

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ-ИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7810896726

Код причины постановки на учет (КПП): 781001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

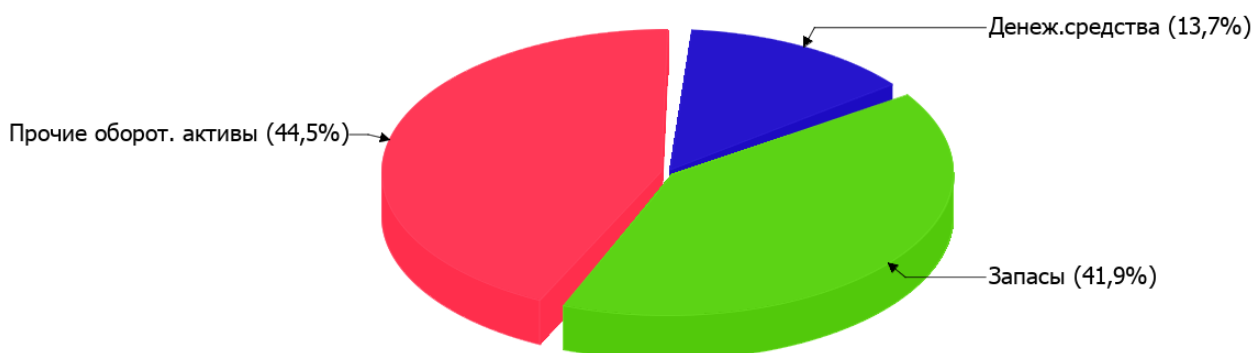
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	4	–	0,1	–	-4	-100
Оборотные	4 418	4 775	99,9	100	+357	+8,1
Пассив						
Собственный капитал	538	158	12,2	3,3	-380	-70,6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	3 884	4 617	87,8	96,7	+733	+18,9
Валюта баланса	4 422	4 775	100	100	+353	+8

* 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 увеличились на 353 тыс. руб. (на 8%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 70,6%, 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 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 – 215 тыс. руб. (60,2%)
- финансовые и другие оборотные активы – 142 тыс. руб. (39,8%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 583 тыс. руб. (79,5%)
- краткосрочные заемные средства – 150 тыс. руб. (20,5%)

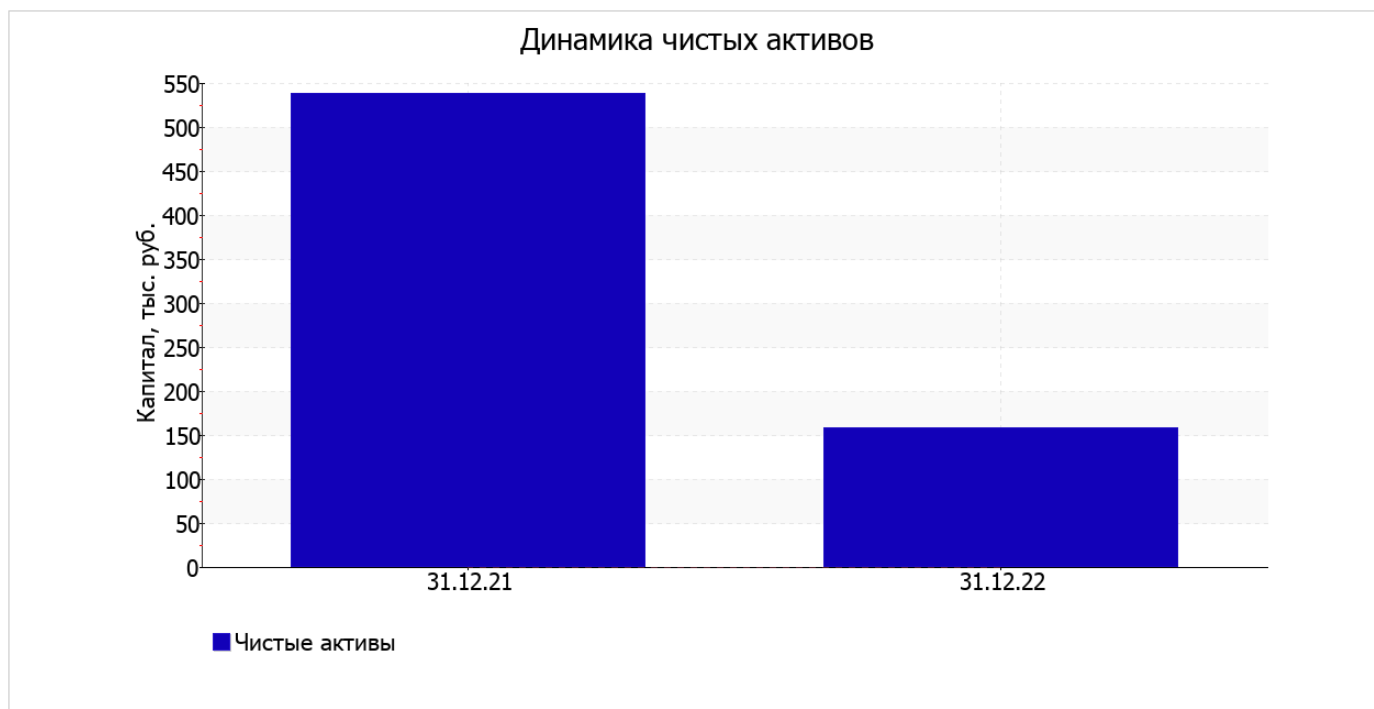
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (-4 тыс. руб. и -380 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2022 составил 158 тыс. руб. отмечено стремительное снижение собственного капитала в течение анализируемого периода – на 380 тыс. руб., или на 70,6%.

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	538	158	12,2	3,3	-380	-70,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на 70,6% за год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

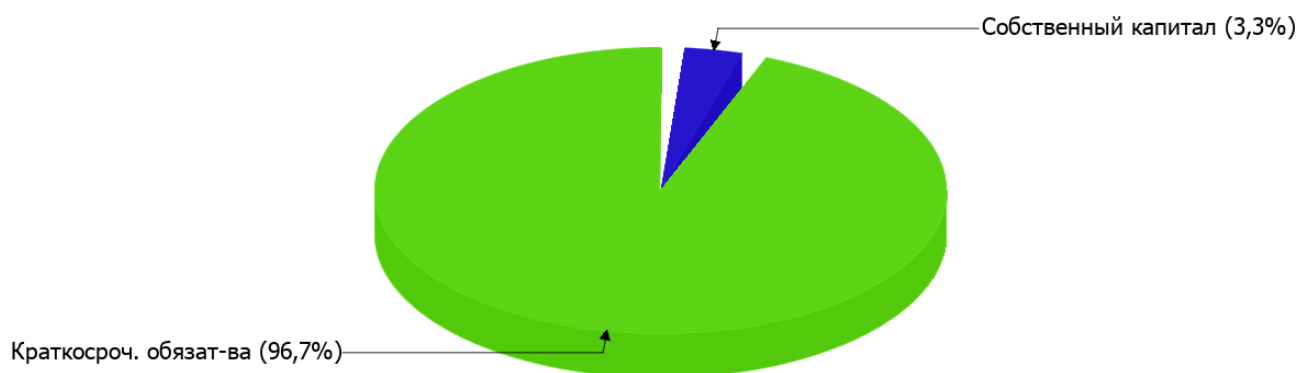
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,12	0,03	-0,09	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,12	0,03	-0,09	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,12	0,03	-0,09	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,27	0,08	-0,19	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 по состоянию на 31.12.2022 составил **0,03**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**3%**) в общем капитале организации. имело место стремительное падение коэффициента автономии за последний год – на **0,09**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Следует отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,03**. за весь рассматриваемый период отмечено стремительное снижение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,09**. на 31.12.2022 значение коэффициента соответствует норме.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период уменьшился на **0,09** и составил **0,03**. Значение коэффициента на 31.12.2022 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **3%**).

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода составило **0,08**. коэффициент обеспеченности материальных запасов очень сильно уменьшился в течение анализируемого периода (**-0,19**). на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

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	1,14	1,03	-0,11	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,11	0,14	+0,03	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 **1,03**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,11**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,14**. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,03**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

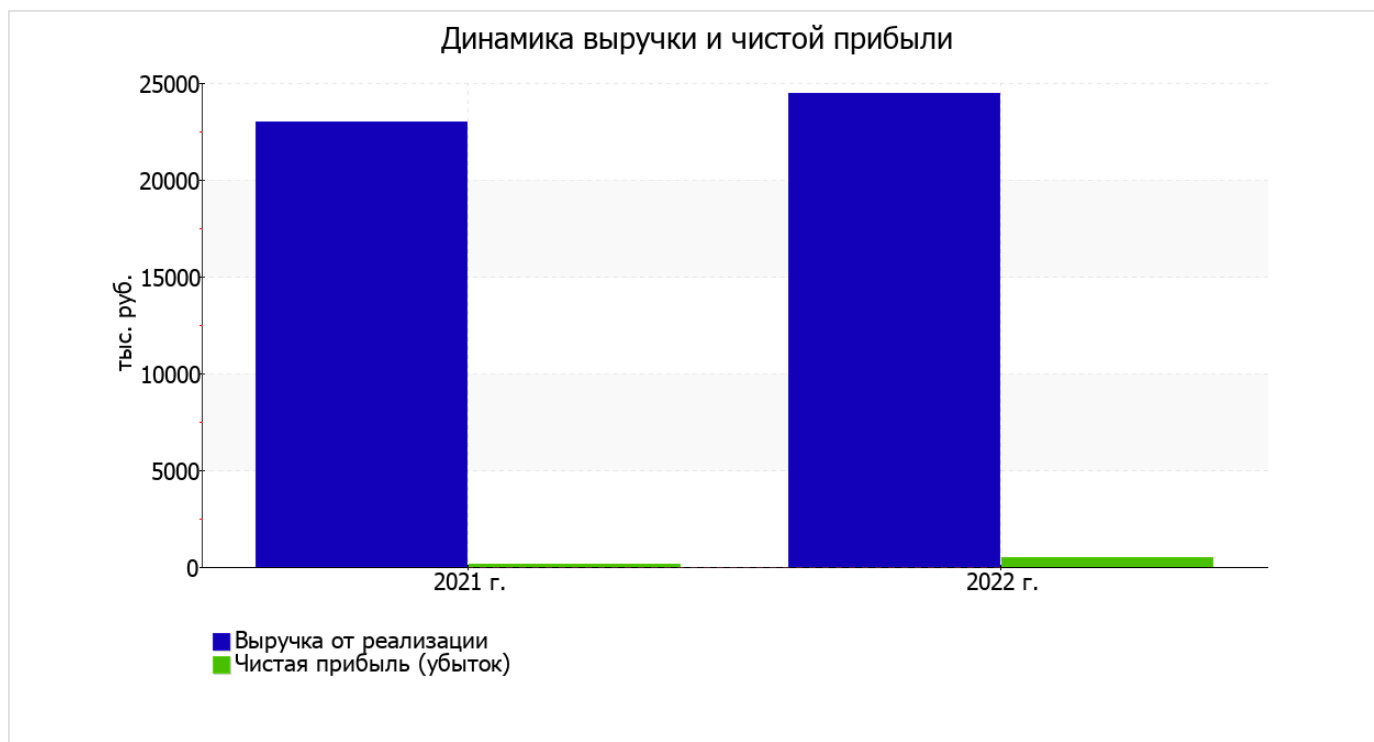
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ-ИНВЕСТ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 785 тыс. руб., что составляет 3,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 415 тыс. руб., или на 112,2%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 1 470 и 1 055 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+6,4%) опережает изменение расходов (+4,7%)

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	22 976	24 446	+1 470	+6,4	23 711
2. Расходы по обычным видам деятельности	22 606	23 661	+1 055	+4,7	23 134
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	370	785	+415	+112,2	578
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-6	-7	-1	↓	-7
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	364	778	+414	+113,7	571
6. Проценты к уплате	15	39	+24	+160	27
7. Налоги на прибыль (доходы)	231	245	+14	+6,1	238
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	118	494	+376	+4,2 раза	306

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



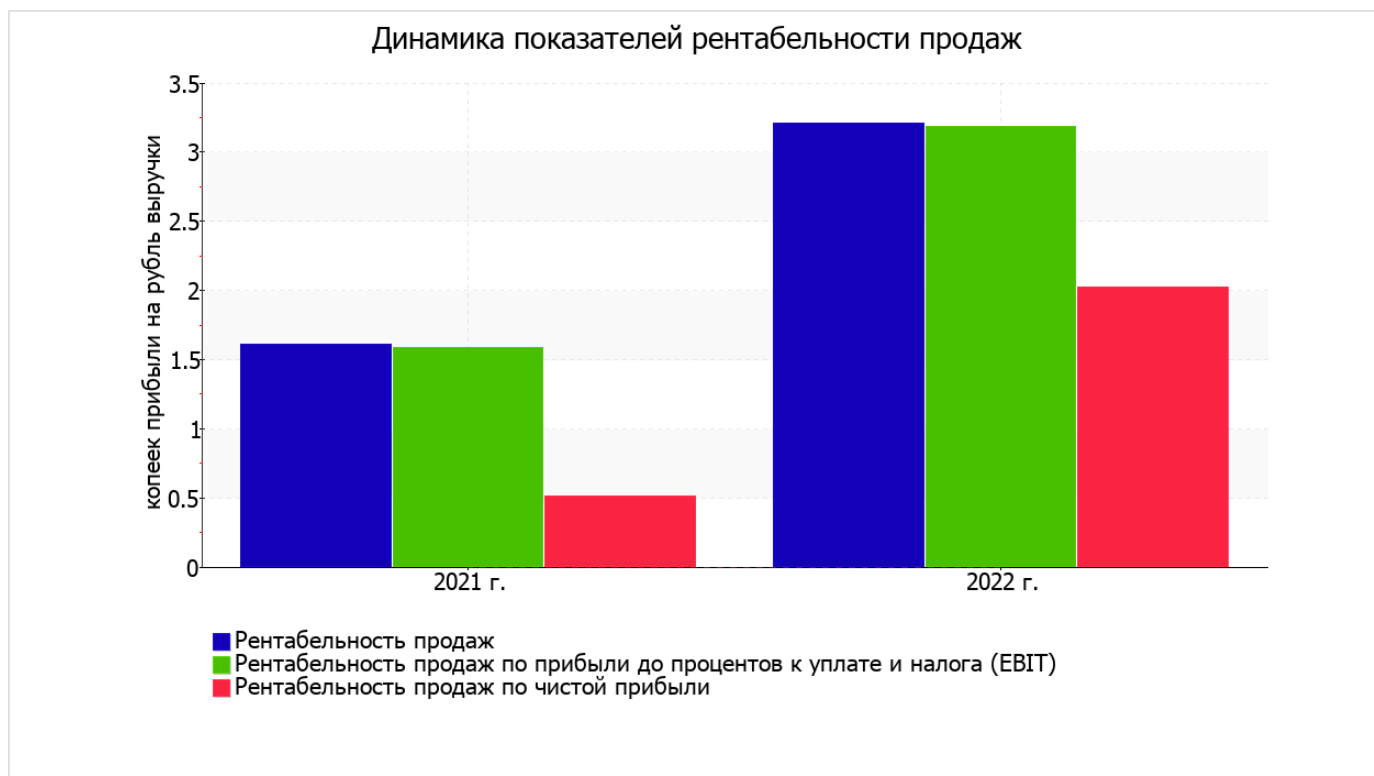
3.2. Анализ рентабельности

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.	1,6	3,2	+1,6	+99,4
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	1,6	3,2	+1,6	+100,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	0,5	2	+1,5	+3,9 раза

[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.

Рентабельность продаж за 2022 год составила 3,2%. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01 – 31.12.2021) (+1,6%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил 3,2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 3,2 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)	142	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	10,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	223,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 1,42 руб.

за 2022 год значение рентабельности активов, равное 10,7%, можно характеризовать как положительное.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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.)	69	5,3
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)	54	6,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	69	5,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	5	70,2

* 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 69 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ-ИНВЕСТ" за весь анализируемый период

Показатели финансового положения организации, имеющие неудовлетворительные значения:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **3%**);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **0,03**, не соответствует нормативу;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ-ИНВЕСТ" при том что, активы организации увеличились на **353** тыс. руб. (на **8%**).

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

- положительная динамика рентабельности продаж (**+1,6** процентных пункта от рентабельности **1,6%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- за период 01.01–31.12.2022 получена прибыль от продаж (**785** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+415** тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **494** тыс. руб. (**+376** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**+1,6** коп. к **1,6** коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- хорошая рентабельность активов (**10,7%** за последний год).

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения организации имеют критические значения:

- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **3%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙ-ИНВЕСТ" 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.