

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6312120992

Код причины постановки на учет (КПП): 631201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.2).

## 2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

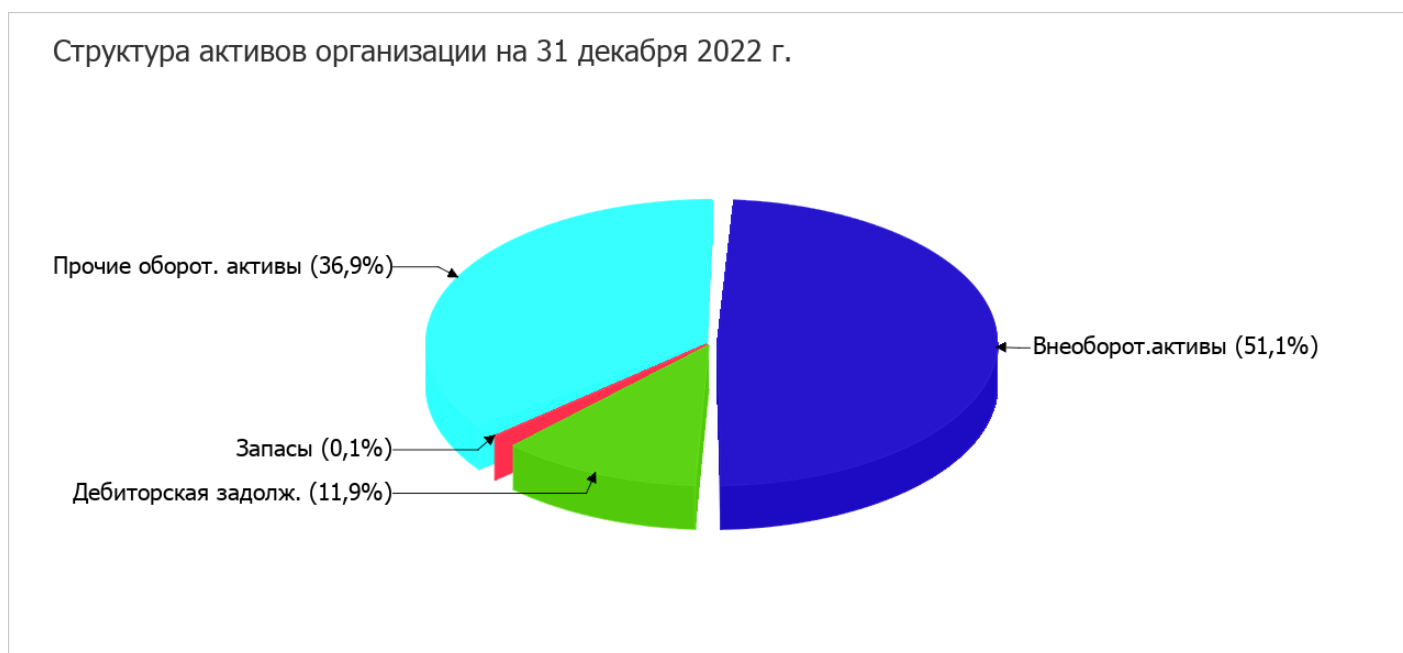
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	9 462	8 855	60,2	51,1	-607	-6,4
в том числе: основные средства	9 462	8 855	60,2	51,1	-607	-6,4
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	6 265	8 476	39,8	48,9	+2 211	+35,3
в том числе: запасы	15	15	0,1	0,1	–	–
дебиторская задолженность	823	2 069	5,2	11,9	+1 246	+151,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	4 831	5 959	30,7	34,4	+1 128	+23,3
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	14 609	15 676	92,9	90,5	+1 067	+7,3
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 118	1 655	7,1	9,5	+537	+48
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	15 727	17 331	100	100	+1 604	+10,2

\* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2022) характеризуются примерно равным соотношением внеоборотных средств и текущих активов (51,1% и 48,9% соответственно). Активы организации за весь период увеличились на 1 604 тыс. руб. (на 10,2%). Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 7,3%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



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):

- дебиторская задолженность – 1 246 тыс. руб. (51,8%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 1 160 тыс. руб. (48,2%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 1 067 тыс. руб. (66,5%)
- кредиторская задолженность – 537 тыс. руб. (33,5%)

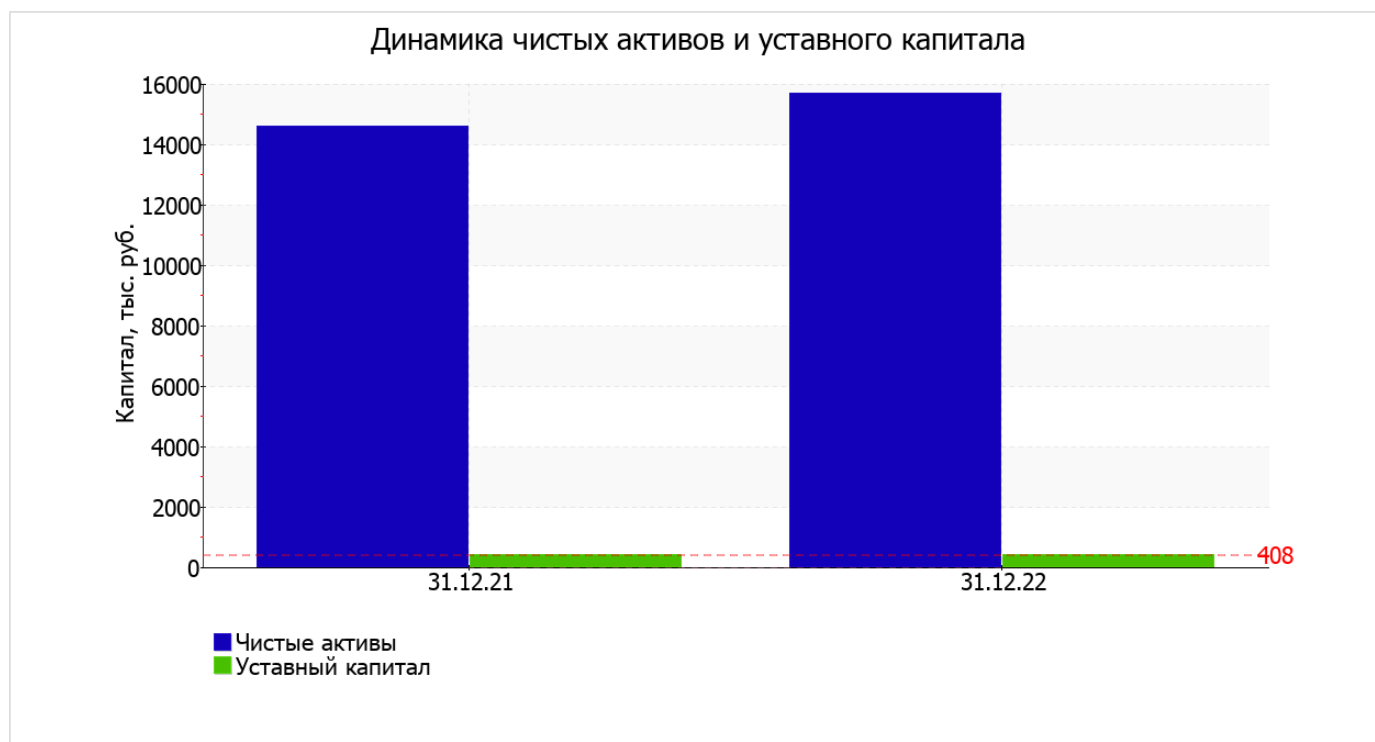
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе (-607 тыс. руб.).

на 31.12.2022 собственный капитал организации равнялся 15 676,0 тыс. руб. за год собственный капитал организации вырос на 1 067,0 тыс. руб., или на 7,3%.

## 2.2. Чистые активы 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	14 609	15 676	92,9	90,5	+1 067	+7,3
2. Уставный капитал	408	408	2,6	2,4	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	14 201	15 268	90,3	88,1	+1 067	+7,5

Чистые активы организации на 31 декабря 2022 г. намного (в 38,4 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 7,3% за последний 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

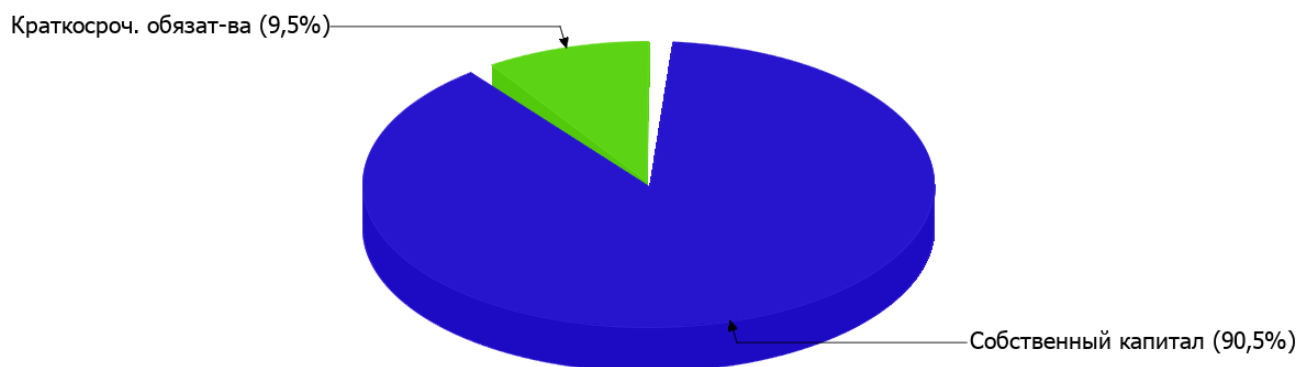
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,93	0,9	-0,03	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	0,82	0,8	-0,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,9	-0,03	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,35	0,44	+0,09	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	343,13	454,73	+111,6	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 0,9. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 90% в общем капитале организации). за весь анализируемый период изменение коэффициента автономии составило -0,03.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

## Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



на 31 декабря 2022 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **0,8**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода несильно уменьшился (**-0,02**). на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента можно охарактеризовать как очень хорошее.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода несильно снизился (до **0,9**; **-0,03**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2022) вполне соответствует норме.

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся **454,73**. в течение анализируемого периода произошел существенный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов, на **111,6**. по состоянию на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности материальных запасов демонстрирует исключительно хорошее значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР" 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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	5,6	5,12	-0,48	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	5,06	4,85	-0,21	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	4,32	3,6	-0,72	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**5,12** при нормативном значении 2). Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-0,48**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **4,85** при норме 1. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (3,6). При этом в течение анализируемого периода имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,72**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

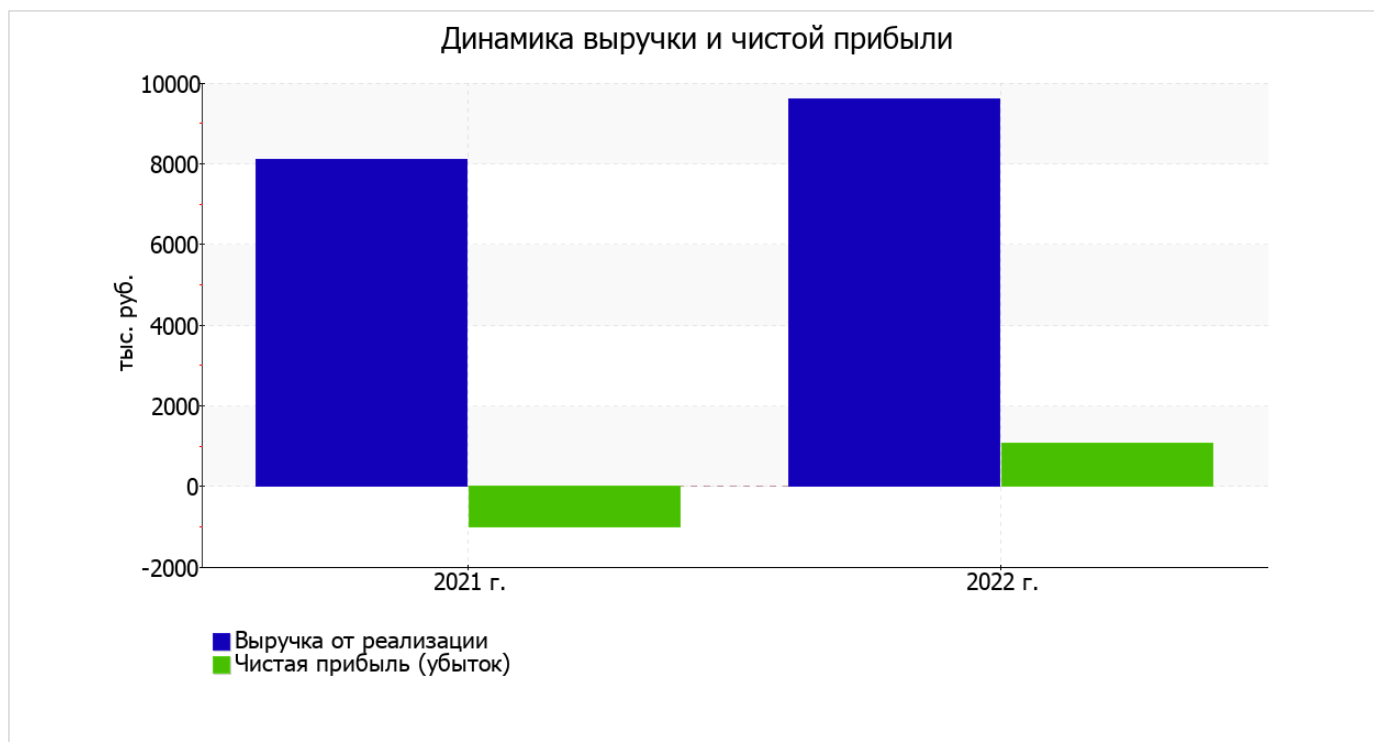
По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила прибыль от продаж в размере **3 085** тыс. руб., что равняется 32,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **2 345** тыс. руб., или в **4,2** раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдался рост выручки от продаж на **1 514** тыс. руб. при одновременном уменьшении на **831** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил **1 748** тыс. руб., что на 3 тыс. руб. (0,2%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	8 095	9 609	+1 514	+18,7	8 852
2. Расходы по обычным видам деятельности	7 355	6 524	-831	-11,3	6 940
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	740	3 085	+2 345	+4,2 раза	1 913
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 751	-1 748	+3	↑	-1 750
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 011	1 337	+2 348	↑	163
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-	-270	-270	-	-135
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-1 011	1 067	+2 078	↑	28
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-1 011	1 067	+2 078	↑	28
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	1 067	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР" 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.	9,1	32,1	+23	+3,5 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-12,5	13,9	+26,4	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-12,5	11,1	+23,6	↑

[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.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **32,1** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+23 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2022 составил **13,9%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **13,9** 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)	7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	6,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	8,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,07** руб. чистой прибыли.

за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 значение рентабельности активов, равное **6,5%**, не укладывается в норму.

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	280	1,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	1	434,9
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	55	6,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	53	6,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	628	0,6
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	575	0,6

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 628 календарных дней. При этом требуется 1 день, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

#### 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЦ ЦЕНТР" за последний год.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,8**, можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- рост рентабельности продаж (**+23** процентных пункта от рентабельности **9,1%** за такой же период прошлого года);
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **90%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 получена прибыль от продаж (**3 085** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+2 345** тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила **1 067** тыс. руб. (**+2 078** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+26,4** коп. к **-12,5** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- недостаточная рентабельность активов (6,5% за 2022 год);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – доля собственного капитала неоправданно высока (90%).

Приведенный анализ свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями относятся к категории заемщиков с хорошей кредитоспособностью.