

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6679117627

Код причины постановки на учет (КПП): 667901001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

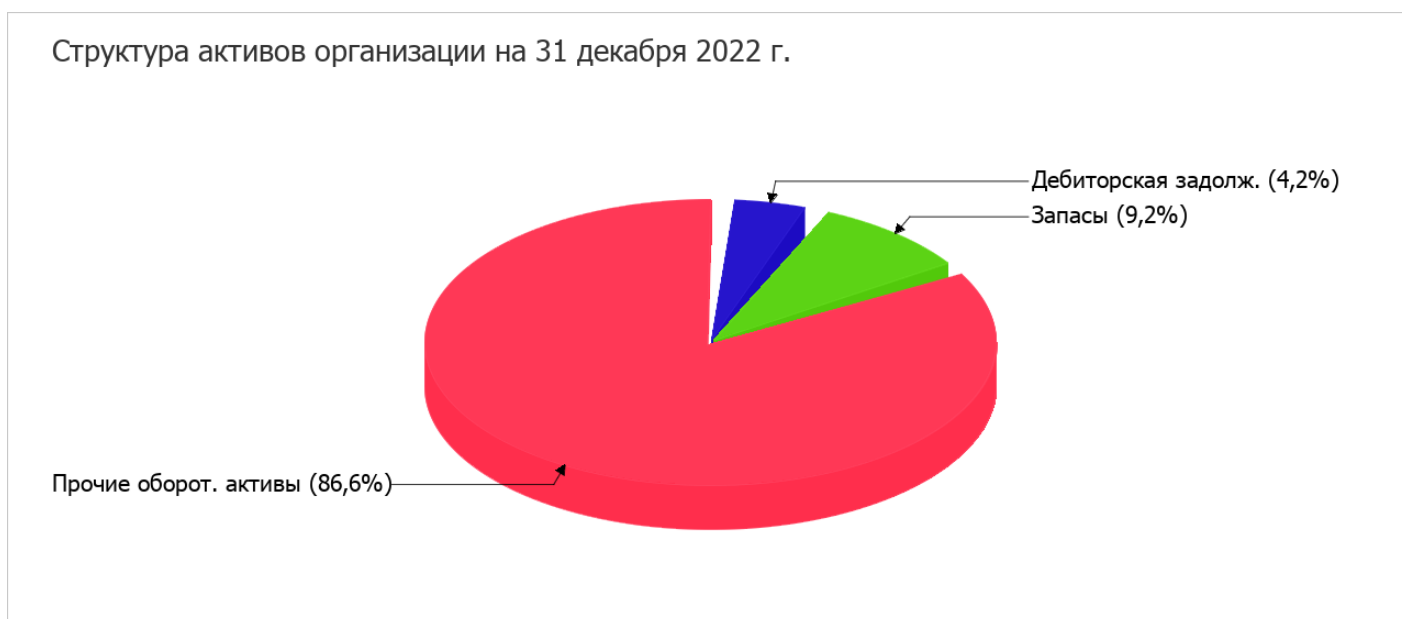
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-
в том числе: основные средства	-	-	-	-	-	-
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	56 382	58 656	100	100	+2 274	+4
в том числе: запасы	27 561	5 420	48,9	9,2	-22 141	-80,3
дебиторская задолженность	3 737	2 452	6,6	4,2	-1 285	-34,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	20 402	48 493	36,2	82,7	+28 091	+137,7
Пассив						
1. Собственный капитал	52 648	58 232	93,4	99,3	+5 584	+10,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	3 734	424	6,6	0,7	-3 310	-88,6
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	56 382	58 656	100	100	+2 274	+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 по состоянию на 31.12.2022 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год несколько увеличились (на 4%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 10,6%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)" на 27 471 тыс. руб. (или 97,8% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (+5 584 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

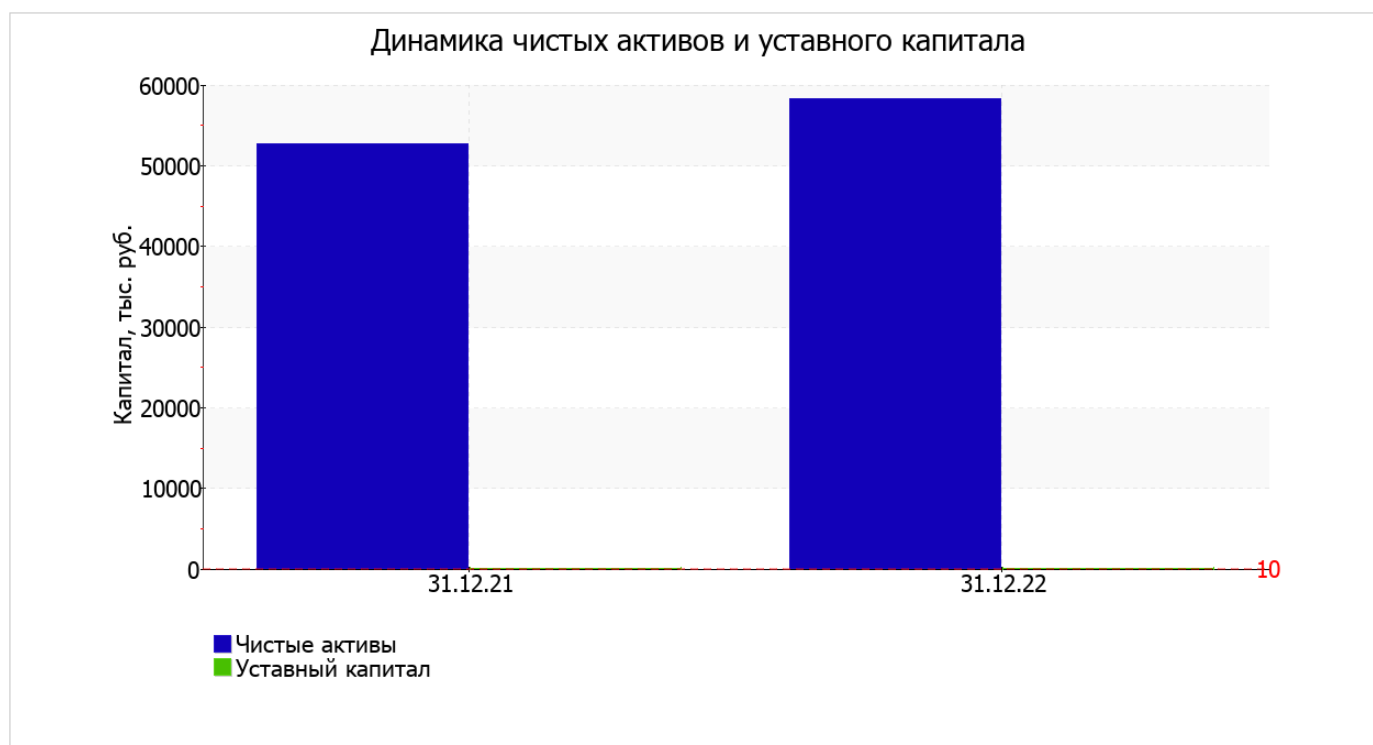
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-22 141 тыс. руб. и -3 310 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31 декабря 2022 г. составил 58 232,0 тыс. руб. При этом на 31 декабря 2021 г. собственный капитал организации составлял 52 648,0 тыс. руб. (увеличение на 5 584,0 тыс. руб., или на 10,6%).

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	52 648	58 232	93,4	99,3	+5 584	+10,6
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	52 638	58 222	93,4	99,3	+5 584	+10,6

Чистые активы организации на 31.12.2022 намного (в **5 823,2** раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение 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 **10,6%** 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 и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

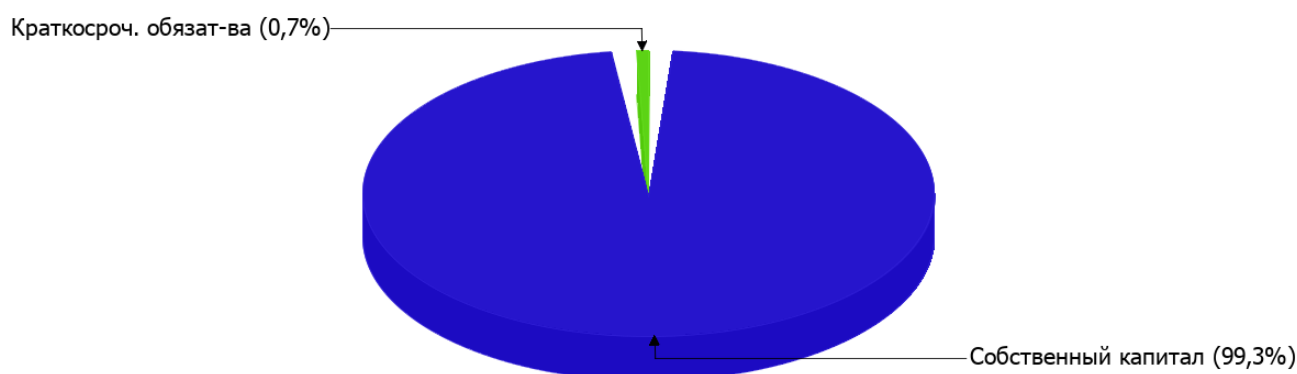
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,93	0,99	+0,06	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,93	0,99	+0,06	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,99	+0,06	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,7.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	1,91	10,74	+8,83	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 на 31.12.2022 составил **0,99**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **99%** в общем капитале организации). за весь рассматриваемый период произошло явное повышение коэффициента автономии, составившее **0,06**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2022) составил **0,99**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами явно вырос (на **0,06**). коэффициент по состоянию на 31.12.2022 демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

за весь анализируемый период имел место явный рост коэффициента покрытия инвестиций до **0,99** (на **0,06**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **99%**).

на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **10,74**, что намного (на **8,83**) больше, чем на начало анализируемого периода (31.12.2021). коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2022 демонстрирует исключительно хорошее значение.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ" 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	15,1	138,34	+123,24	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	6,46	120,15	+113,69	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	5,46	114,37	+108,91	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**138,34**) соответствует норме. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **123,24**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **120,15**. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**114,37** при норме 0,2). При этом за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **108,91**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере **4 956** тыс. руб., что составляет 12,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **61 035** тыс. руб., или на **92,5%**.

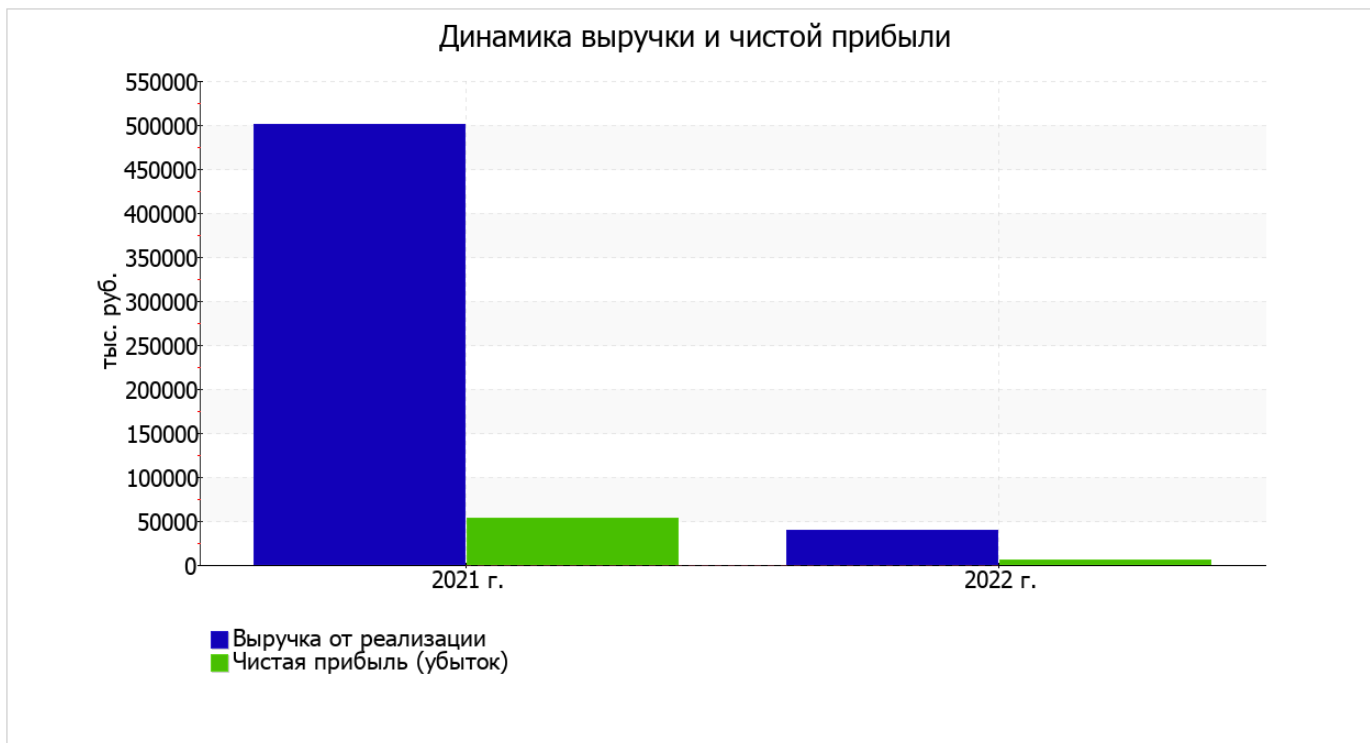
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **461 122** и **400 087** тыс. руб. соответственно).

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

прибыль от прочих операций за последний год составила **2 268** тыс. руб., что на 2 297 тыс. руб. больше, чем saldo прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 45,8% от абсолютной величины прибыли от продаж за анализируемый период.

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	500 177	39 055	-461 122	-92,2	269 616
2. Расходы по обычным видам деятельности	434 186	34 099	-400 087	-92,1	234 143
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	65 991	4 956	-61 035	-92,5	35 474
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-26	2 268	+2 294	↑	1 121
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	65 965	7 224	-58 741	-89	36 595
6. Проценты к уплате	3	-	-3	-100	2
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-13 192	-1 640	+11 552	↑	-7 416
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	52 770	5 584	-47 186	-89,4	29 177
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	52 770	5 584	-47 186	-89,4	29 177
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	5 584	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



3.2. Анализ рентабельности

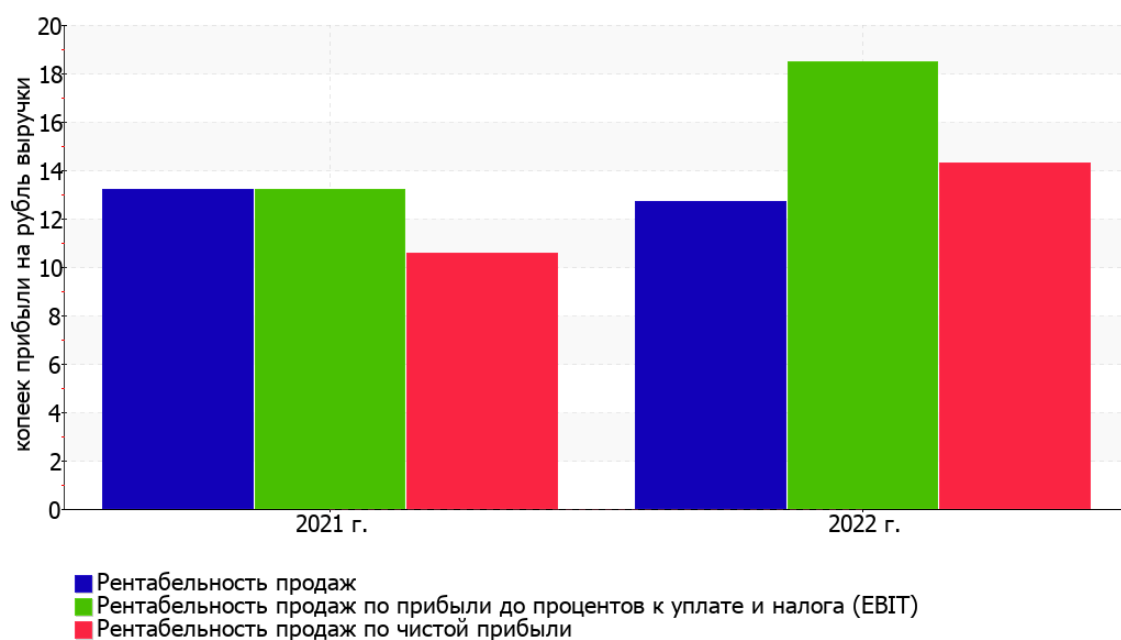
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 8% и более.	13,2	12,7	-0,5	-3,8
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	13,2	18,5	+5,3	+40,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	10,6	14,3	+3,7	+35,5

[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 период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составила 12,7%. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-0,5%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил 18,5%. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ" содержалось 18,5 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	10,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 18% и более.
Рентабельность активов (ROA)	9,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 9% 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 0,101 руб. чистой прибыли. за последний год рентабельность активов вполне укладывается в норму (9,7%).

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: 161 и менее дн.)	538	0,7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	177	2,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 79 и менее дн.)	29	12,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	19	18,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 198 и менее дн.)	538	0,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	518	0,7

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 538 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 177 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ" в течение анализируемого периода.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕГСК-НЕДВИЖИМОСТЬ", можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – 0,99;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- идеальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 99% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+5,3 коп. к 13,2 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

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

- доля собственного капитала неоправданно высока (99%);
- хорошая рентабельность активов (9,7% за последний год);
- чистая прибыль за последний год составила 5 584 тыс. руб.

С позитивной стороны результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- незначительное падение рентабельности продаж (-0,5 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 13,2%);
- за 2022 год получена прибыль от продаж (4 956 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-61 035 тыс. руб.).

Приведенный анализ свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями имеют хорошие возможности для расширения своей деятельности за счет привлечения кредитных ресурсов.