

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7729511528

Код причины постановки на учет (КПП): 501201001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

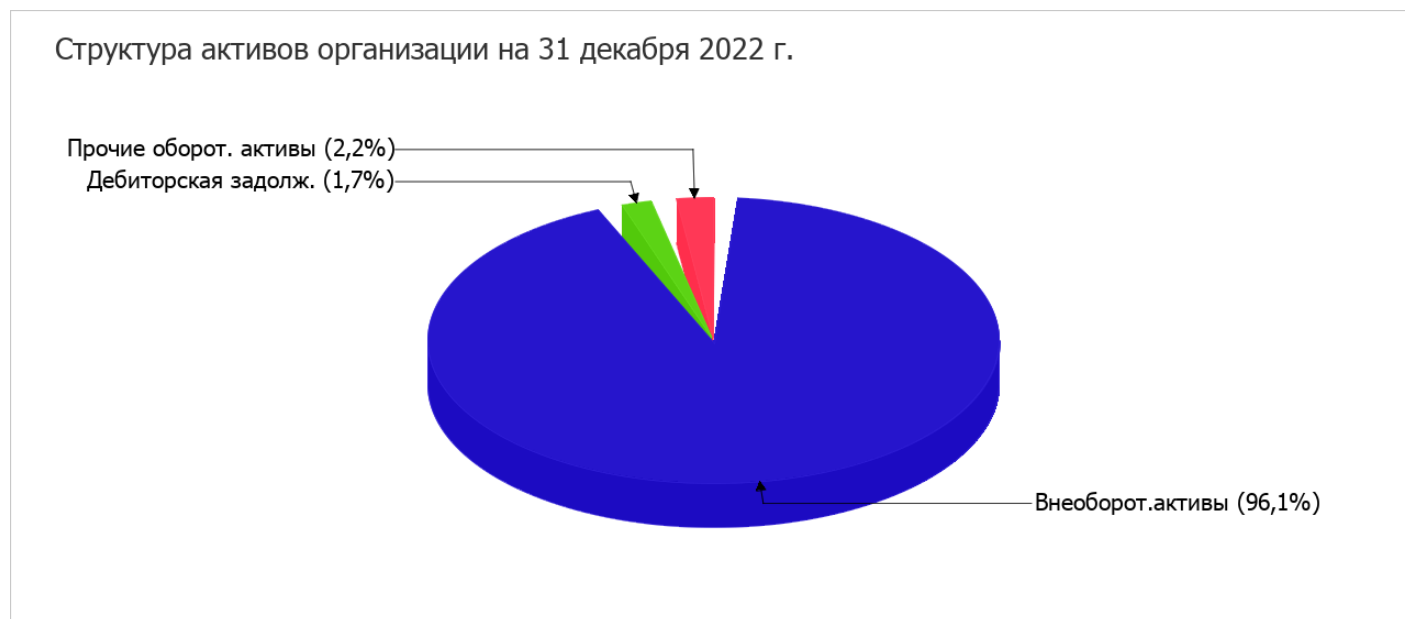
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	46 997	44 576	99,9	96,1	-2 421	-5,2
в том числе: основные средства	46 371	43 950	98,6	94,7	-2 421	-5,2
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	54	1 833	0,1	3,9	+1 779	+33,9 раза
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	50	806	0,1	1,7	+756	+16,1 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	4	1 027	<0,1	2,2	+1 023	+256,8 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	28 441	39 456	60,4	85	+11 015	+38,7
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–

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)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	18 610	6 953	39,6	15	-11 657	-62,6
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	47 051	46 409	100	100	-642	-1,4

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

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2022) характеризуется большой долей (96,1%) внеоборотных средств и малым процентом текущих активов. Активы организации за весь период практически не изменились. При фактической неизменности величины активов собственный капитал увеличился на 38,7%, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке "основные средства" на 2 421 тыс. руб. (или 100% вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (-11 657 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации за последний год).

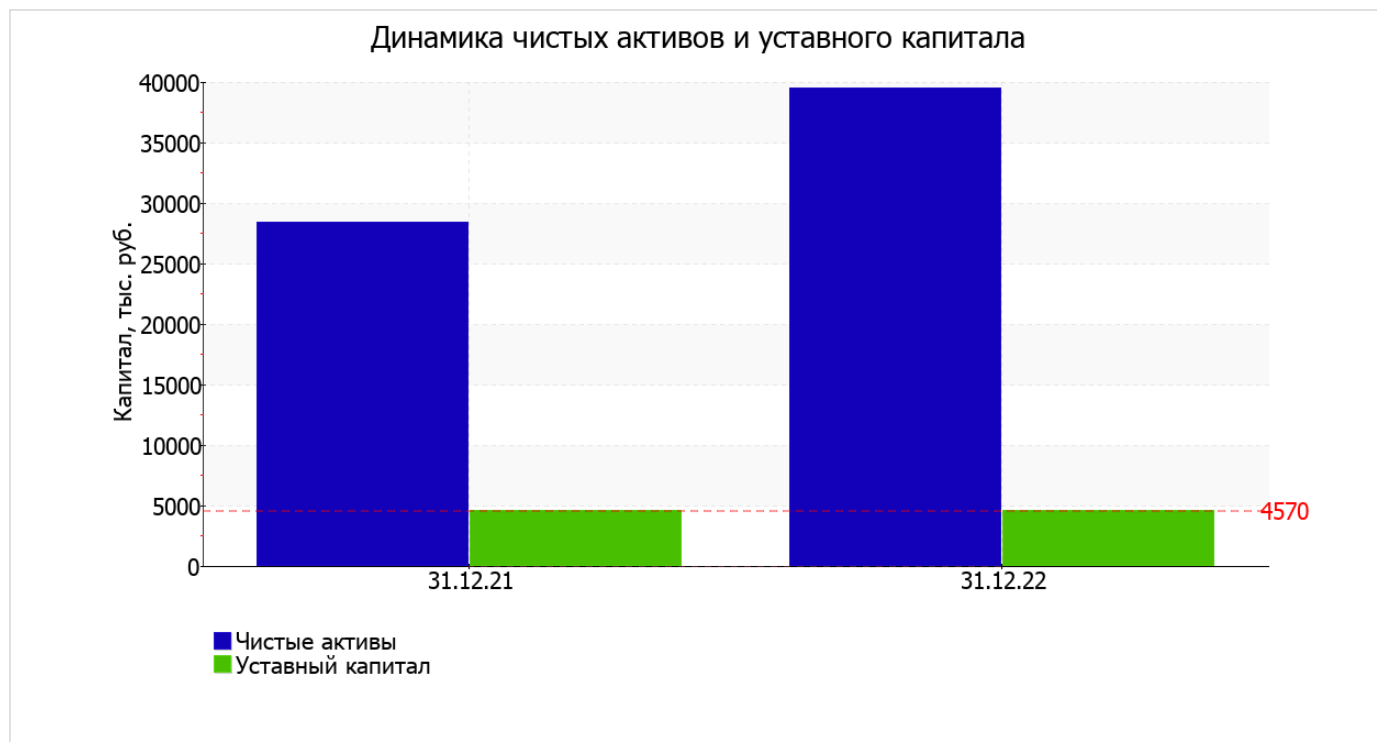
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+1 023 тыс. руб. и +11 015 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2022) составил **39 456,0** тыс. руб. Это значительно (на **11 015,0** тыс. руб., или на **38,7%**) превышает значение собственного капитала на первый день анализируемого периода.

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	28 441	39 456	60,4	85	+11 015	+38,7
2. Уставный капитал	4 570	4 570	9,7	9,8	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	23 871	34 886	50,7	75,2	+11 015	+46,1

Чистые активы организации на 31 декабря 2022 г. намного (в **8,6** раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на **38,7%** за 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. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

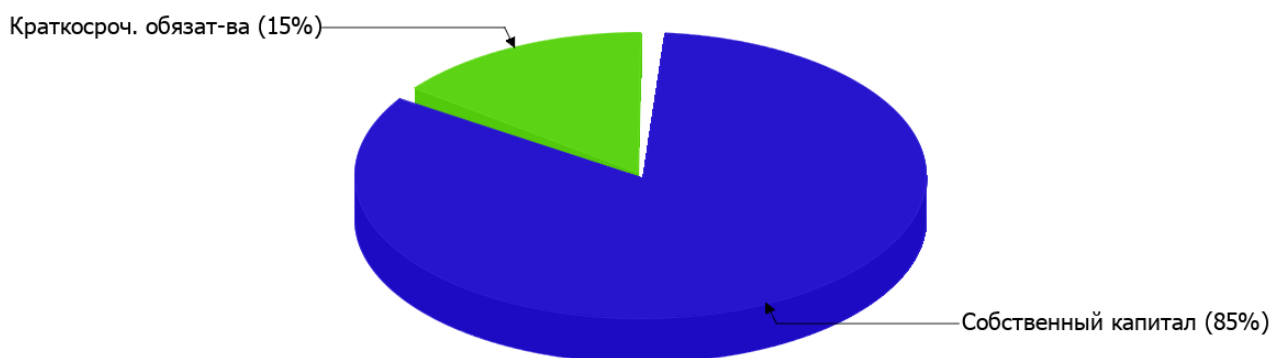
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,6	0,85	+0,25	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	-343,63	-2,79	+340,84	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,6	0,85	+0,25	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,65	-0,13	+0,52	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	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 по состоянию на 31.12.2022 составил **0,85**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**85%**) в общем капитале; товарищество слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь рассматриваемый период произошел значительный рост коэффициента автономии, на **0,25**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: Необходимо 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 составил **-2,79**. Это намного (на **340,84**) больше, чем на начало анализируемого периода. на 31.12.2022 коэффициент имеет критическое значение.

за весь анализируемый период имел место существенный рост коэффициента покрытия инвестиций с **0,6** до **0,85** (т.е. на **0,25**). Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **85%**).

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		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	<0,01	0,26	+0,26	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	<0,01	0,26	+0,26	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,15	+0,15	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**0,26** против нормативного значения 2). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на **0,26**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **0,26**. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение (0,15) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом следует отметить, что за последний год коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,15.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

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

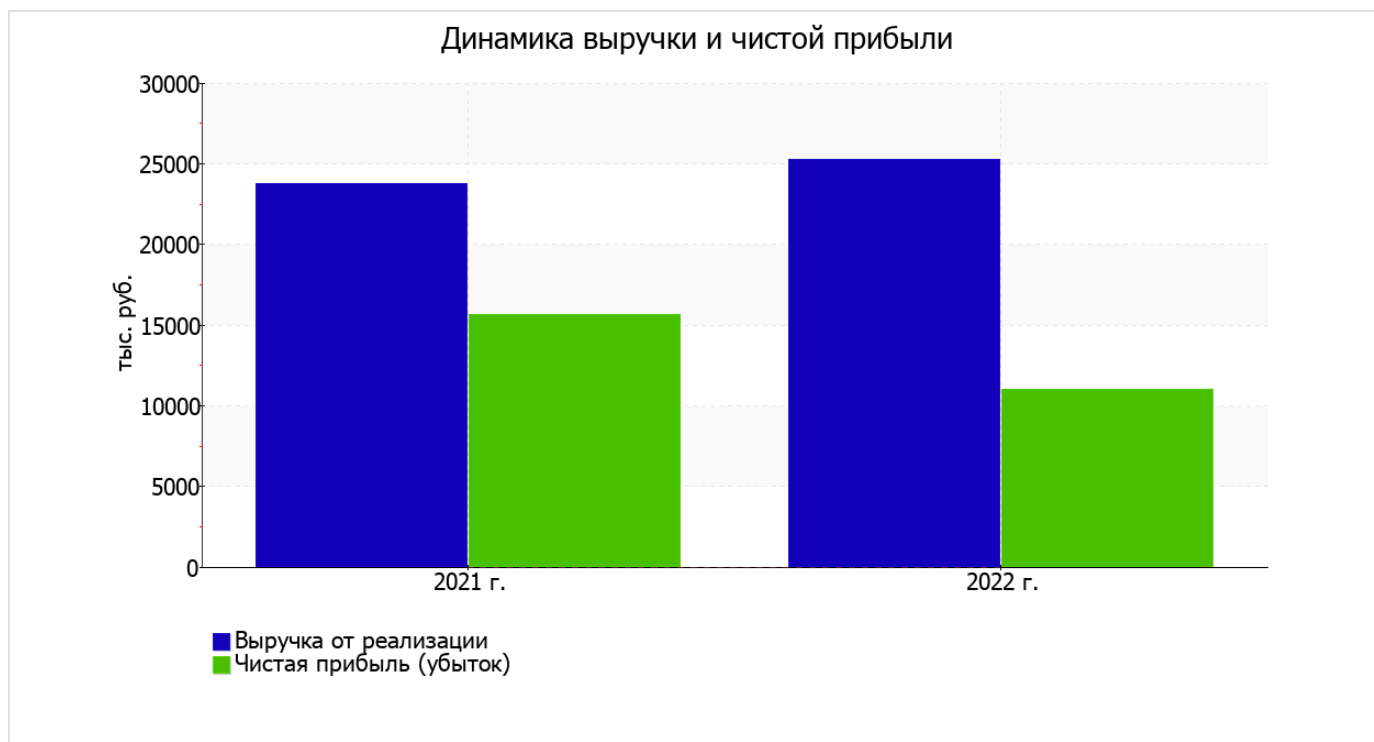
По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 11 381 тыс. руб., что составило 45,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 709 тыс. руб., или на 6,6%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 1 514 и 805 тыс. руб. соответственно).

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 336 тыс. руб., что на 5 339 тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов 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	23 730	25 244	+1 514	+6,4	24 487
2. Расходы по обычным видам деятельности	13 058	13 863	+805	+6,2	13 461
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	10 672	11 381	+709	+6,6	11 027
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	5 003	-336	-5 339	↓	2 334
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	15 675	11 045	-4 630	-29,5	13 360
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	–	-30	-30	–	-15
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	15 675	11 015	-4 660	-29,7	13 345
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	15 675	11 015	-4 660	-29,7	13 345
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	11 015	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



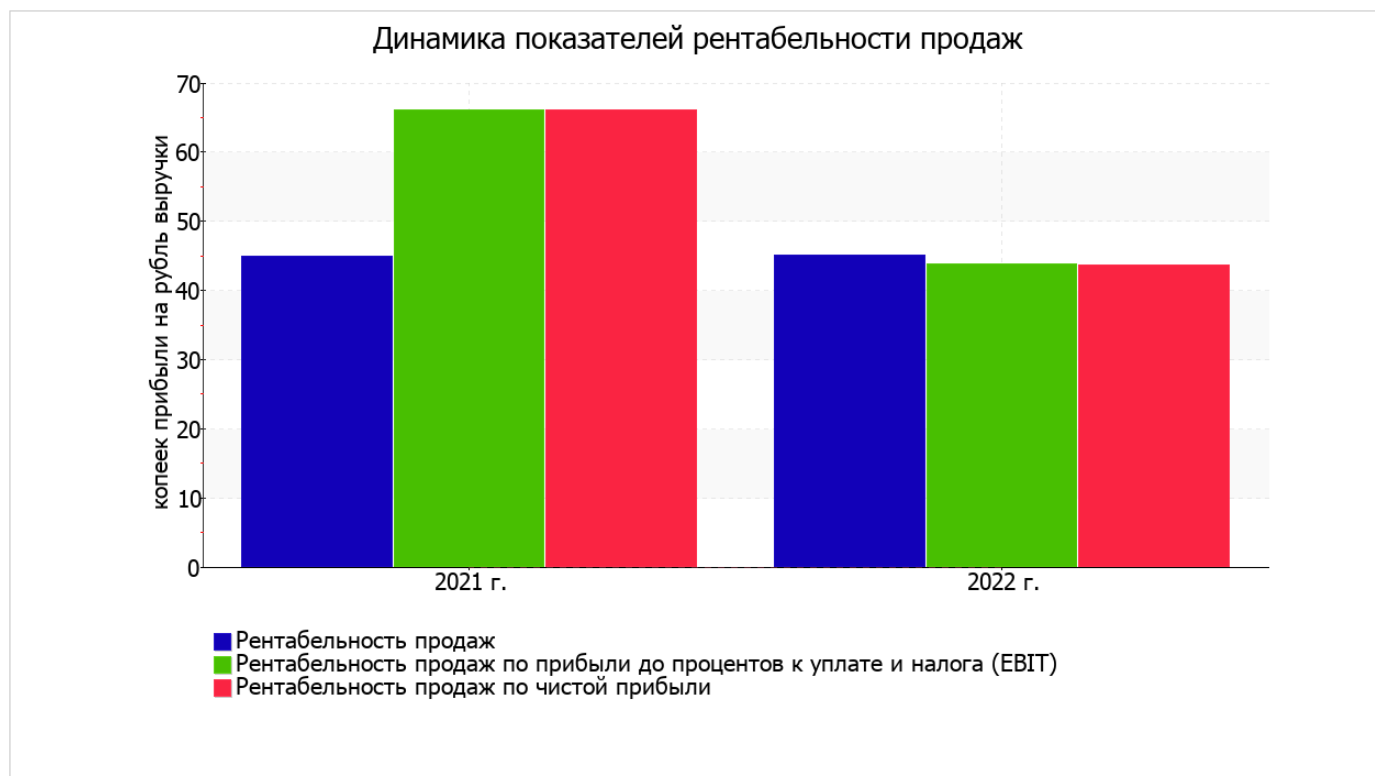
3.2. Анализ рентабельности

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: 13% и более.	45	45,1	+0,1	+0,2
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	66,1	43,8	-22,3	-33,8
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	66,1	43,6	-22,5	-33,9

Представленные в таблице показатели рентабельности за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 45,1% от полученной выручки. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021) (+0,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 43,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ" содержалось 43,8 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)	32,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	23,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	32,5	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ" принес 0,324 руб. чистой прибыли.

за период 01.01–31.12.2022 рентабельность активов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 23,6%.

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.)	14	26,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	6	59
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	185	2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	676	0,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	491	0,7

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что товарищество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 676 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ" за весь анализируемый период.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие положительные значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (85%);
- рост рентабельности продаж (+0,1 процентных пункта от рентабельности 45% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 85% в общей сумме капитала организации);
- за 2022 год получена прибыль от продаж (11 381 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+709 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 11 015 тыс. руб.

Анализ выявил следующие показатели, критически характеризующие финансовое положение организации:

- на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -2,79, можно охарактеризовать как явно не соответствующее норме;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормы;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- отличная рентабельность активов (23,6% за последний год);
- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХСТРОЙИНВЕСТ" практически не изменились.

Следующие 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- ниже нормального значение коэффициент абсолютной ликвидности;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-22,3 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021)).

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