

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СТРЕЛА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 8601048989

Код причины постановки на учет (КПП): 860101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

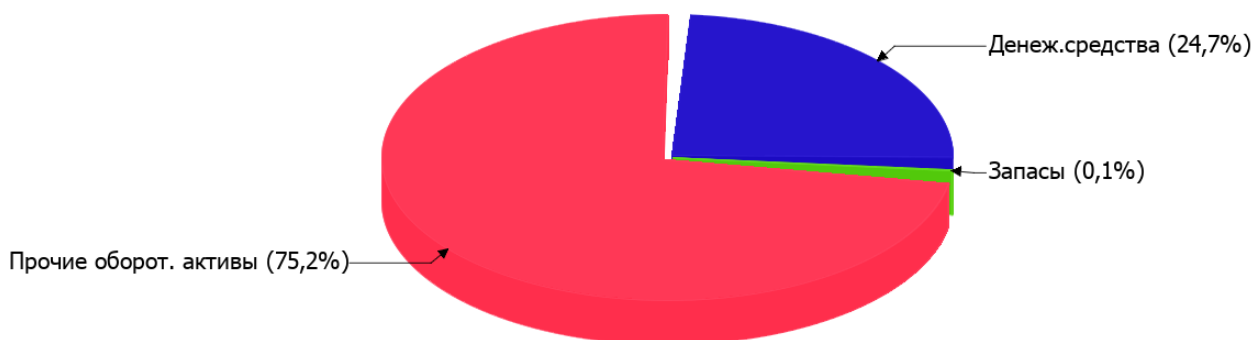
| Показатель                  | Значение показателя |            |   |  | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |  | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2021          | 31.12.2022 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2021) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2022) |                                   |                                 |
| <b>Актив</b>                |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | –                   | –          | –   | –  | –                                 | –                               |
| Оборотные                   | 32 044              | 40 469     | 100   | 100  | +8 425                            | +26,3                           |
| <b>Пассив</b>               |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | 7 900               | 8 710      | 24,7  | 21,5   | +810                              | +10,3                           |
| Долгосрочные обязательства  | –                   | –          | –   | –  | –                                 | –                               |
| Краткосрочные обязательства | 24 144              | 31 759     | 75,3  | 78,5   | +7 615                            | +31,5                           |
| Валюта баланса              | 32 044              | 40 469     | 100   | 100  | +8 425                            | +26,3                           |

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2022 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь рассматриваемый период увеличились на 8 425 тыс. руб. (на 26,3%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 10,3%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

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):

- финансовые и другие оборотные активы – 7 607 тыс. руб. (90,1%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 835 тыс. руб. (9,9%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 5 409 тыс. руб. (64,2%)
- другие краткосрочные обязательства – 2 206 тыс. руб. (26,2%)
- капитал и резервы – 810 тыс. руб. (9,6%)

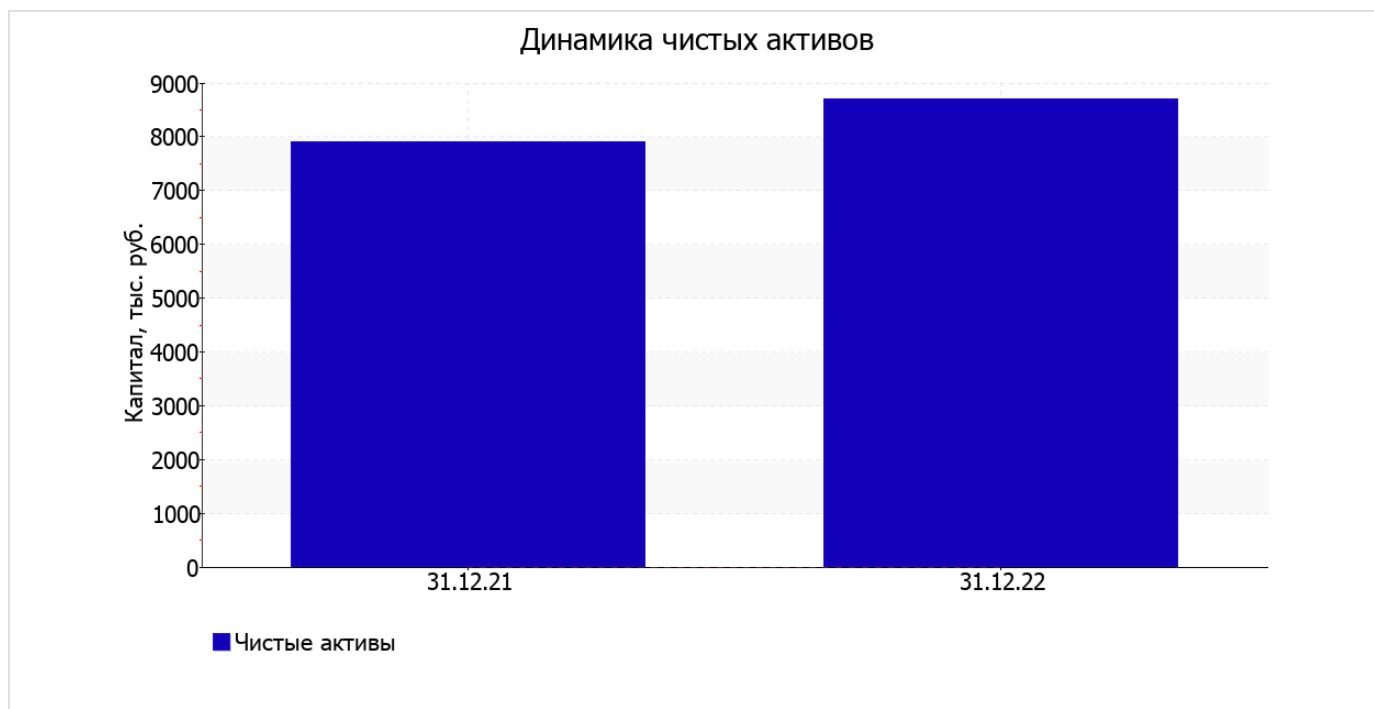
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе (-17 тыс. руб. ).

собственный капитал организации на 31.12.2022 равнялся 8 710,0 тыс. руб. собственный капитал организации за весь рассматриваемый период ощутимо вырос (на 810 тыс. руб., или на 10,3%).

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |   |  | Изменение                |                          |
|------------------|---------------------|------------|---|--|--------------------------|--------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |  | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2021          | 31.12.2022 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2021) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2022) |                          |                          |
| 1. Чистые активы | 7 900               | 8 710      | 24,7  | 21,5   | +810                     | +10,3                    |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 10,3% за весь анализируемый 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. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

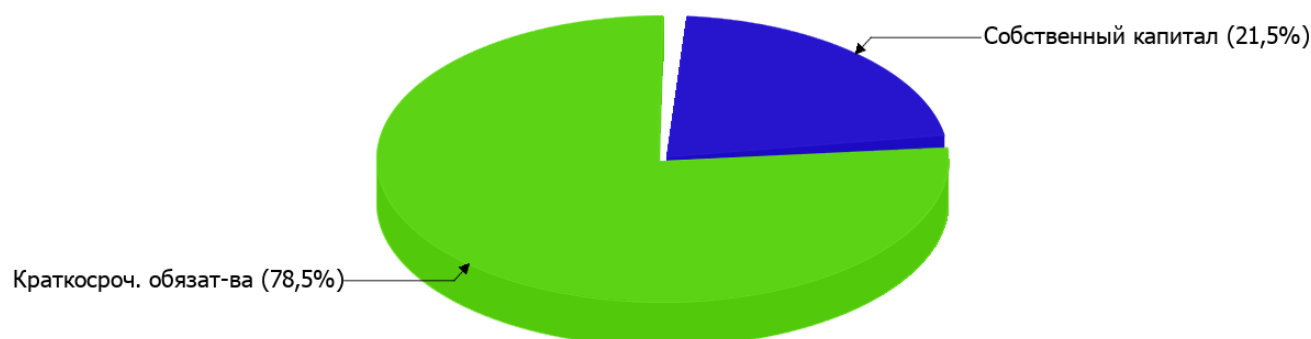
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель  | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение   |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
|   | 31.12.2021          | 31.12.2022 |                                  |  |
| Коэффициент автономии   | 0,25                | 0,22       | -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 | 0,25                | 0,22       | -0,03                            | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.   |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0,25                | 0,22       | -0,03                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | 111,27              | 161,3      | +50,03                           | 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 **0,22**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**22%**) в общем капитале организации. за год отмечено заметное падение коэффициента автономии на **0,03**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



по состоянию на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **0,22**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами уменьшился на **0,03**. на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента можно характеризовать как очень хорошее.

за весь анализируемый период произошло явное уменьшение коэффициента покрытия инвестиций до **0,22 (-0,03)**. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **22%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода (31.12.2022) составил **161,3**, что значительно (на **50,03**) превышает значение на 31.12.2021. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

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 | 1,33                | 1,27       | -0,06                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.                      |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 0,38                | 0,31       | -0,07                              | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**1,27**) не соответствует норме. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент снизился на **-0,06**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,31**). В тоже время за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на **-0,07**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

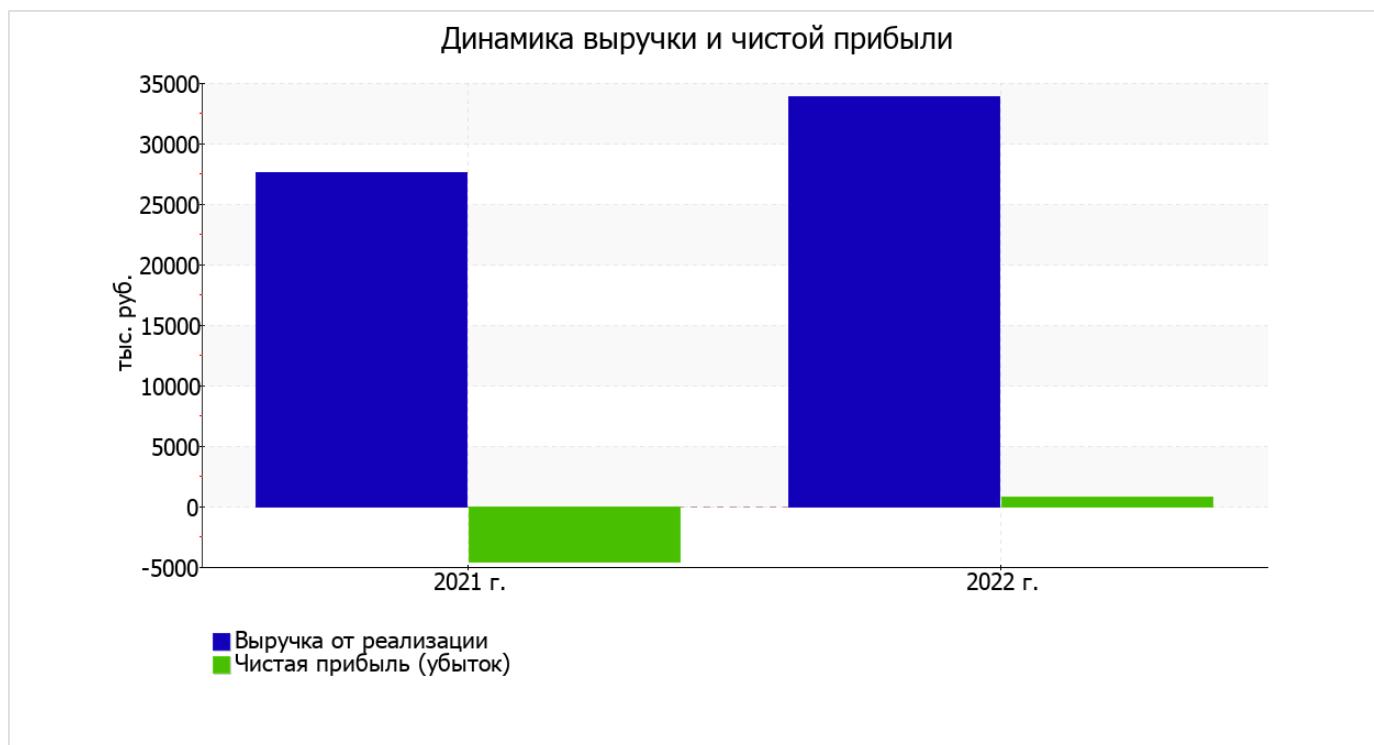
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СТРЕЛА" за весь рассматриваемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила прибыль от продаж в размере **1 387** тыс. руб., что равняется 4,1% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде был получен убыток в размере **4 471** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **6 310** и **452** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+22,9%**) опережает изменение расходов (**+1,4%**)

| 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  | 27 583                         | 33 893  | +6 310                  | +22,9           | 30 738                              |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | 32 054                         | 32 506  | +452                    | +1,4            | 32 280                              |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | -4 471                         | 1 387   | +5 858                  | ↑               | -1 542                              |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | 105                            | -310    | -415                    | ↓               | -103                                |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | -4 366                         | 1 077   | +5 443                  | ↑               | -1 645                              |
| 6. Проценты к уплате                                  | -                              | -       | -                       | -               | -                                   |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | 266                            | 342     | +76                     | +28,6           | 304                                 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | -4 632                         | 735     | +5 367                  | ↑               | -1 949                              |

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



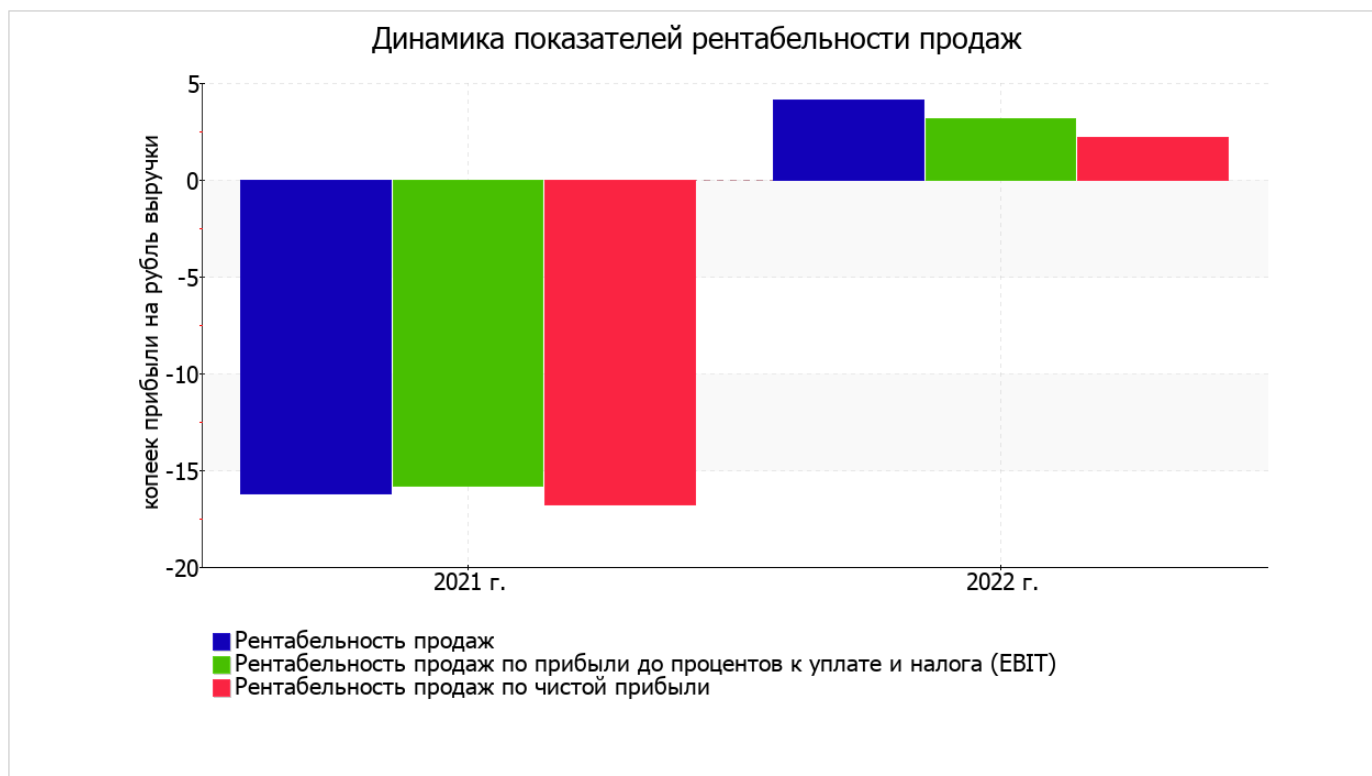
### 3.2. Анализ рентабельности

| Показатели рентабельности  | Значения показателя<br>(в %, или в копейках с<br>рубля) |         | Изменение<br>показателя   |                       |
|--|---|---------|---------------------------|-----------------------|
|  | 2021 г.   | 2022 г. | коп.,<br>(гр.3 -<br>гр.2) | ± %<br>((3-2)<br>: 2) |
| 1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 13%.              | -16,2   | 4,1     | +20,3                     | ↑                     |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                              | -15,8   | 3,2     | +19                       | ↑                     |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более. | -16,8   | 2,2     | +19                       | ↑                     |

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

Рентабельность продаж за последний год составила 4,1%. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+20,3%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составила 3,2%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СТРЕЛА" содержалось 3,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

| Показатель рентабельности                  | Значение показателя, % | Расчет показателя   |
|--|------------------------|---|
|  | 2022 г.                |   |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | 8,9                    | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 2                      | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 13                     | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 0,089 руб.

за период 01.01–31.12.2022 значение рентабельности активов (2%) соответствует норме.

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

В следующей 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<br>в днях | Коэфф.<br>2022 г. |
|---|--------------------|-------------------|
|   | 2022 г.            |                   |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)   | 390                | 0,9               |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.) | –                  | –                 |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)  | 192                | 1,9               |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)                        | 390                | 0,9               |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)  | 89                 | 4,1               |

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 390 календарных дней.

#### 4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2022) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СТРЕЛА" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,22) можно характеризовать как исключительно хорошее;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- рост рентабельности продаж (+20,3 процентных пункта от рентабельности -16,2% за такой же период прошлого года);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 получена прибыль от продаж (1 387 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+5 858 тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила 735 тыс. руб. (+5 367 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+19 коп. к -15,8 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

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

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 22%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- недостаточная рентабельность активов (2% за последний год);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

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 22% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Согласно проведенному анализу финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СТРЕЛА" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.