Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТОРИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0326492125

Код причины постановки на учет (КПП): 032601001

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. (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	1 971	2 162	100	100	+191	+9,7
Пассив						
Собственный капитал	1 452	1 764	73,7	81,6	+312	+21,5
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	519	398	26,3	18,4	-121	-23,3
Валюта баланса	1 971	2 162	100	100	+191	+9,7

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 191 тыс. руб. (на 9,7%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 21,5%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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):

- запасы – 390 тыс. руб. (65,8%)
- финансовые и другие оборотные активы – 203 тыс. руб. (34,2%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+312 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода).

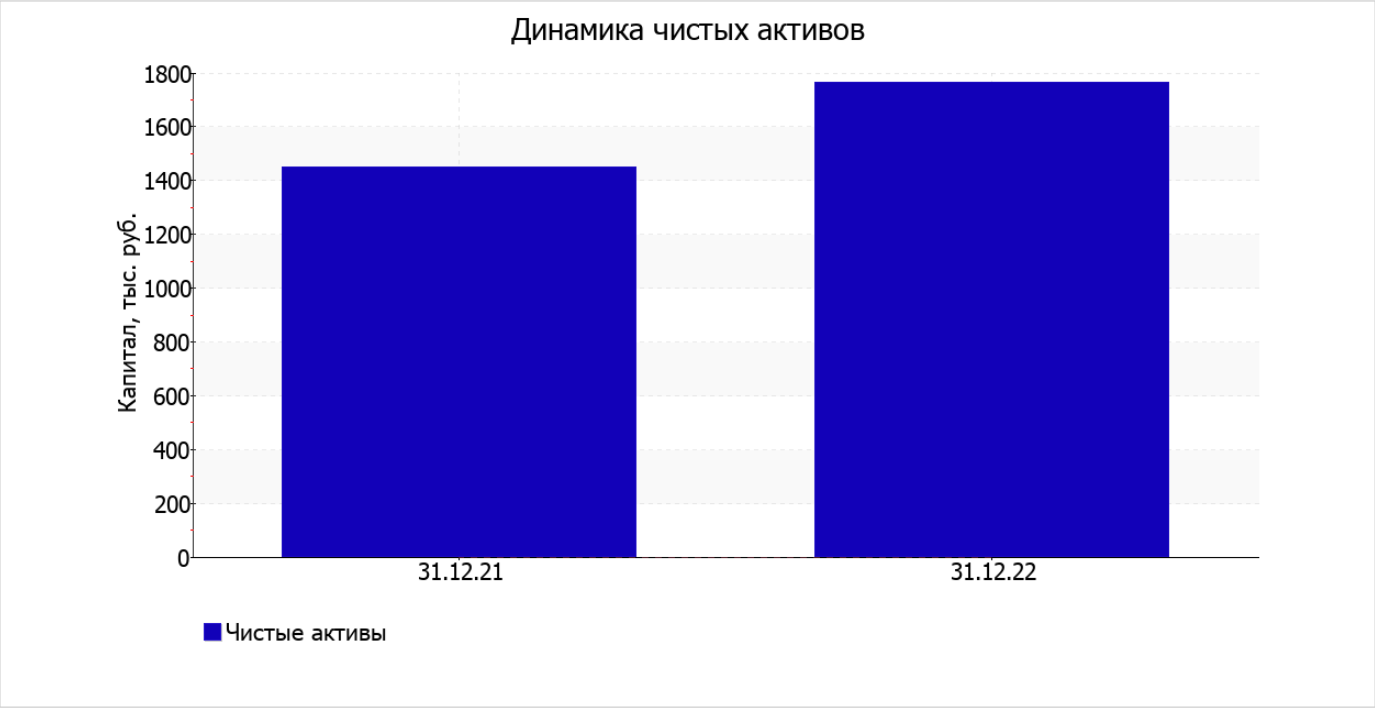
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-402 тыс. руб. и -121 тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2022 значение собственного капитала составило 1 764,0 тыс. руб., однако на первый день анализируемого периода собственный капитал организации равнялся 1 452,0 тыс. руб. (имел место рост на 312 тыс. руб., или на 21,5%).

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	1 452	1 764	73,7	81,6	+312	+21,5

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на 21,5% 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.



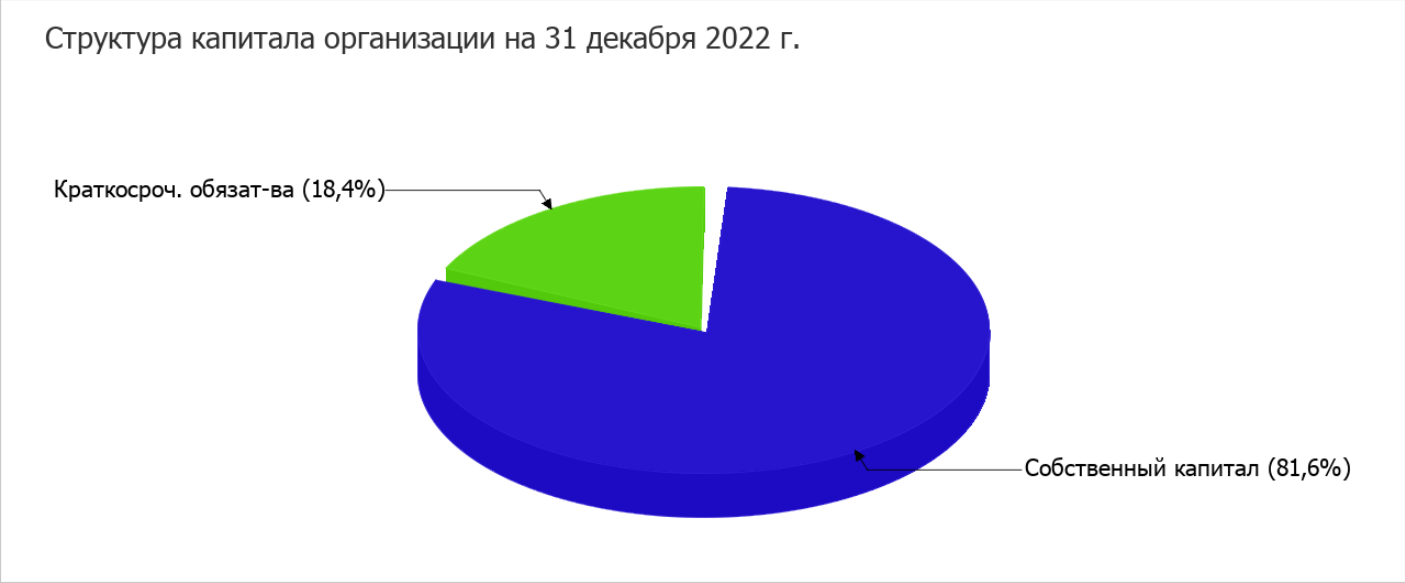
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,74	0,82	+0,08	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	0,74	0,82	+0,08	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,74	0,82	+0,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	2,01	1,58	-0,43	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 последний день анализируемого периода (31.12.2022) составил 0,82. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТОРИЯ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 82% в общем капитале организации). коэффициент автономии за весь рассматриваемый период заметно вырос (+0,08).

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



на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил 0,82, что на 0,08 выше значения коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2021. на последний день анализируемого периода значение коэффициента характеризуется как вполне соответствующее нормальному.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период заметно вырос до 0,82 (+0,08). Значение коэффициента на 31.12.2022 соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 82%).

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода (31.12.2022) составило 1,58, что существенно (на 0,43) меньше, чем на 31 декабря 2021 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов по состоянию на 31.12.2022 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значение.

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	3,8	5,43	+1,63	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,68	1,19	-0,49	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (5,43) соответствует норме. [За весь период] коэффициент вырос на 1,63.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффиент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (1,19 при норме 0,2). В тоже время в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -0,49.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

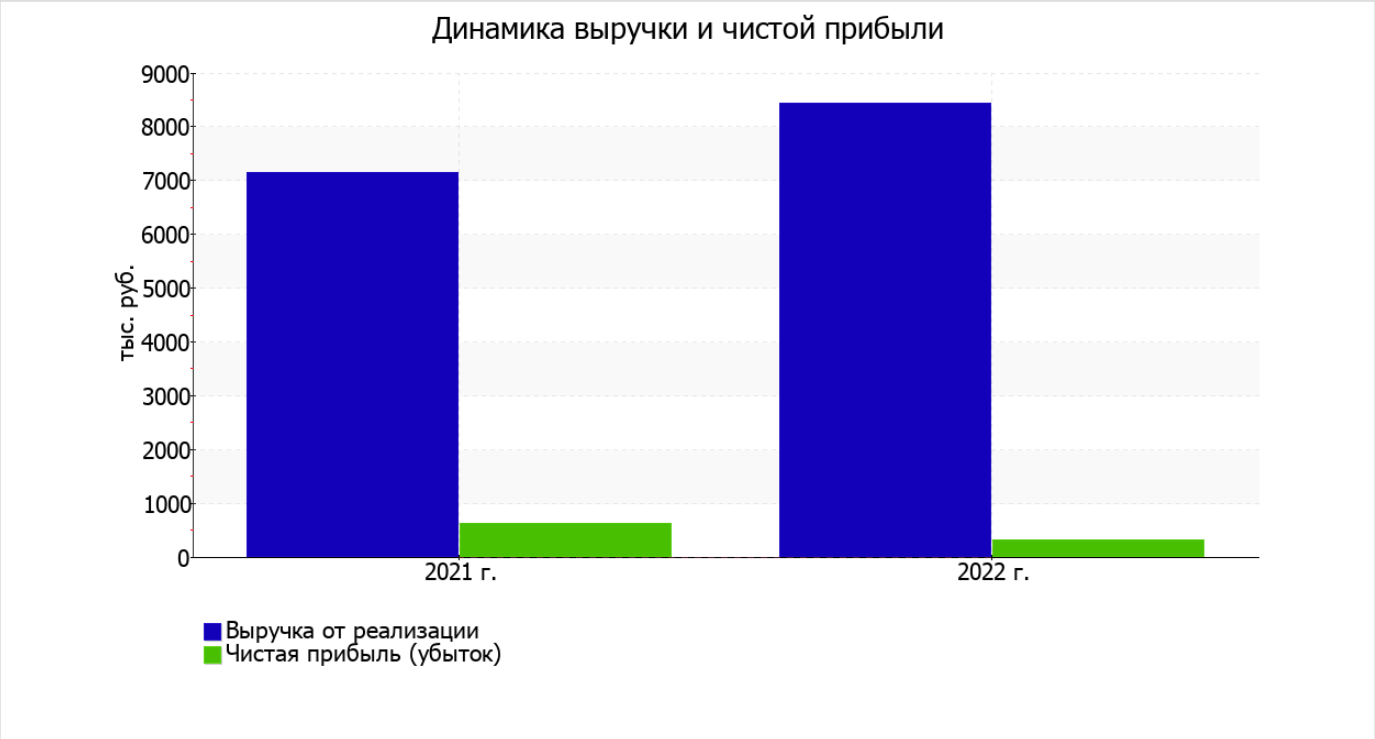
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТОРИЯ" за год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере 238 тыс. руб., что равняется 2,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 303 тыс. руб., или на 56%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 1 289 и 1 592 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+24,1%) опережает изменение выручки (+18%)

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	7 147	8 436	+1 289	+18	7 792
2. Расходы по обычным видам деятельности	6 606	8 198	+1 592	+24,1	7 402
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	541	238	-303	-56	390
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-50	89	+139	↑	20
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	491	327	-164	-33,4	409
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	-125	15	+140	↑	-55
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	616	312	-304	-49,4	464

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



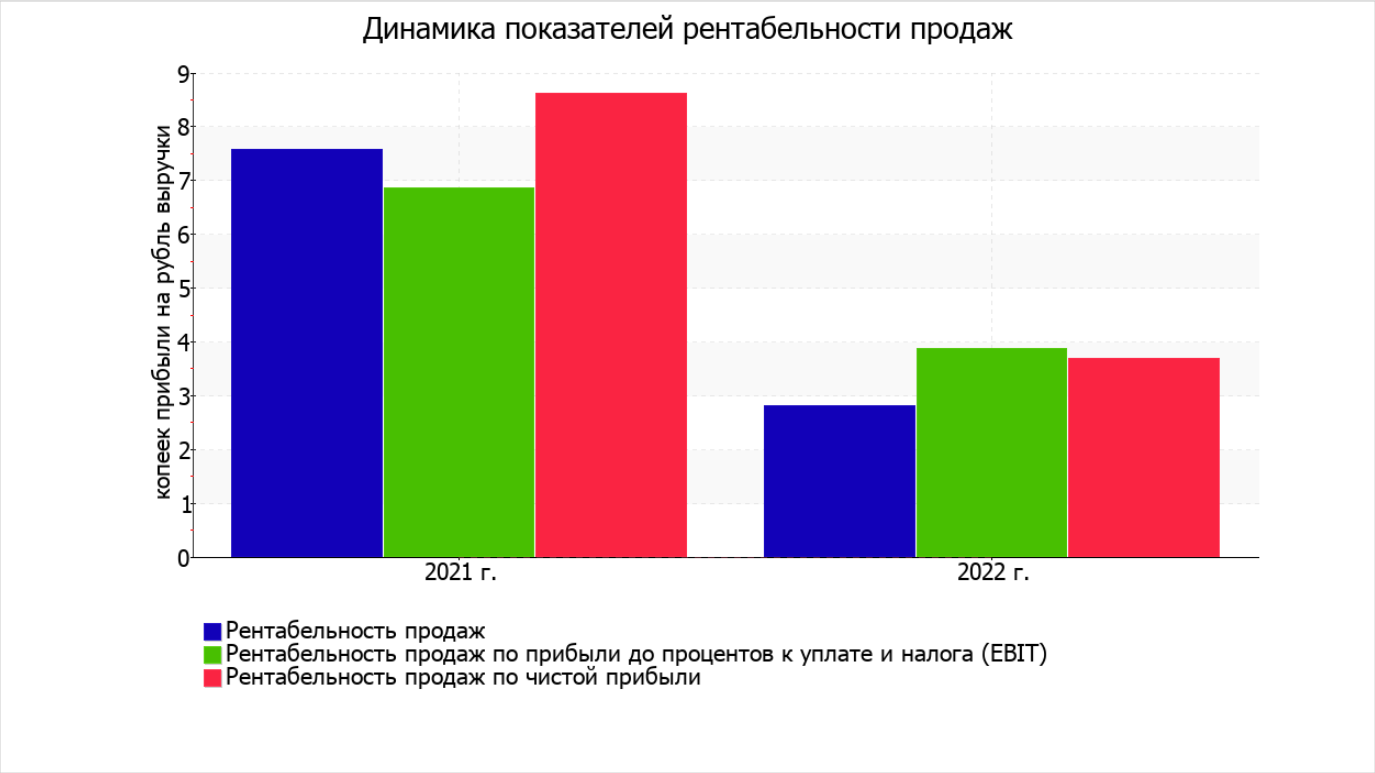
3.2. Анализ рентабельности

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%.	7,6	2,8	-4,8	-62,7
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	6,9	3,9	-3	-43,6
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	8,6	3,7	-4,9	-57,1

[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 2,8%. Однако имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-4,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2022 год составил 3,9%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 3,9 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)	19,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	15,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	20,3	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 0,194 руб.

рентабельность активов за последний год демонстрирует очень хорошее значение – 15,1%.

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.)	89	4,1
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)	20	18,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	89	4,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	70	5,2

* 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 89 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию по состоянию на 31.12.2022) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТОРИЯ" в течение анализируемого периода.

Среди показателей, имеющих исключительно хорошие значения, можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2022) демонстрирует очень хорошее значение, равное 0,82;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- отличная рентабельность активов (15,1% за 2022 год);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Анализ выявил следующие показатели, положительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,82);
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 82% в общей сумме капитала организации);
- чистая прибыль за последний год составила 312 тыс. руб.

Анализ выявил следующие отрицательные показатели результатов деятельности организации:

- значительное падение рентабельности продаж (-4,8 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 7,6%);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (-3 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (238 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-303 тыс. руб.).

Приведенные выше показатели свидетельствуют об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛИТОРИЯ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.