Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7734726208

Код причины постановки на учет (КПП): 773401001

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

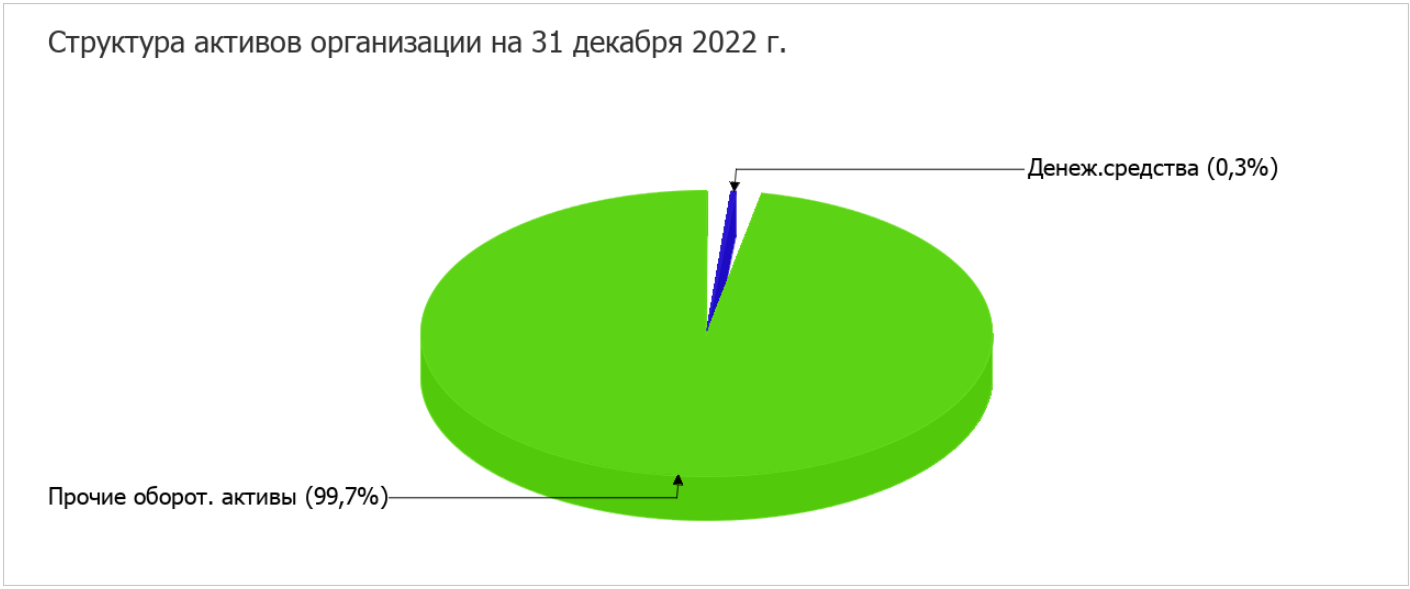
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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	–	–	–	–	–	–
Оборотные	207 469	268 517	100	100	+61 048	+29,4
Пассив						
Собственный капитал	73 487	132 188	35,4	49,2	+58 701	+79,9
Долгосрочные обязательства	–	130	–	<0,1	+130	–
Краткосрочные обязательства	133 982	136 199	64,6	50,7	+2 217	+1,7
Валюта баланса	207 469	268 517	100	100	+61 048	+29,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31.12.2022 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 61 048 тыс. руб. (на 29,4%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 79,9%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

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



Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 60 314 тыс. руб. (или 98,8% вклада в прирост активов).

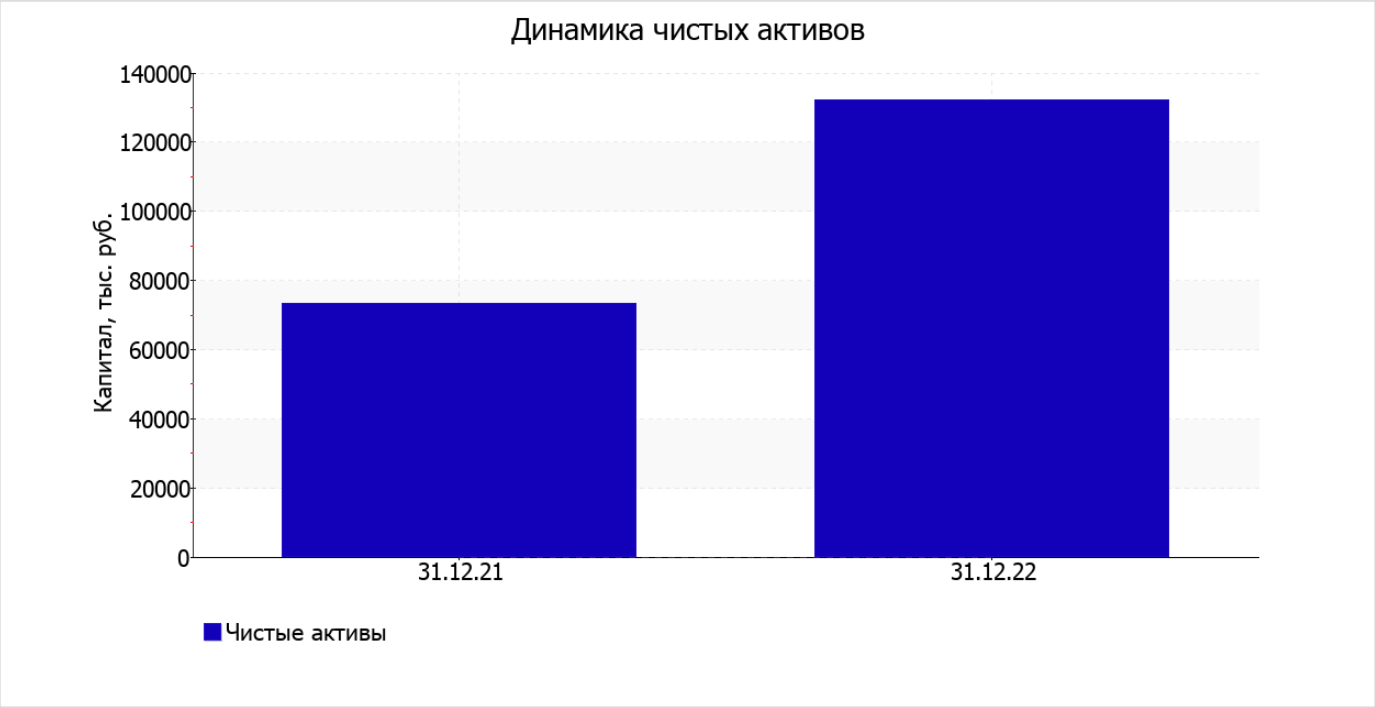
Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+58 701 тыс. руб., или 96,2% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

собственный капитал организации на 31 декабря 2022 г. равнялся 132 188,0 тыс. руб. собственный капитал организации очень сильно вырос за весь анализируемый период (+58 701,0 тыс. руб.).

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	73 487	132 188	35,4	49,2	+58 701	+79,9

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, необходимо отметить увеличение чистых активов на 79,9% за весь рассматриваемый 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. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



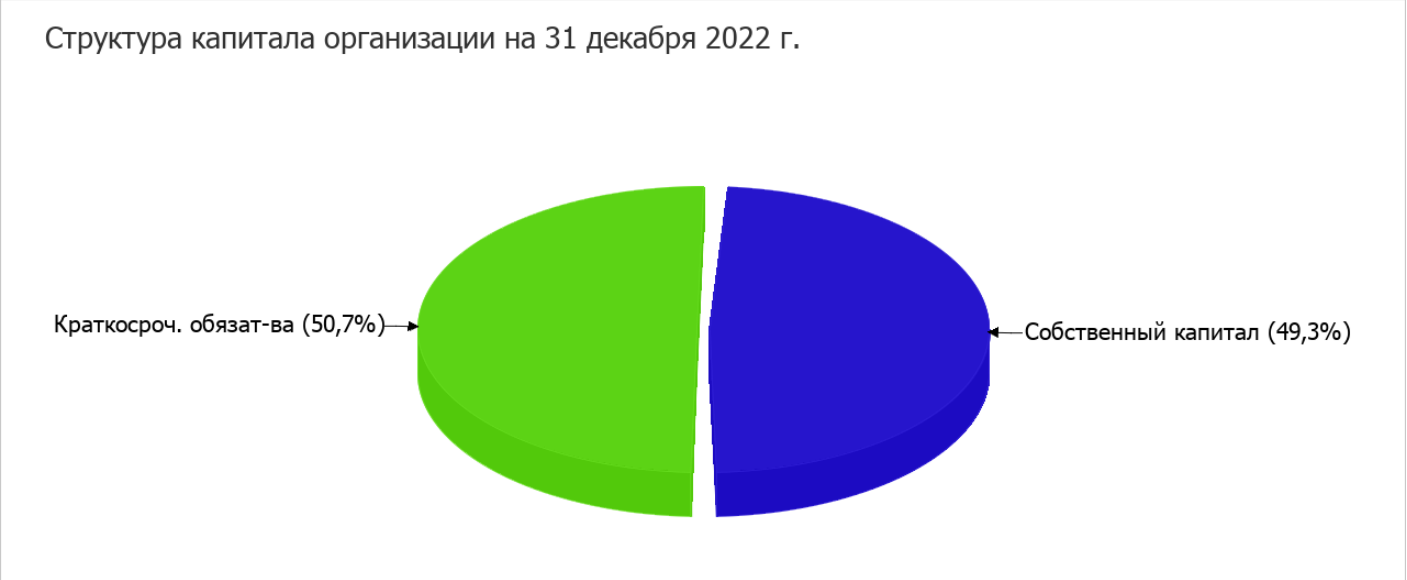
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,35	0,49	+0,14	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	0,35	0,49	+0,14	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,35	0,49	+0,14	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 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 0,49. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (49% от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. за последний год коэффициент автономии вырос на 0,14.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их незначительной доли (менее 0,1%).



на 31 декабря 2022 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся 0,49. за весь рассматриваемый период наблюдался значительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, на 0,14. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

С 0,35 до 0,49 вырос коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период. Значение коэффициента на 31.12.2022 значительно ниже нормативного значения.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,9% и 0,1% соответственно). При этом за последний год доля долгосрочной задолженности фактически не изменилась.

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	1,55	1,97	+0,42	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,01	+0,01	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 1,97. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 0,42.

Ниже нормы, как и первый коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0,01 при норме 0,2). С начала периода коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

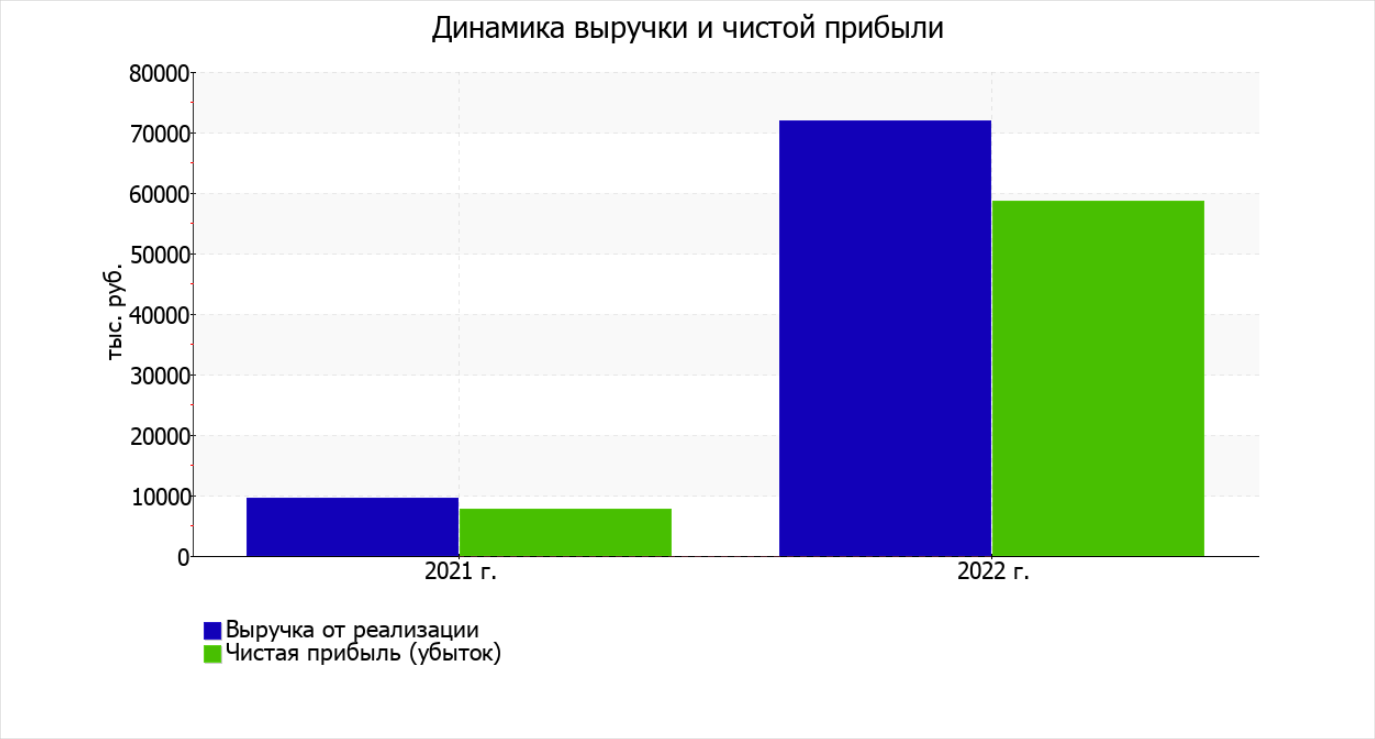
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 60 511 тыс. руб., что составило 84,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 52 373 тыс. руб., или в 7,4 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 62 478 и 10 105 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+746,9%) опережает изменение выручки (+658,3%)

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	9 491	71 969	+62 478	+7,6 раза	40 730
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 353	11 458	+10 105	+8,5 раза	6 406
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	8 138	60 511	+52 373	+7,4 раза	34 325
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-241	-40	+201	↑	-141
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	7 897	60 471	+52 574	+7,7 раза	34 184
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	85	1 770	+1 685	+20,8 раза	928
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	7 812	58 701	+50 889	+7,5 раза	33 257

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3" в течение всего анализируемого периода.



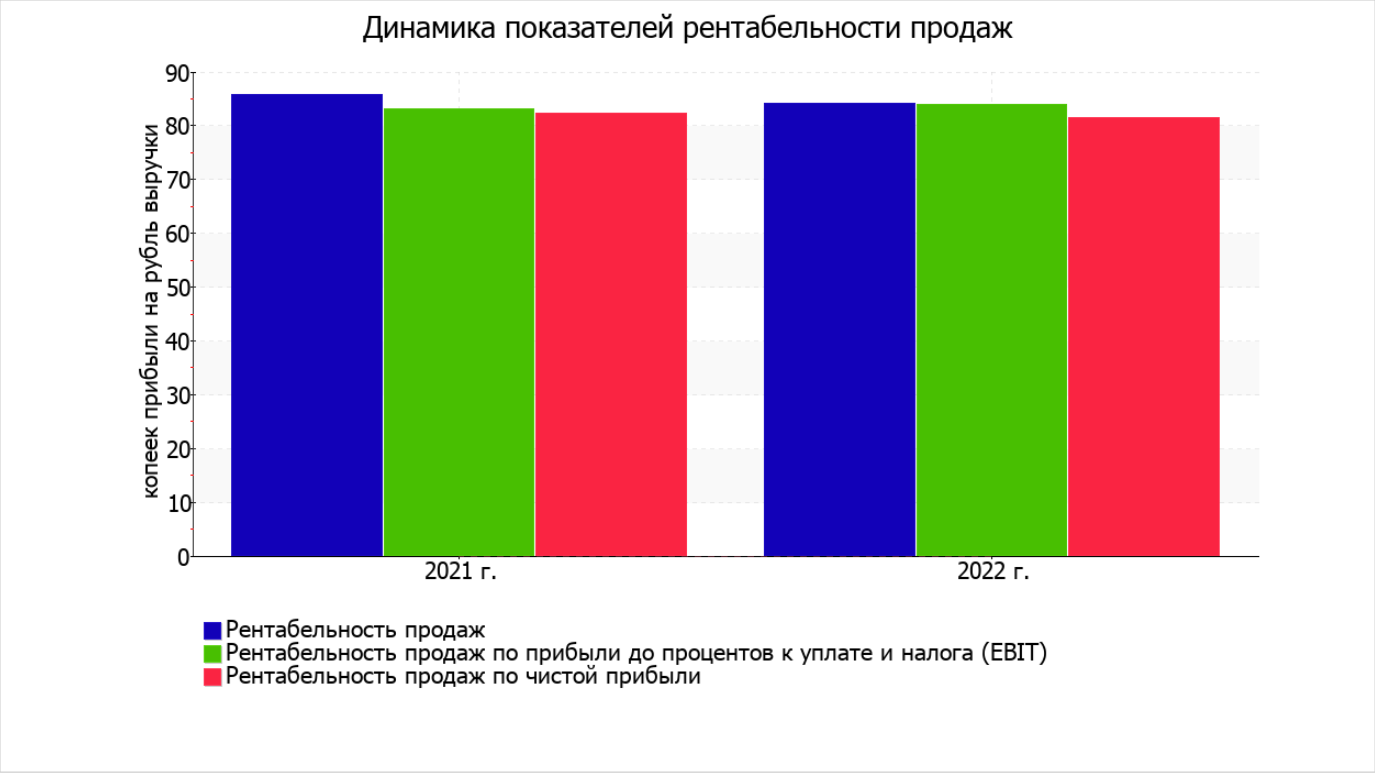
3.2. Анализ рентабельности

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.	85,7	84,1	-1,6	-1,9
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	83,2	84	+0,8	+1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	82,3	81,6	-0,7	-0,9

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 84,1 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-1,6 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил 84%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3" содержалось 84 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)	57,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	24,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	58,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,571 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за последний год демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 24,7%.

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: не более 153 дн.)	1 207	0,3
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)	685	0,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 207	0,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	522	0,7

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

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1207 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3" в течение анализируемого периода.

Показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3", имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значение, равное 0,49;
- отличная рентабельность активов (24,7% за 2022 год);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2022 год получена прибыль от продаж (60 511 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+52 373 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2022 год составила 58 701 тыс. руб. (+50 889 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Анализ выявил следующие отрицательные показатели финансового положения организации:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,49);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение.

В ходе анализа были получены следующие критические показатели финансового положения организации:

- значительно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 49% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3" (+0,8 коп. к 83,2 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительное падение прибыльности продаж (-1,6 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной 85,7%).

Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИАЛОГ НЕДВИЖИМОСТЬ-3" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.