

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РИЭЛКОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7017099865

Код причины постановки на учет (КПП): 701701001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

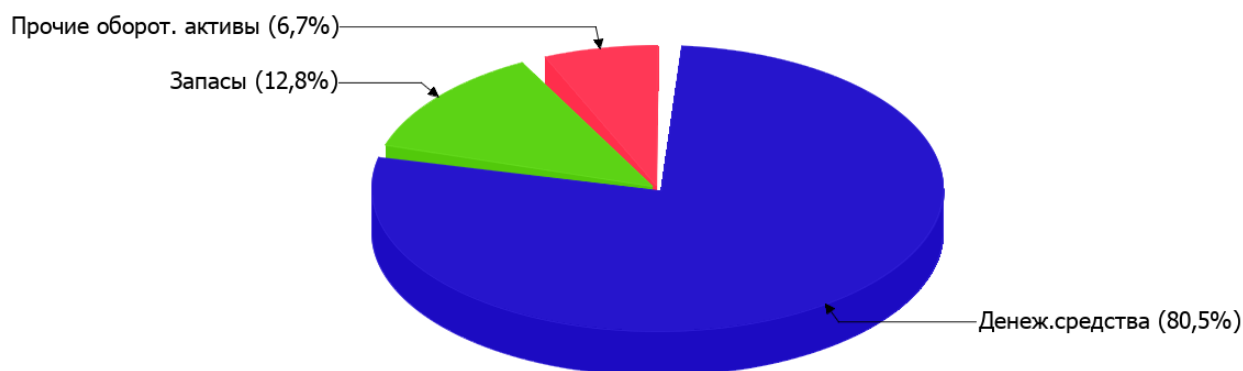
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	38	149	100	100	+111	+3,9 раза
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	10	10	26,3	6,7	–	–
Долгосрочные обязательства	–	103	–	69,1	+103	–
Краткосрочные обязательства	28	36	73,7	24,2	+8	+28,6
Валюта баланса	38	149	100	100	+111	+3,9 раза

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

Структура активов организации на 31.12.2022 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за последний год существенно увеличились (в 3,9 раза). Хотя имело место значительное увеличение активов, собственный капитал остался неизменным, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **120** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- другие долгосрочные обязательства – **103** тыс. руб. (**92,8%**)
- кредиторская задолженность – **8** тыс. руб. (**7,2%**)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе (**-9** тыс. руб. ).

изменений собственного капитала за год не отмечено, значение осталось на уровне **10** 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	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>26,3</b>	<b>6,7</b>	-	-

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

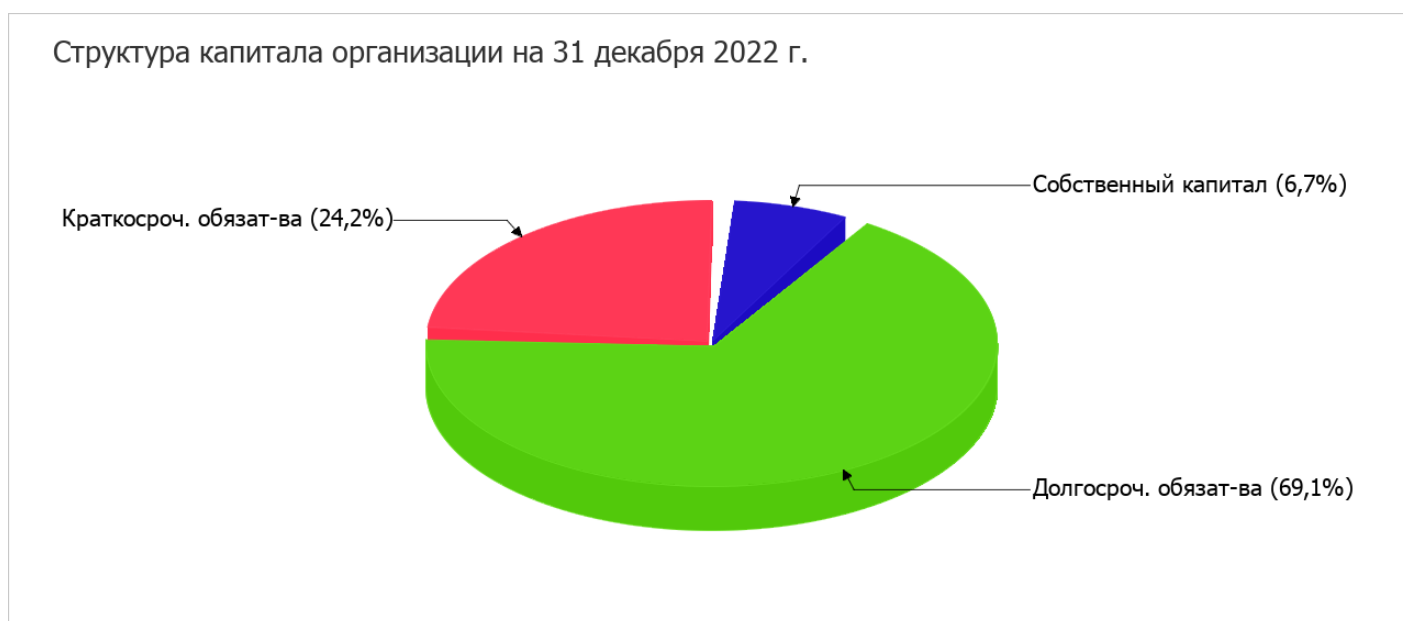
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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	0,26	0,07	-0,19	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	0,26	0,07	-0,19	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,26	0,76	+0,5	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,36	0,53	+0,17	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,26	-0,74	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2022 составил **0,07**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**7%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. за весь анализируемый период коэффициент автономии снизился на **0,19**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **0,07**. за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно уменьшился на **0,19**. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента соответствует норме.

за последний год коэффициент покрытия инвестиций увеличился на **0,5** и составил **0,76**. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **76%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов за весь рассматриваемый период вырос на **0,17** и составил **0,53**. на 31 декабря 2022 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет хорошее значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на последний день анализируемого периода доля краткосрочной задолженности составляет одну четвертую, а долгосрочной задолженности – три четвертых. При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на **74,1%**.

## 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>1,36</b>	<b>4,14</b>	<b>+2,78</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0</b>	<b>3,33</b>	<b>+3,33</b>	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**4,14** при нормативном значении 2). При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на **2,78**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**3,33**). При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на **3,33**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РИЭЛКОМ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

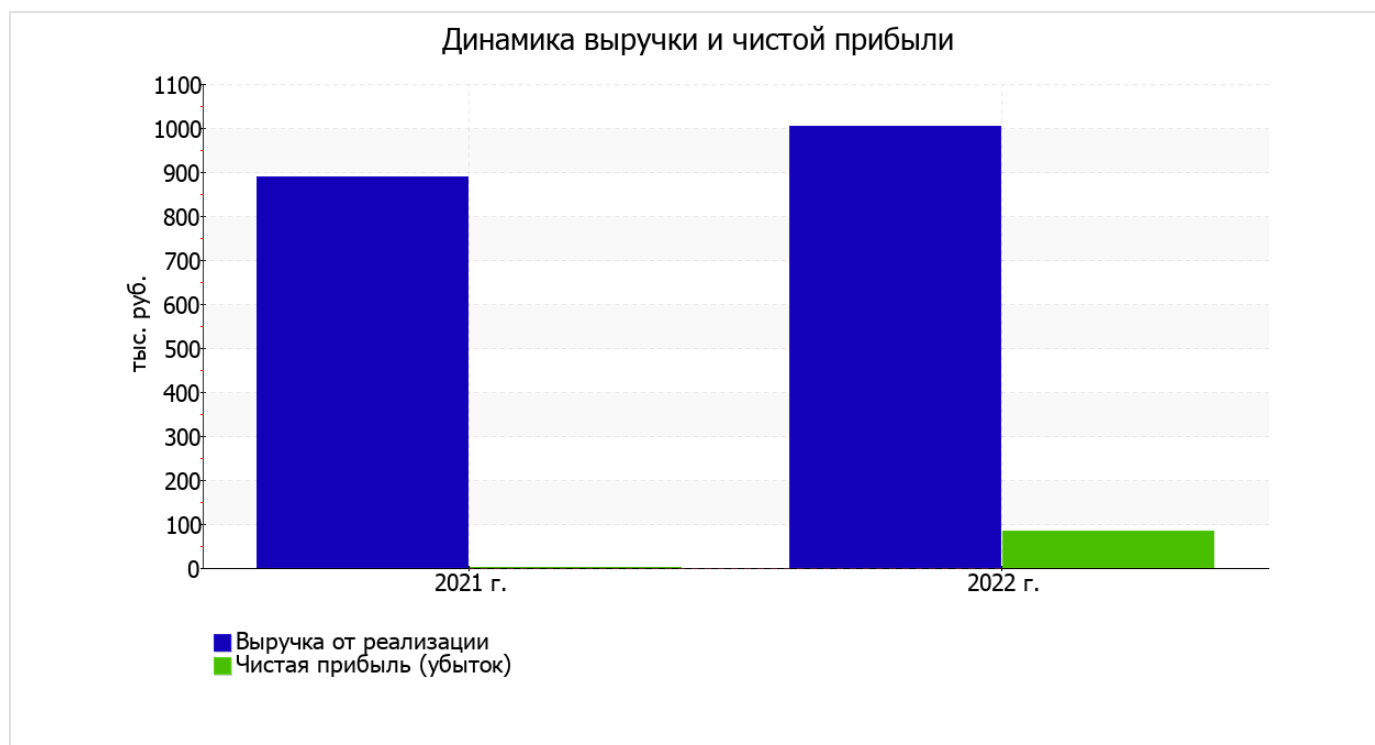
Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **84** тыс. руб., что равняется **8,4%** от выручки.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **117** и **33** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+13,2%**) опережает изменение расходов (**+3,7%**)

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	<b>888</b>	<b>1 005</b>	<b>+117</b>	<b>+13,2</b>	<b>947</b>
2. Расходы по обычным видам деятельности	<b>888</b>	<b>921</b>	<b>+33</b>	<b>+3,7</b>	<b>905</b>
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-	<b>84</b>	<b>+84</b>	-	<b>42</b>

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)	
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-	-	-	-	-
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-	84	+84	-	42
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-	84	+84	-	42

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



### 3.2. Анализ рентабельности

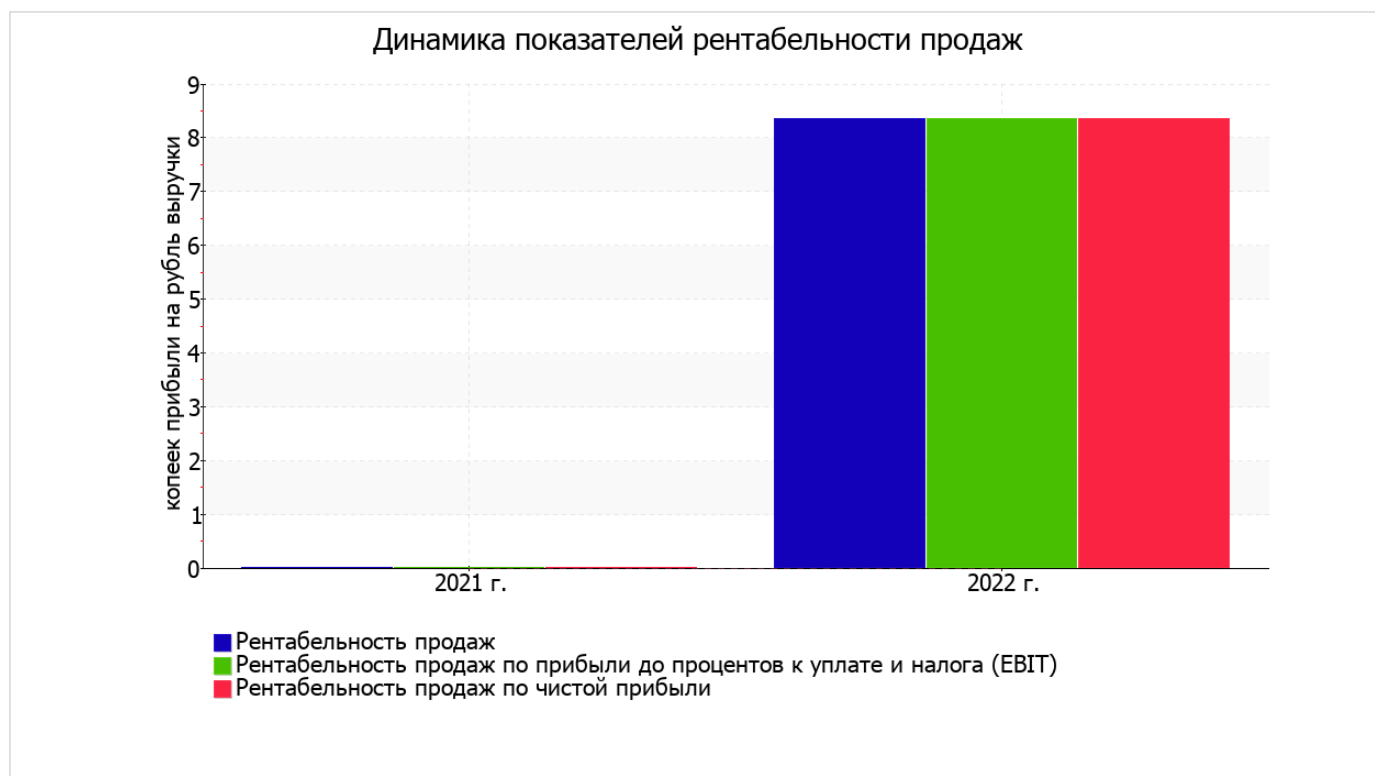
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	-	8,4	+8,4	-
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	8,4	+8,4	-

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	–	8,4	+8,4	–

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 8,4% от полученной выручки. Более того, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+8,4%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2022 составил 8,4%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 8,4 коп. прибыли 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)	840	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	89,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	136,6	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 "РИЭЛКОМ" обеспечил чистую прибыль в размере 8,4 руб.

за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 рентабельность активов демонстрирует очень хорошее значение, равное 89,8%.

### 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	34	10,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	12	31,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	34	10,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	4	100,5

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 34 календарных дня.

## 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 "РИЭЛКОМ" за весь анализируемый период.

Приведенные ниже 8 показателей финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РИЭЛКОМ" имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (89,8% за 2022 год);
- положительная динамика рентабельности продаж (+8,4 процентных пункта от рентабельности –% за аналогичный период прошлого года);
- за 2022 год получена прибыль от продаж (84 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+84 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 84 тыс. руб.;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+8,4 коп. к – коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

В ходе анализа были получены следующие неудовлетворительные показатели финансового положения организации:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 7%);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,07) соответствует норме;
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РИЭЛКОМ" значительно увеличились (в 3,9 раза);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 76% от общего капитала организации).

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Приведенный анализ свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.