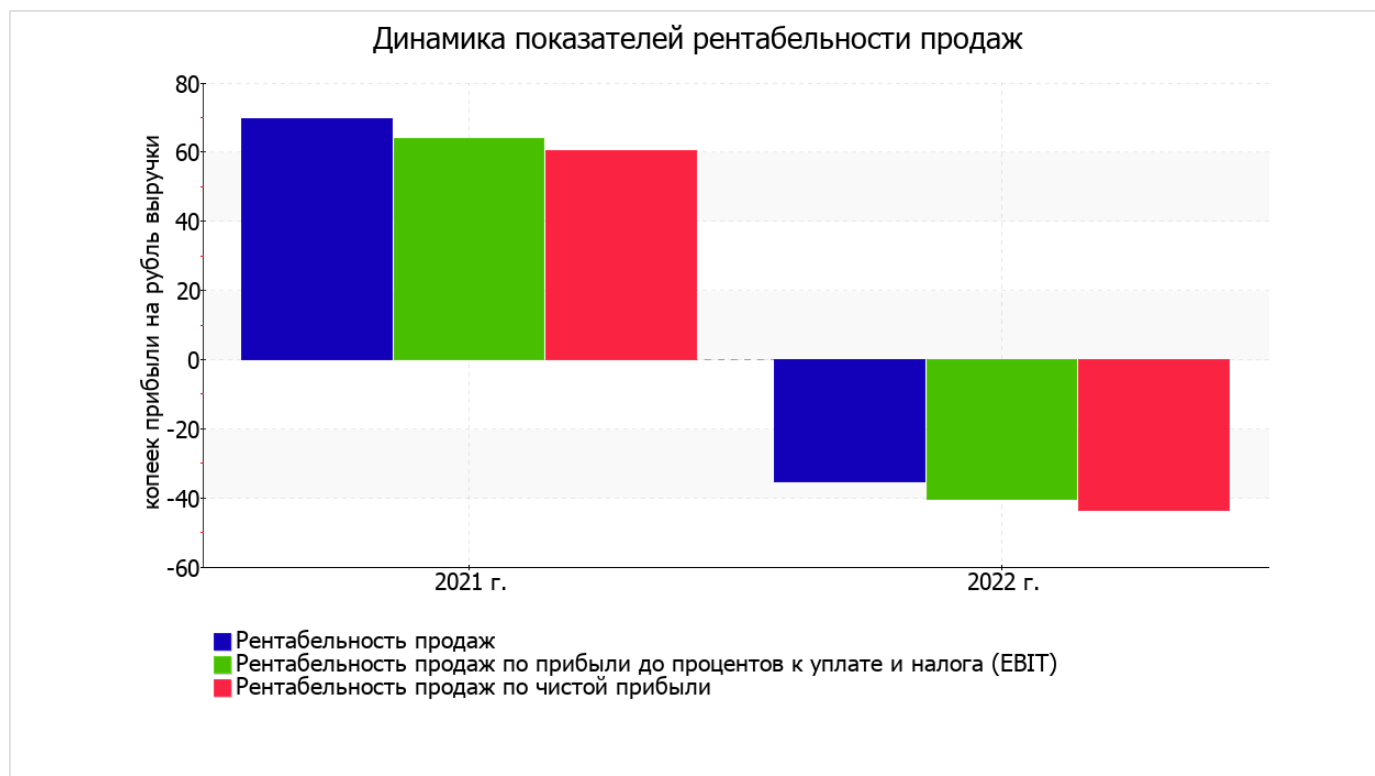
### 3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	69,6	-35,3	-104,9	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	63,9	-40,4	-104,3	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	60,5	-43,5	-104	↓

Все три показателя рентабельности за 2022 год, приведенные в таблице, имеют отрицательные значения, поскольку организацией получен как убыток от продаж, так и в целом убыток от финансово-хозяйственной деятельности.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-35,3%** от полученной выручки. К тому же имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01 – 31.12.2021) (**-104,9%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил **-40,4%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВГОРОДСКИЙ УПРАВДОМ" содержалось **-40,4** 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)	-123,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	-28,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-114,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВГОРОДСКИЙ УПРАВДОМ" принес убыток в размере **1,231** руб.

за 2022 год значение рентабельности активов, равное **-28,5%**, является явно не соответствующим принятому нормативу.

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	557	0,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	428	0,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	557	0,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	129	2,8

\* 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 557 календарных дней.

#### 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2022) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВГОРОДСКИЙ УПРАВДОМ" за год.

В ходе анализа были получены следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормативного значения;
- отрицательная динамика рентабельности продаж (-104,9 процентных пункта от рентабельности 69,6% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 10% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- за 2022 год получен убыток от продаж (-7 846 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-22 393 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составил -9 661 тыс. руб.;
- ухудшение финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-104,3 коп. от данного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Анализ выявил следующие отрицательные показатели финансового положения организации:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (10%);
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет неудовлетворительное значение (0,1);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы.

Единственным показателем, имеющим исключительно хорошее значение является следующий – абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВГОРОДСКИЙ УПРАВДОМ" не в полной мере соответствует общепринятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Но у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.