

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3810013388

Код причины постановки на учет (КПП): 380801001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31.1).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

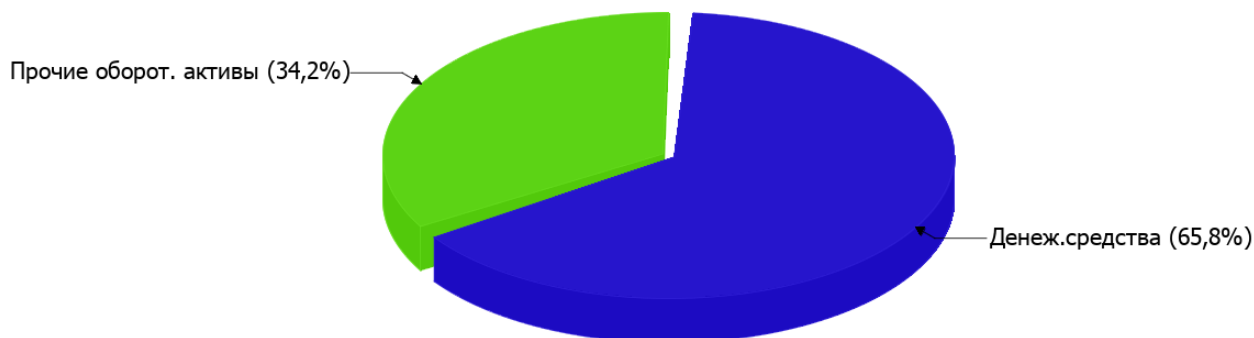
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	70 055	116 416	100	100	+46 361	+66,2
Пассив						
Собственный капитал	67 637	113 081	96,5	97,1	+45 444	+67,2
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	2 418	3 335	3,5	2,9	+917	+37,9
Валюта баланса	70 055	116 416	100	100	+46 361	+66,2

* 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 год увеличились на **46 361** тыс. руб. (на **66,2%**). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на **45 444** тыс. руб.

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 – 32 548 тыс. руб. (70,2%)
- финансовые и другие оборотные активы – 13 813 тыс. руб. (29,8%)

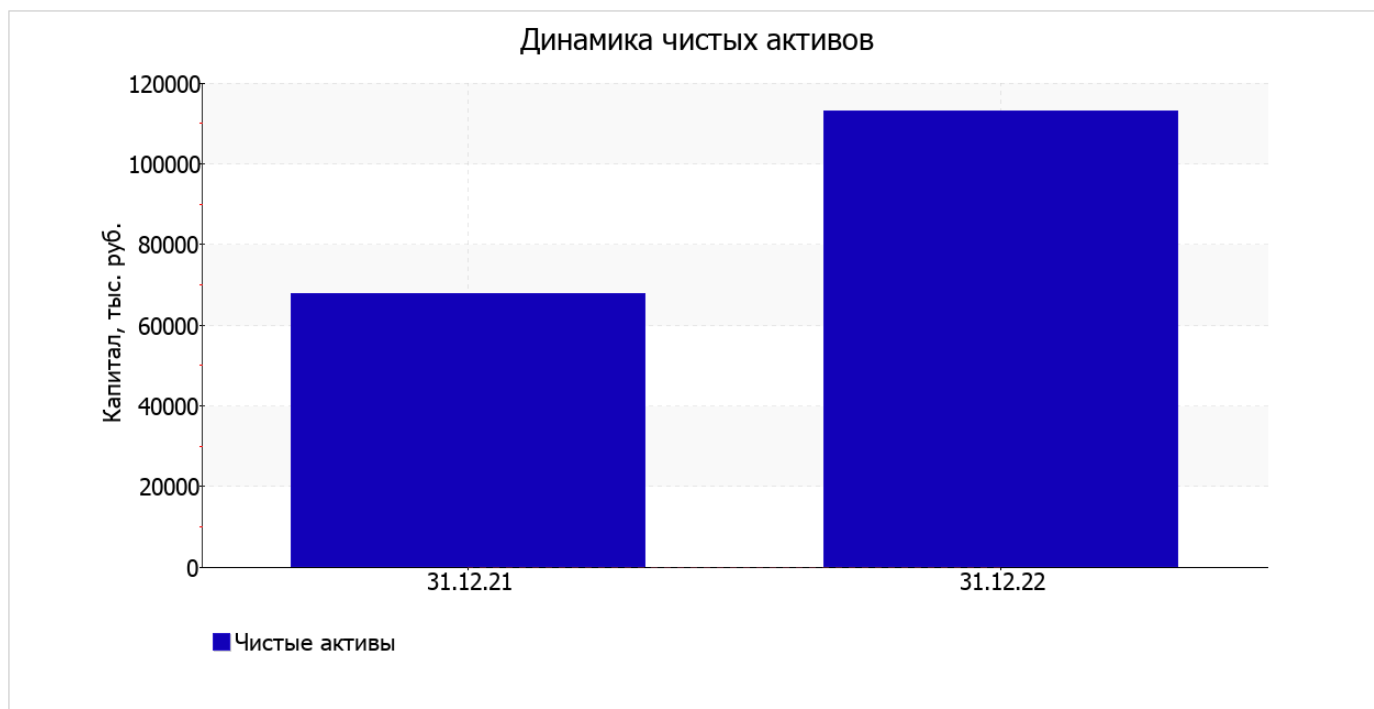
Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+45 444 тыс. руб., или 98% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

за весь рассматриваемый период наблюдалось стремительное – с 67 637,0 тыс. руб. до 113 081,0 тыс. руб. (т. е. на 45 444,0 тыс. руб., или на 67%) – повышение собственного капитала.

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	67 637	113 081	96,5	97,1	+45 444	+67,2

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 67,2% за год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

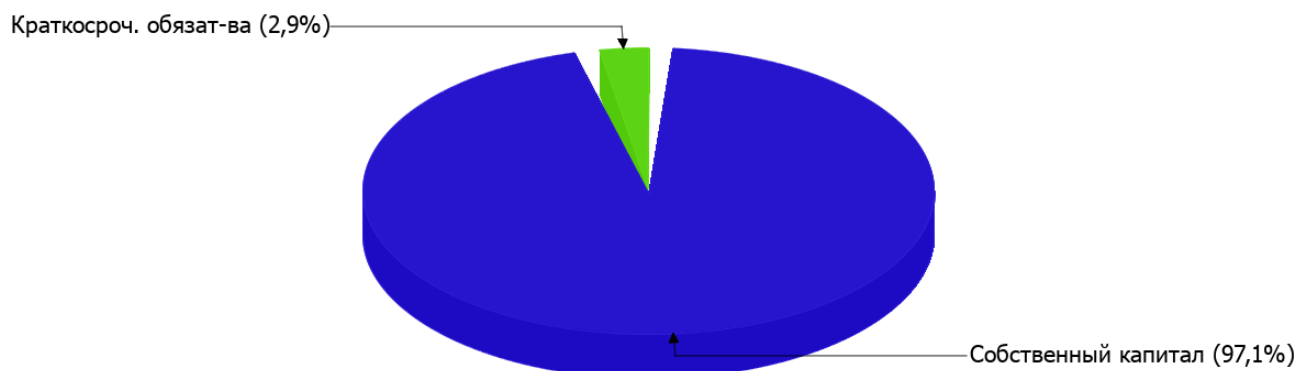
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,97	0,97	–	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	0,97	0,97	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,97	–	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	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2022 составил **0,97**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **97%** в общем капитале организации). за год коэффициент автономии вырос всего лишь на **0,01**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: Необходимо 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) составил **0,97**; это незначительно больше, чем на 31 декабря 2021 г. коэффициент на 31.12.2022 демонстрирует исключительно хорошее значение.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций практически не изменился, составив **0,97 (+0,01)**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 вполне соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ" 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	28,97	34,91	+5,94	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	18,2	22,95	+4,75	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **34,91**. При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на **5,94**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**22,95** при норме 0,2). При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **4,75**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

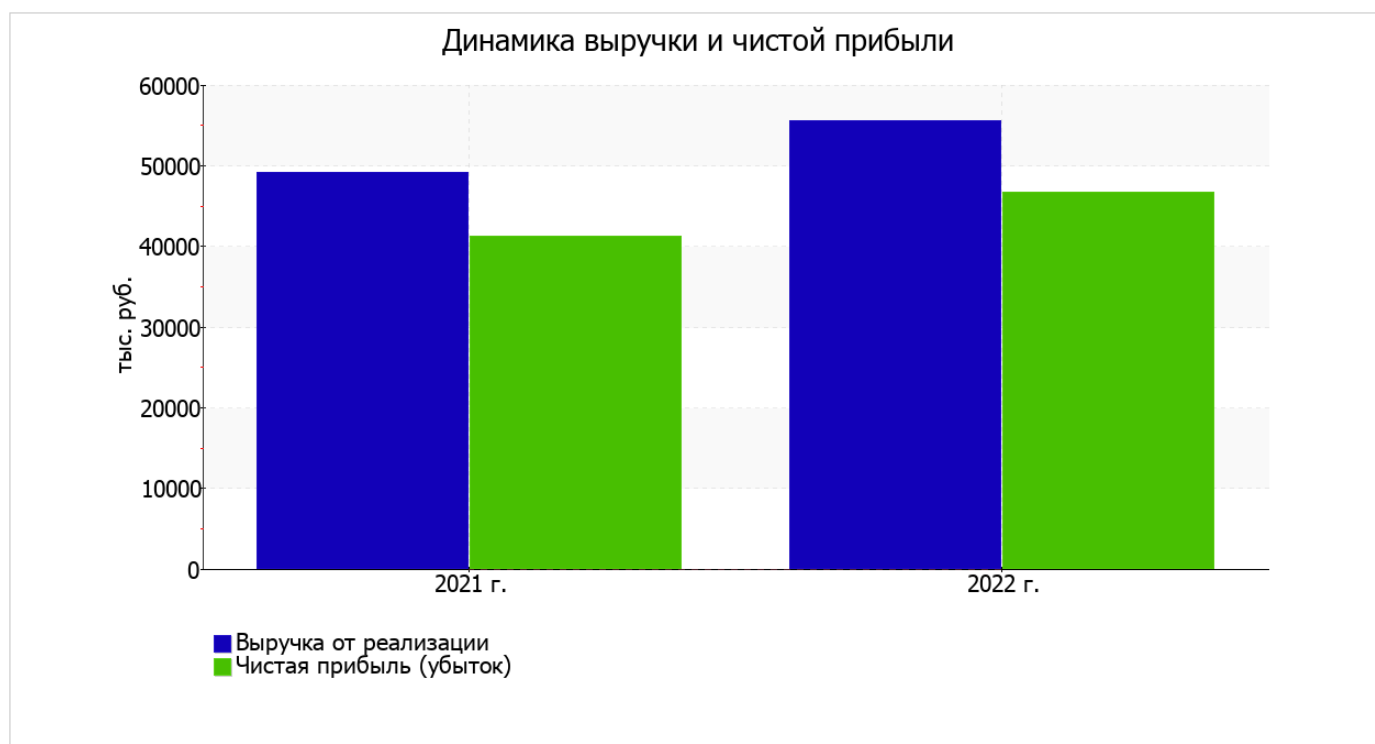
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **48 594** тыс. руб., что составляет 87,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **5 563** тыс. руб., или на **12,9%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **6 429** и **866** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+14,1%**) опережает изменение выручки (**+13,1%**)

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	49 193	55 622	+6 429	+13,1	52 408
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 162	7 028	+866	+14,1	6 595
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	43 031	48 594	+5 563	+12,9	45 813
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-37	534	+571	↑	249
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	42 994	49 128	+6 134	+14,3	46 061
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 794	2 423	+629	+35,1	2 109
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	41 200	46 705	+5 505	+13,4	43 953

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: не менее 13%.	87,5	87,4	-0,1	-0,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	87,4	88,3	+0,9	+1,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	83,8	84	+0,2	+0,3

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ".

Рентабельность продаж за последний год составила 87,4%. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-0,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил 88,3%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ" содержалось 88,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	51,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	50,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	54,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 0,517 руб.

значение рентабельности активов за период 01.01–31.12.2022 (50,1%) можно характеризовать как очень хорошее.

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	612	0,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	19	19,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	612	0,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	593	0,6

* 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 612 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ" за весь рассматриваемый период

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,97) можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- чиста прибыль составляет значительный процент от совокупной стоимости активов организации (50,1% за 2022 год);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 97% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (48 594 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+5 563 тыс. руб.);
- чистая прибыль за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составила 46 705 тыс. руб. (+5 505 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (97%);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (+0,9 коп. к 87,4 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-0,1 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 87,5%).

Анализ свидетельствует об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБАЛ РЕНТ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.