

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5040138540

Код причины постановки на учет (КПП): 504001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

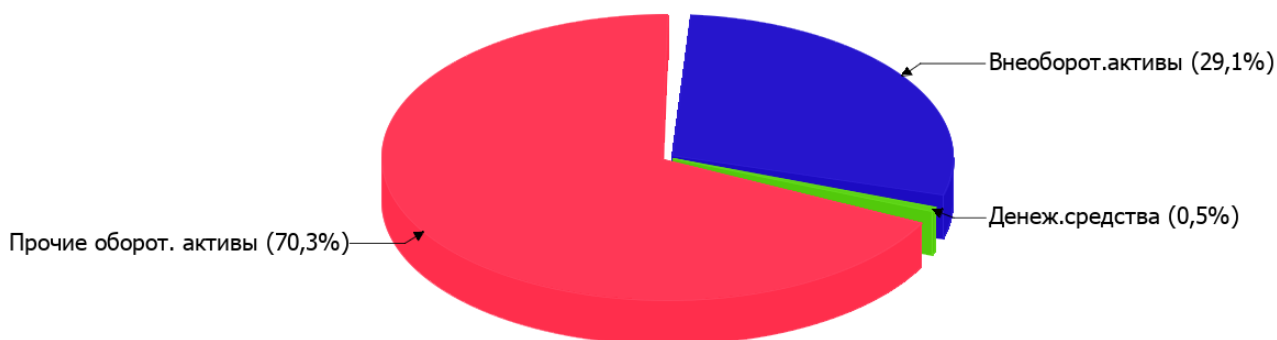
| Показатель                  | Значение показателя |            |   |  | Изменение за анализируемый период |                                 |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
|                             | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |  | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± % ((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                             | 31.12.2021          | 31.12.2022 | на начало<br>анализируемого<br>периода (31.12.2021) | на конец<br>анализируемого<br>периода (31.12.2022) |                                   |                                 |
| <b>Актив</b>                |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Внеоборотные активы         | 122 791             | 116 083    | 36  | 29,1   | -6 708                            | -5,5                            |
| Оборотные                   | 217 829             | 282 153    | 64  | 70,9   | +64 324                           | +29,5                           |
| <b>Пассив</b>               |                     |            |   |  |                                   |                                 |
| Собственный капитал         | 90 305              | 128 265    | 26,5  | 32,2   | +37 960                           | +42                             |
| Долгосрочные обязательства  | 191 115             | 193 668    | 56,1  | 48,6   | +2 553                            | +1,3                            |
| Краткосрочные обязательства | 59 200              | 76 303     | 17,4  | 19,2   | +17 103                           | +28,9                           |
| Валюта баланса              | 340 620             | 398 236    | 100   | 100  | +57 616                           | +16,9                           |

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

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что по состоянию на 31.12.2022 в активах организации доля внеоборотных средств составляет 1/3, а текущих активов – 2/3. Активы организации за весь период увеличились на 57 616 тыс. руб. (на 16,9%). Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 42%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост активов организации связан, в первую очередь, с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **64 898** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – **37 960** тыс. руб. (**61,9%**)
- кредиторская задолженность – **11 130** тыс. руб. (**18,1%**)
- другие долгосрочные обязательства – **6 267** тыс. руб. (**10,2%**)
- краткосрочные заемные средства – **5 776** тыс. руб. (**9,4%**)

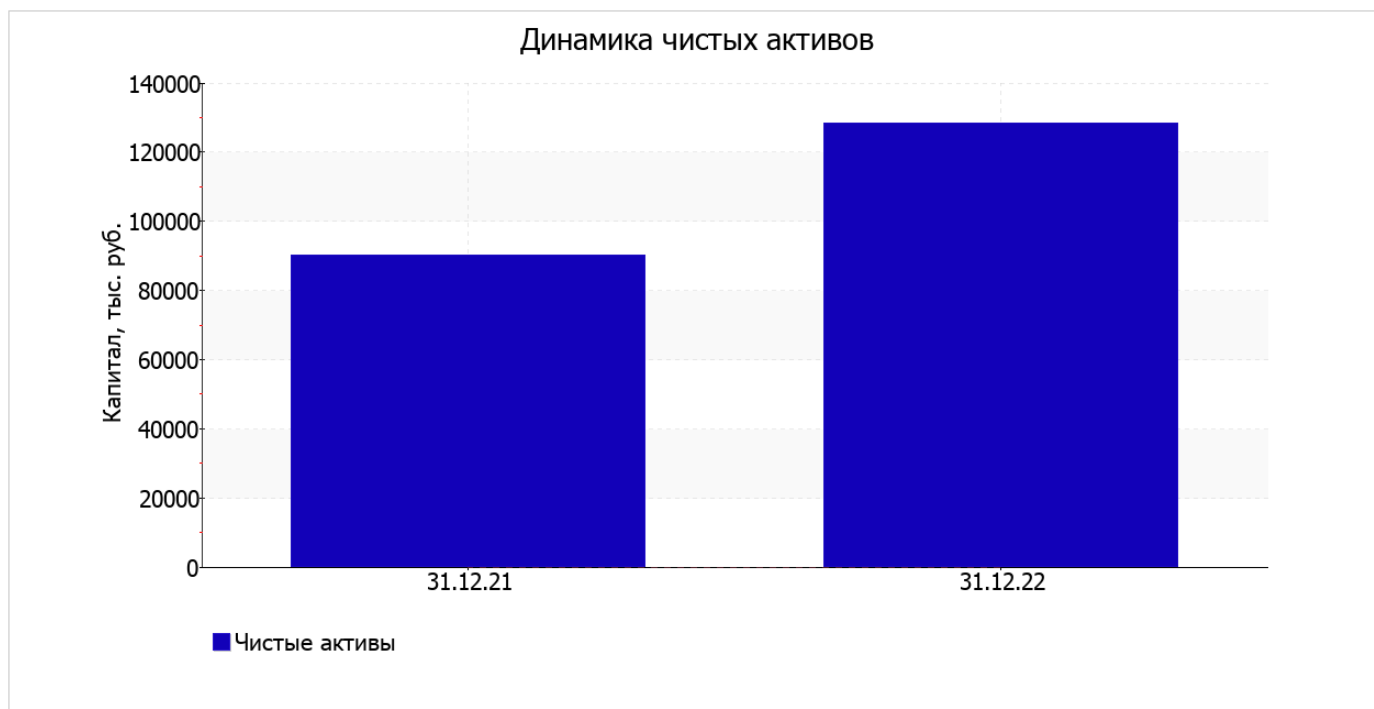
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**-6 710** тыс. руб. и **-3 714** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2022) составил **128 265,0** тыс. руб. за весь анализируемый период собственный капитал организации вырос на **37 960,0** тыс. руб.

## 2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

| Показатель       | Значение показателя |            |   |  | Изменение                |                              |
|------------------|---------------------|------------|---|--|--------------------------|------------------------------|
|                  | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                |  | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± % ((гр.3-<br>гр.2) : гр.2) |
|                  | 31.12.2021          | 31.12.2022 | на начало<br>анализируемого периода<br>(31.12.2021) | на конец<br>анализируемого периода<br>(31.12.2022) |                          |                              |
| 1. Чистые активы | 90 305              | 128 265    | 26,5  | 32,2   | +37 960                  | +42                          |

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов на **42%** 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

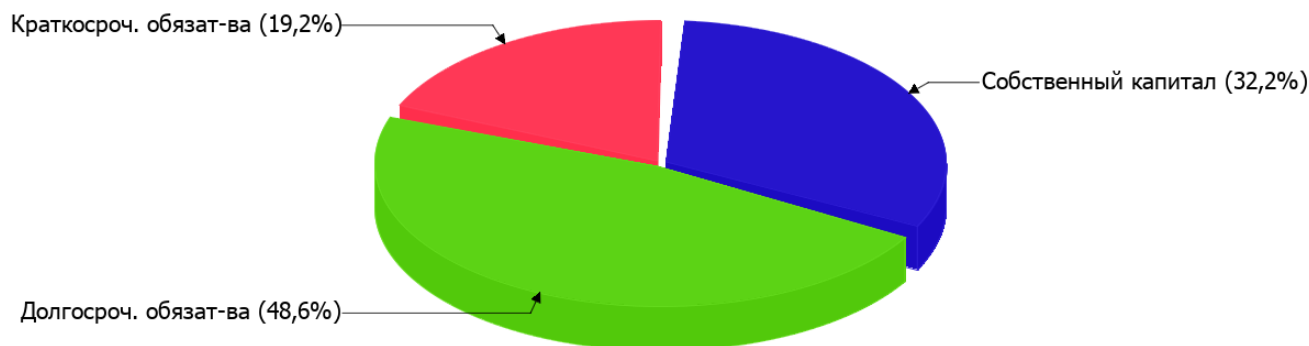
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель  | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение   |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
|   | 31.12.2021          | 31.12.2022 |                                  |  |
| Коэффициент автономии   | 0,27                | 0,32       | +0,05                            | 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 | -0,15               | 0,04       | +0,19                            | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.   |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0,83                | 0,81       | -0,02                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | -2 707,17           | –          | +2 707,17                        | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.   |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 0,24                | 0,28       | +0,04                            | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.   |

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил **0,32**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**32%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. за весь рассматриваемый период произошло существенное повышение коэффициента автономии (на **0,05**).

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:

## Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **0,04**. за год произошел весьма значительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,19**. на 31.12.2022 коэффициент имеет неудовлетворительное значение.

в течение анализируемого периода имело место падение коэффициента покрытия инвестиций на **0,02** (до **0,81**). Значение коэффициента на 31.12.2022 соответствует норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2022 доля краткосрочной задолженности составляет одну треть, а долгосрочной задолженности – две третьих. При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 4,6%.

## 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 | 3,68                | 3,7        | +0,02                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.                     |
| Коэффициент абсолютной ликвидности      | 0,04                | 0,03       | -0,01                              | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **3,7**. При этом за год коэффициент вырос на **0,02**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,03**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,01**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

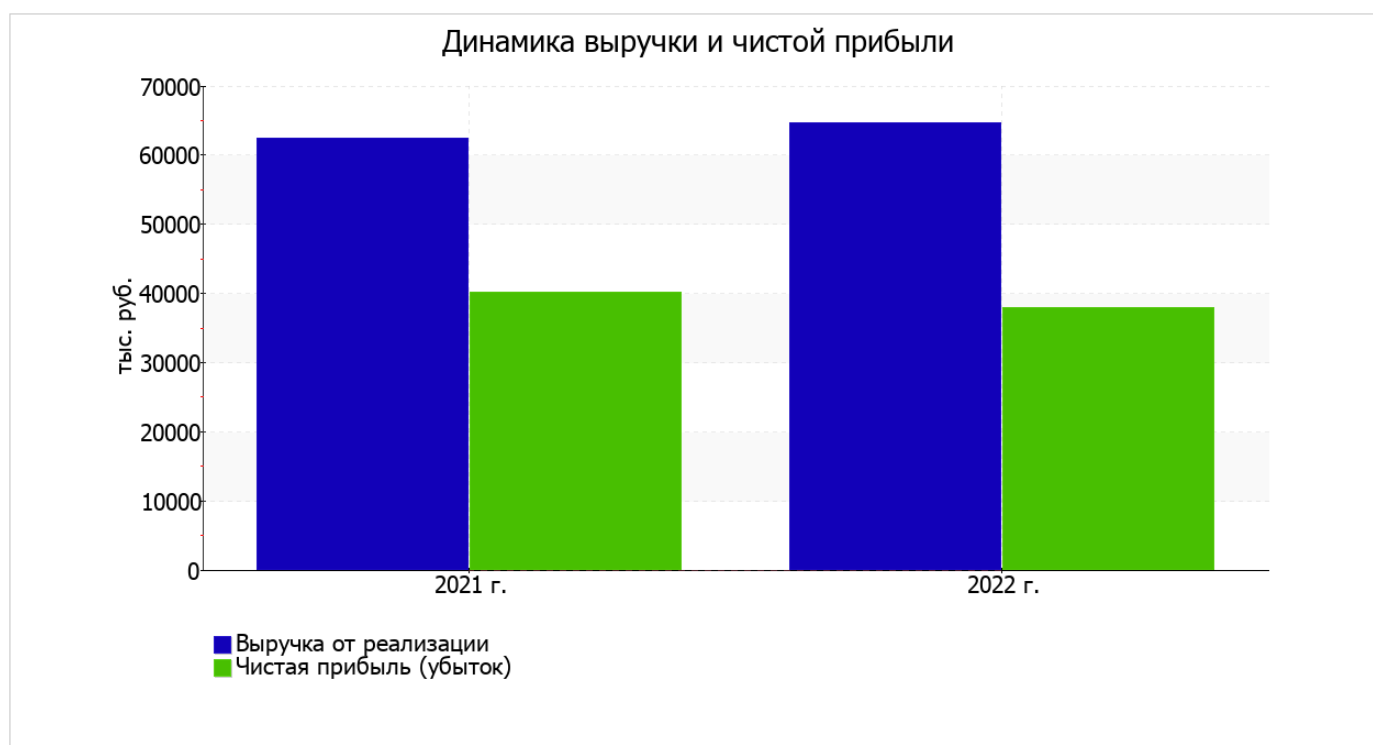
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере **34 861** тыс. руб., что составило 53,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **4 951** тыс. руб., или на **12,4%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **2 153** и **7 104** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+31,3%**) опережает изменение выручки (**+3,4%**)

| 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  | 62 505                         | 64 658  | +2 153                  | +3,4            | 63 582                              |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности              | 22 693                         | 29 797  | +7 104                  | +31,3           | 26 245                              |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                   | 39 812                         | 34 861  | -4 951                  | -12,4           | 37 337                              |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате  | 17 185                         | 19 390  | +2 205                  | +12,8           | 18 288                              |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 56 997                         | 54 251  | -2 746                  | -4,8            | 55 624                              |
| 6. Проценты к уплате                                  | 6 727                          | 6 727   | -                       | -               | 6 727                               |
| 7. Налоги на прибыль (доходы)                         | 10 042                         | 9 555   | -487                    | -4,8            | 9 799                               |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)                    | 40 228                         | 37 969  | -2 259                  | -5,6            | 39 099                              |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" в течение всего анализируемого периода.



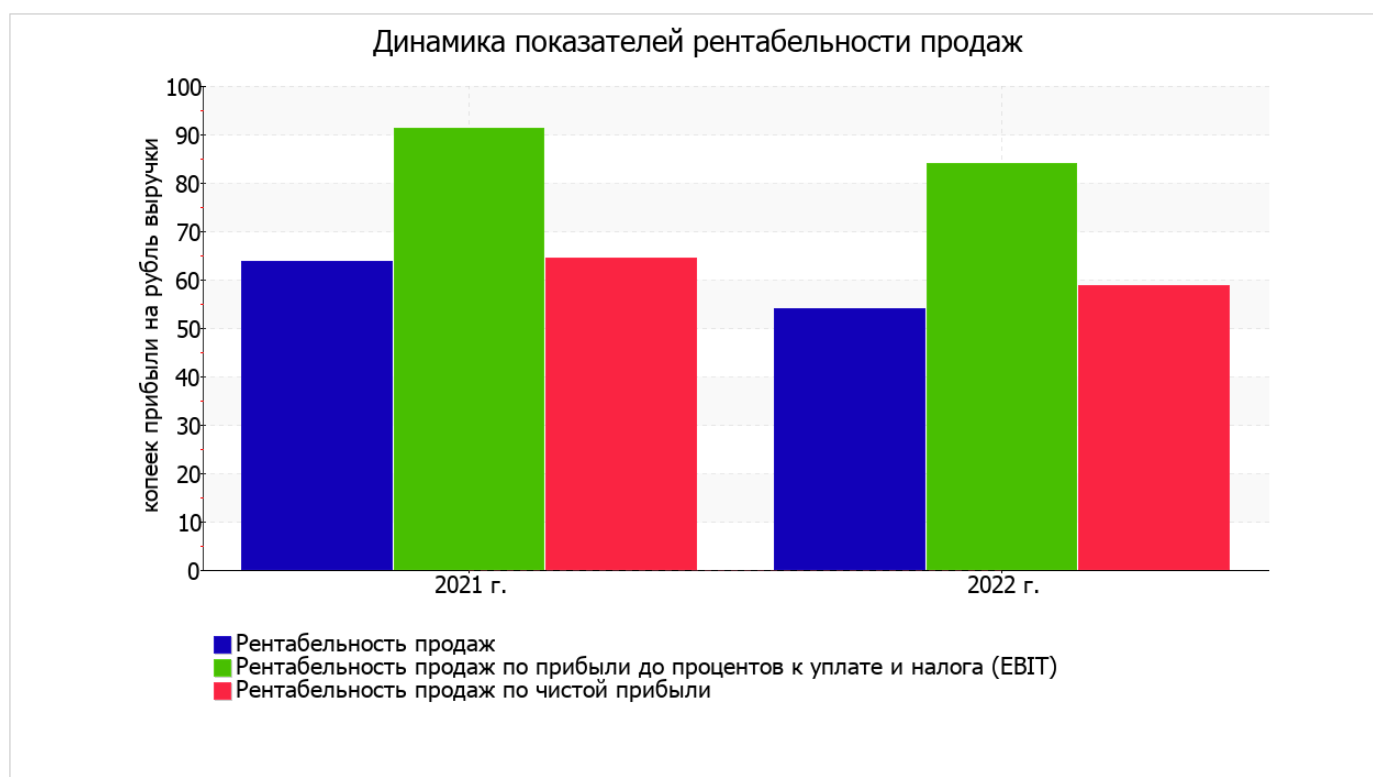
### 3.2. Анализ рентабельности

| Показатели рентабельности  | Значения показателя<br>(в %, или в копейках с<br>рубля) |         | Изменение<br>показателя   |                       |
|--|---|---------|---------------------------|-----------------------|
|  | 2021 г.   | 2022 г. | коп.,<br>(гр.3 -<br>гр.2) | ± %<br>((3-2)<br>: 2) |
| 1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.               | 63,7  | 53,9    | -9,8                      | -15,4                 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                              | 91,2  | 83,9    | -7,3                      | -8                    |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более. | 64,4  | 58,7    | -5,7                      | -8,8                  |

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2022 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 53,9% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (-9,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 83,9%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 83,9 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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) | 34,7                   | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 10,3                   | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 18                     | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,347** руб. чистой прибыли.

за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 значение рентабельности активов, равное **10,3%**, можно охарактеризовать как нормальное.

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

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных 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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)   | 1 411           | 0,3            |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.) | –               | –              |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)  | 139             | 2,6            |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)                        | 2 085           | 0,2            |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)  | 617             | 0,6            |

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2085 календарных дней (т.е. 6 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результаты деятельности ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" за год.

В ходе анализа были получены следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

В ходе анализа были получены следующие положительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- хорошая рентабельность активов (10,3% за 2022 год);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 81% в общей сумме капитала организации);
- за 2022 год получена прибыль от продаж (34 861 тыс. руб.), хотя и наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-4 951 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2022 составила 37 969 тыс. руб.

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,32);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,04) не укладывается в норму;
- значительная отрицательная динамика прибыльности продаж (-9,8 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2021) равной 63,7%).

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – незначительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-7,3 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы.

Как видно из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" имеются все возможности для эффективной деятельности.