

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6163138790

Код причины постановки на учет (КПП): 616701001

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

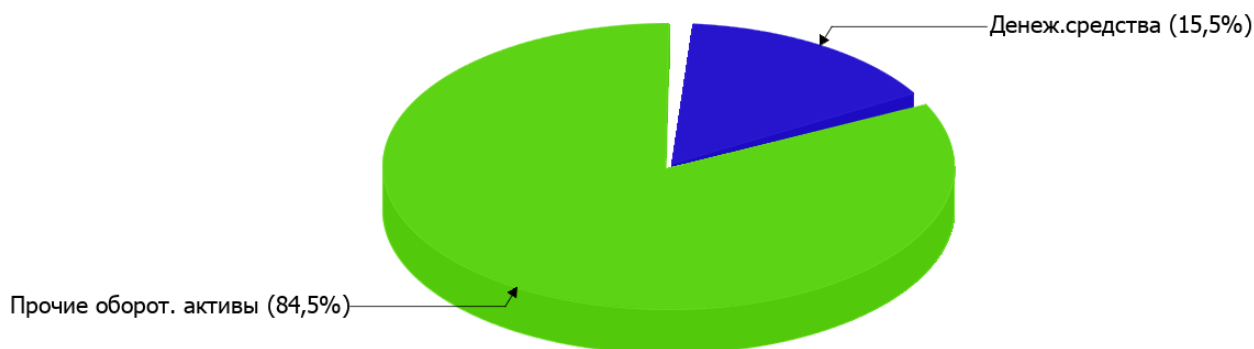
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	2 474	4 532	100	100	+2 058	+83,2
Пассив						
Собственный капитал	326	1 677	13,2	37	+1 351	+5,1 раза
Долгосрочные обязательства	2	40	0,1	0,9	+38	+20 раз
Краткосрочные обязательства	2 146	2 815	86,7	62,1	+669	+31,2
Валюта баланса	2 474	4 532	100	100	+2 058	+83,2

* 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 весь период значительно увеличились (на 83,2%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 5,1 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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 "финансовые и другие оборотные активы" на **2 442** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – **1 351** тыс. руб. (**65,6%**)
- кредиторская задолженность – **669** тыс. руб. (**32,5%**)

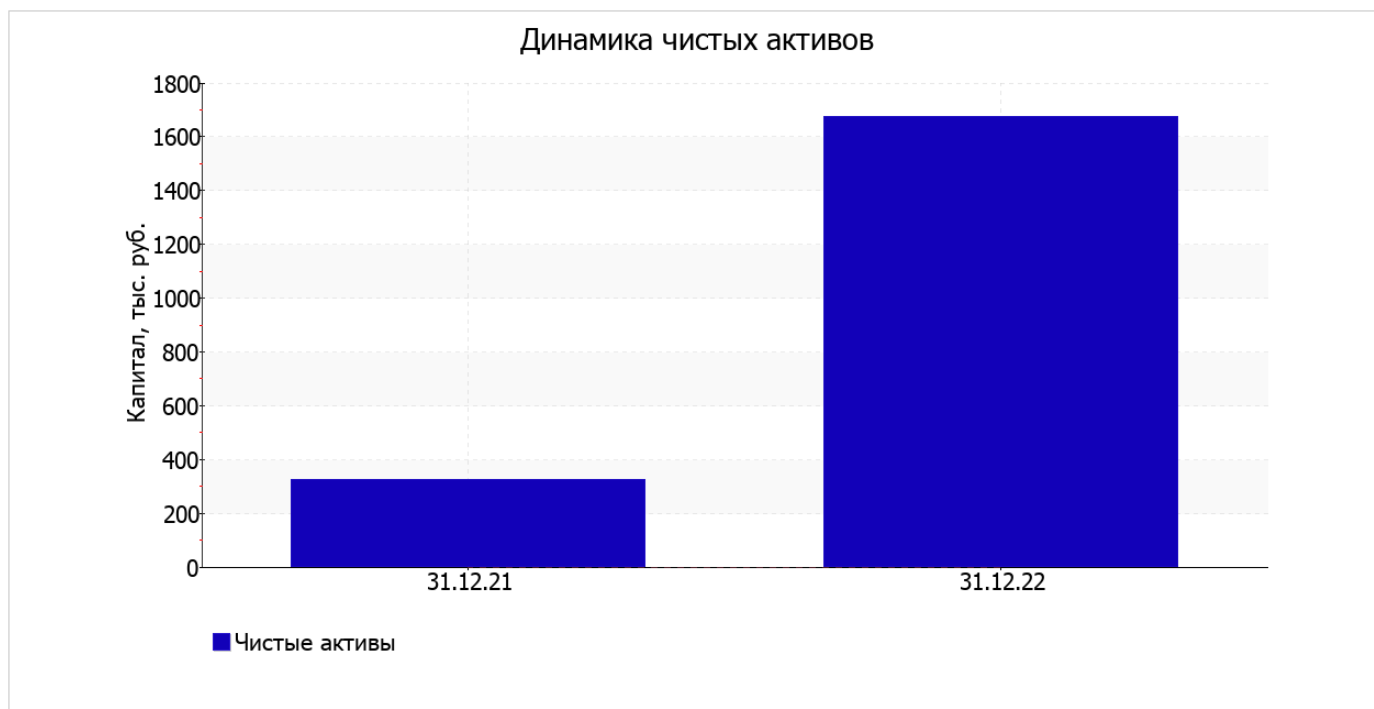
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (**-384** тыс. руб.).

собственный капитал организации на 31.12.2022 равнялся **1 677,0** тыс. руб. за последний год наблюдалось весьма значительное, в **5,1** раза, 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	326	1 677	13,2	37	+1 351	+5,1 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов в **5,1** раза за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

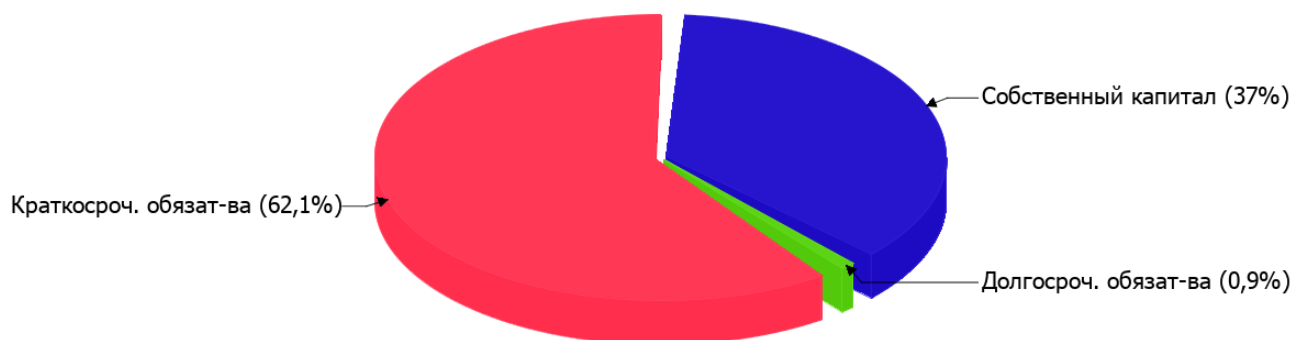
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,13	0,37	+0,24	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	0,13	0,37	+0,24	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,13	0,38	+0,25	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: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,99	-0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,37**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии за весь рассматриваемый период увеличился на **0,24**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами очень сильно вырос на **0,24** и составил **0,37**. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента является исключительно хорошим.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода резко вырос – с **0,13** до **0,38 (+0,25)**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **38%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (98,6% и 1,4% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности выросла на 1,3%.

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	1,15	1,61	+0,46	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,51	0,25	-0,26	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,61** против нормативного значения 2). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,46**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,25**. В тоже время за год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,26**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

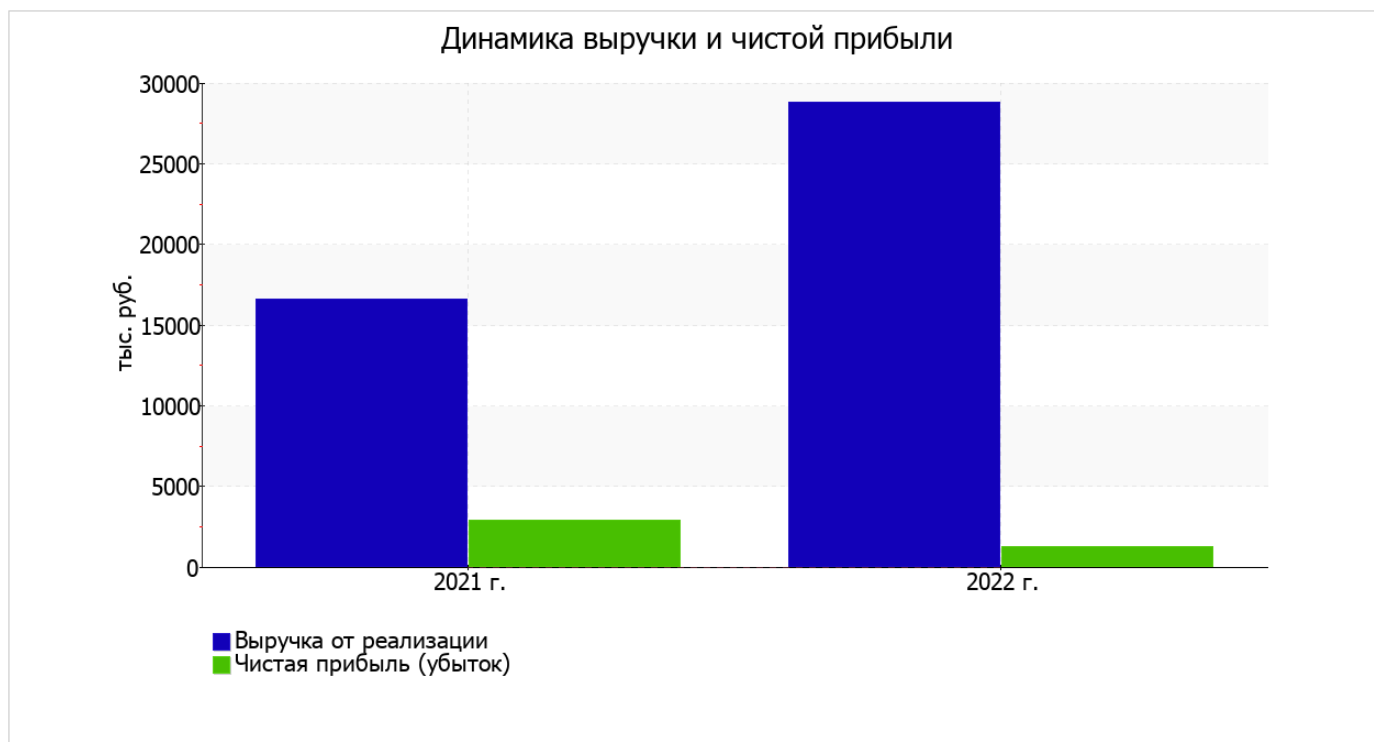
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 1 683 тыс. руб., что равняется 5,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 1 441 тыс. руб., или на 46,1%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 12 218 и 13 659 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+101,5%) опережает изменение выручки (+73,7%)

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	16 585	28 803	+12 218	+73,7	22 694
2. Расходы по обычным видам деятельности	13 461	27 120	+13 659	+101,5	20 291
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	3 124	1 683	-1 441	-46,1	2 404
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-42	-35	+7	↑	-39
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3 082	1 648	-1 434	-46,5	2 365
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	176	381	+205	+116,5	279
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	2 906	1 267	-1 639	-56,4	2 087

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



3.2. Анализ рентабельности

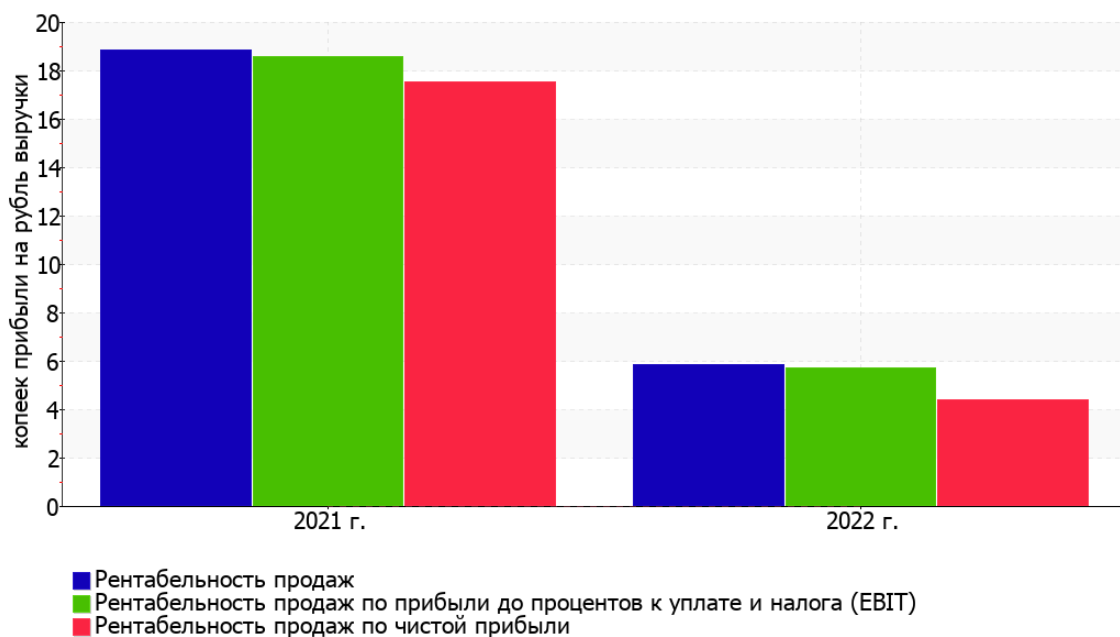
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	18,8	5,8	-13	-69
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	18,6	5,7	-12,9	-69,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	17,5	4,4	-13,1	-74,9

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 5,8 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-13 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 5,7%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 5,7 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	126,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	36,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	161,2	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 1,265 руб.

за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 рентабельность активов демонстрирует исключительно хорошее значение – 36,2%.

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: 153 и менее дн.)	44	8,2
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)	31	11,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	44	8,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	13	28,8

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 44 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" за весь анализируемый период

С очень хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,37, является очень хорошим;
- отличная рентабельность активов (36,2% за 2022 год);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,37);
- ниже принятой нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-13 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021) равной 18,8%);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-12,9 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- чистая прибыль за 2022 год составила 1 267 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (1 683 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 441 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **38%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%).

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.