

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 4205278572

Код причины постановки на учет (КПП): 420501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.2).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

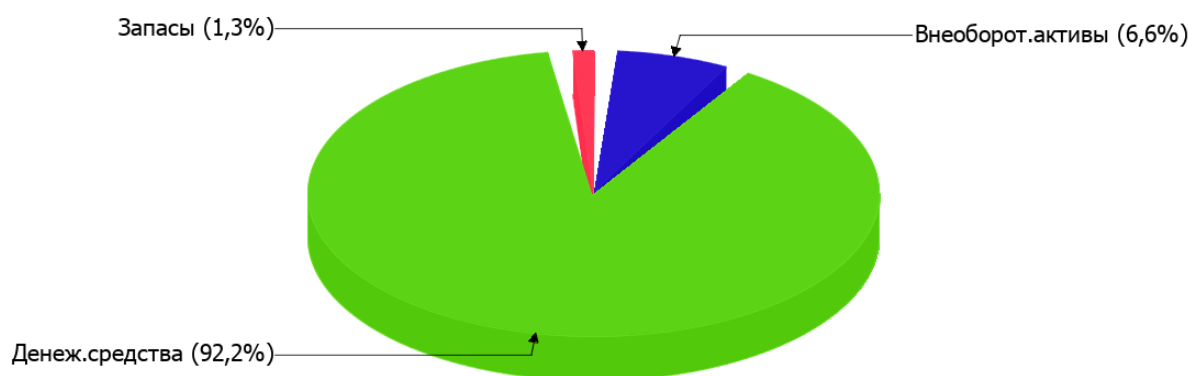
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	244	52	21,3	6,6	-192	-78,7
Оборотные	903	738	78,7	93,4	-165	-18,3
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	559	684	48,7	86,6	+125	+22,4
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	588	106	51,3	13,4	-482	-82
Валюта баланса	1 147	790	100	100	-357	-31,1

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2022) характеризуется большой долей (93,4%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на 357 тыс. руб. (на 31,1%). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 22,4%, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

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

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Снижение величины активов организации связано со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- материальные внеоборотные активы – 192 тыс. руб. (53,8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 165 тыс. руб. (46,2%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (-482 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации за последний год).

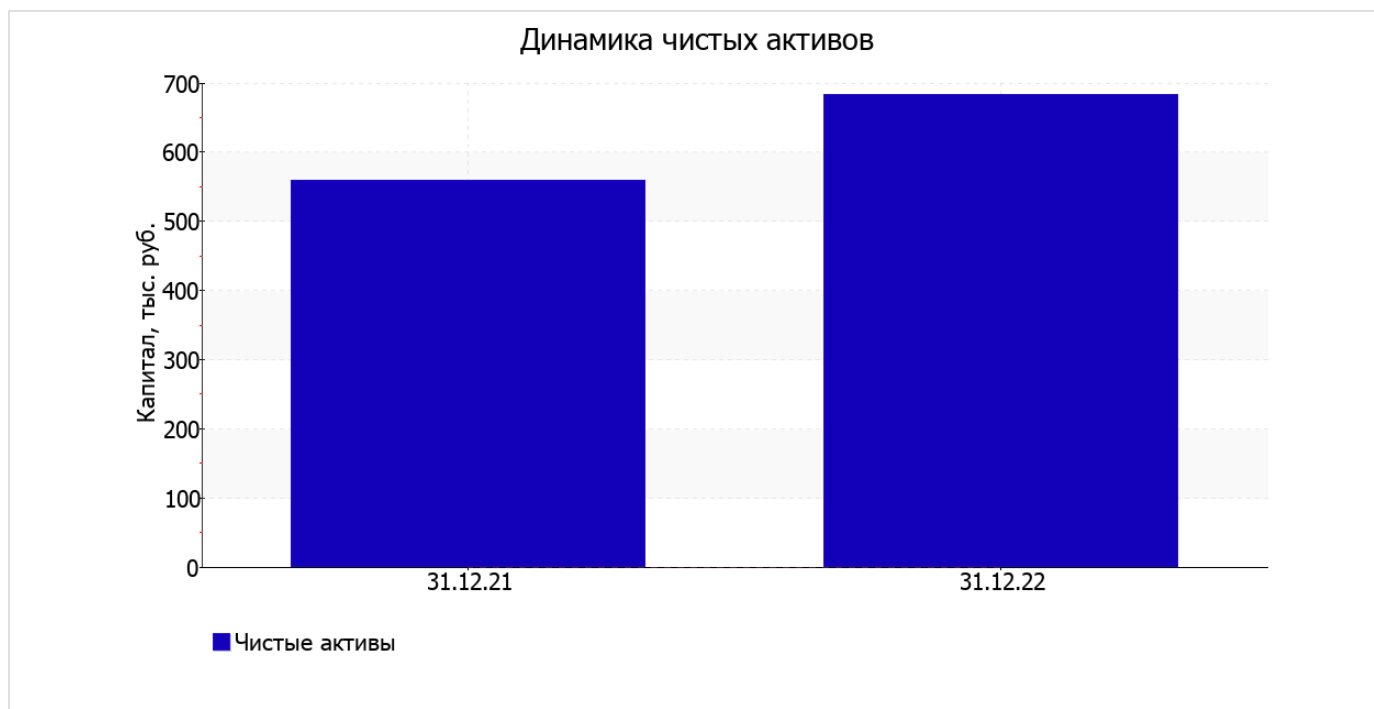
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (+125 тыс. руб. ).

значение собственного капитала на 31.12.2022 составило 684 тыс. руб. в течение анализируемого периода имело место существенное повышение собственного капитала (+125 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	559	684	48,7	86,6	+125	+22,4

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 22,4% 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.



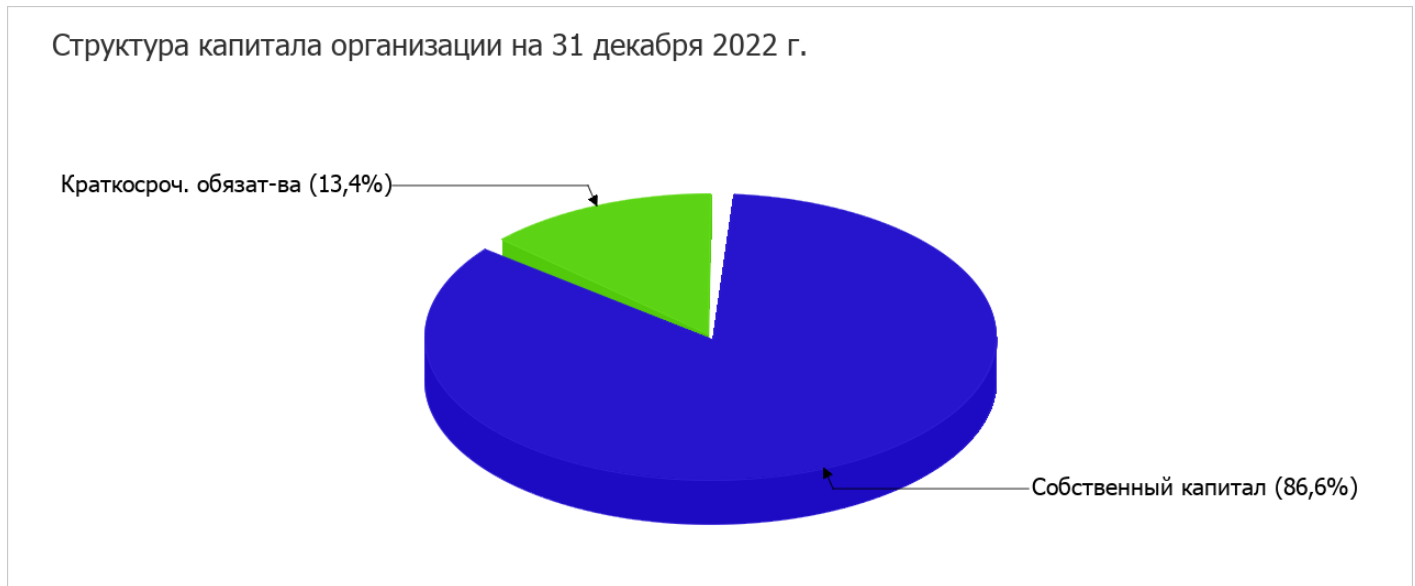
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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	0,49	0,87	+0,38	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	0,35	0,86	+0,51	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,49	0,87	+0,38	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	31,5	63,2	+31,7	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 составил **0,87**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **87%** в общем капитале организации). за весь рассматриваемый период коэффициент автономии повысился на **0,38**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.



в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно вырос – с **0,35** до **0,86** (т. е. **+0,51**). коэффициент на 31 декабря 2022 г. демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

коэффициент покрытия инвестиций за год стремительно вырос – с **0,49** до **0,87** (т. е. на **0,38**). Значение коэффициента на 31.12.2022 соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **87%**).

за последний год отмечен весьма значительный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов – на **31,7** (до **63,2**). на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

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	1,54	6,96	+5,42	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,52	6,87	+5,35	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**6,96** при нормативном значении 2). При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **5,42**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и предыдущий коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**6,87**). При этом за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **5,35**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

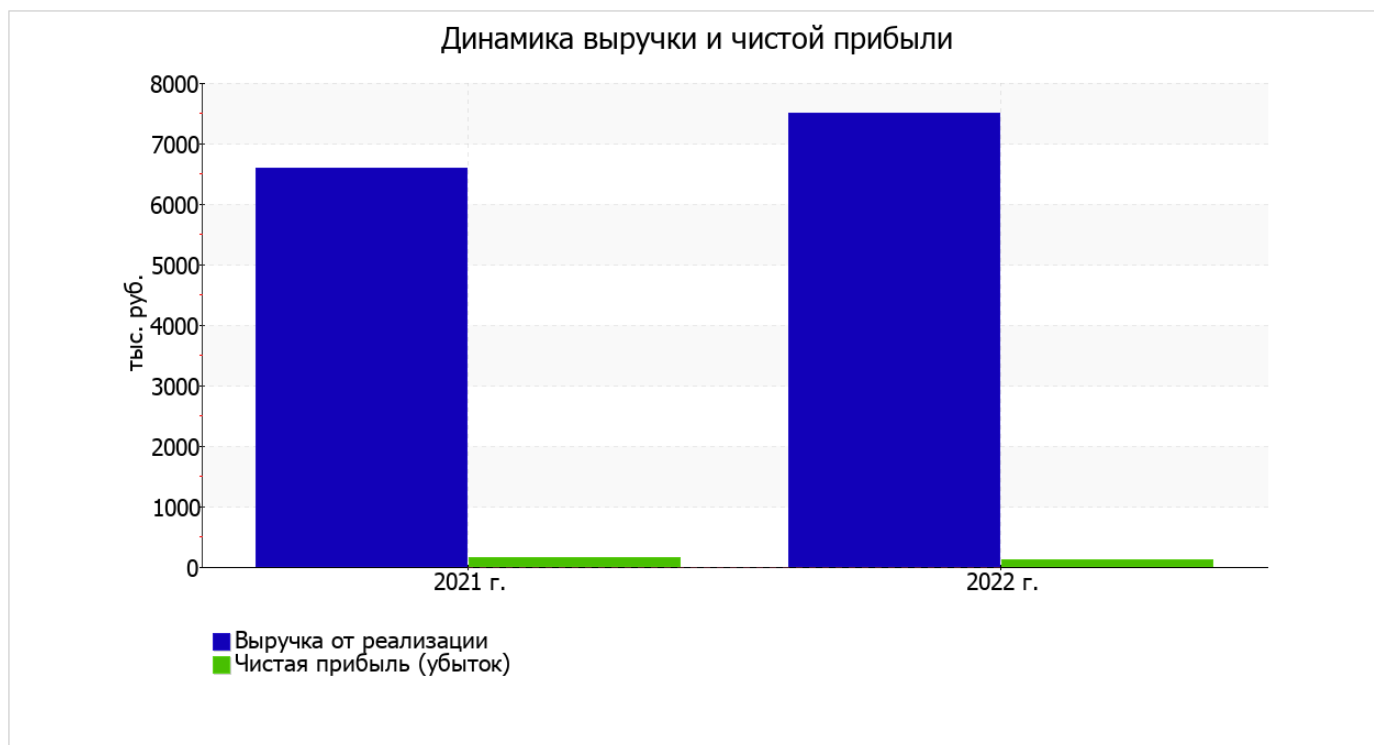
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 835 тыс. руб., что составило 11,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 40 тыс. руб., или на 5%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 898 и 858 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+14,8%) опережает изменение выручки (+13,6%)

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	6 595	7 493	+898	+13,6	7 044
2. Расходы по обычным видам деятельности	5 800	6 658	+858	+14,8	6 229
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	795	835	+40	+5	815
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-523	-592	-69	↓	-558
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	272	243	-29	-10,7	258
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	119	118	-1	-0,8	119
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	153	125	-28	-18,3	139

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" 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.	12,1	11,1	-1	-7,6
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	4,1	3,2	-0,9	-21,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	2,3	1,7	-0,6	-28,1

Все три показателя рентабельности за последний год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **11,1** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, **(-1 коп.)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **3,2%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" содержалось **3,2** 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)	20,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	12,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	39,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" обеспечил чистую прибыль в размере 0,201 руб.

за 2022 год рентабельность активов имеет нормальное значение, равное 12,9%.

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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.)	40	9,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	17	21,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	47	7,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	30	12,1

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 47 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" за весь анализируемый период

Следующие 6 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют положительные значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (87%);
- хорошая рентабельность активов (12,9% за 2022 год);
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОЮЗ" уменьшились на 357 тыс. руб. (на 31,1%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 87% в общей сумме капитала организации);
- за последний год получена прибыль от продаж (835 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+40 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 125 тыс. руб.

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует очень хорошее значение, равное 0,86;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительное падение прибыльности продаж (-1 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 12,1%).

Показателем, негативно характеризующим результаты деятельности организации, является следующий – значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-0,9 коп. от аналогичного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

Приведенные выше показатели свидетельствуют об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. Финансовое состояние организации позволяет отнести ее к категории надежных заемщиков и дает возможность рассчитывать на получение кредитов.