

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРМАРК СЕРВИСД АПАРТМЕНТС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7714351455

Код причины постановки на учет (КПП): 771401001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД 55.10).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

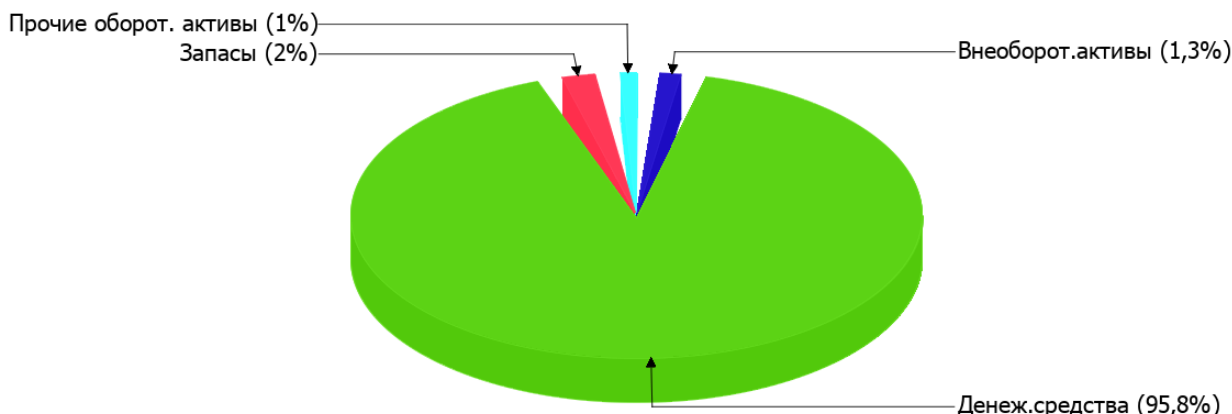
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	237	382	0,7	1,3	+145	+61,2
Оборотные	32 714	30 033	99,3	98,7	-2 681	-8,2
Пассив						
Собственный капитал	-3 463	19 077	-10,5	62,7	+22 540	↑
Долгосрочные обязательства	24 321	240	73,8	0,8	-24 081	-99
Краткосрочные обязательства	12 093	11 098	36,7	36,5	-995	-8,2
Валюта баланса	32 951	30 415	100	100	-2 536	-7,7

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2022 характеризуются большой долей (98,7%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь рассматриваемый период уменьшились на **2 536** тыс. руб. (на **7,7%**). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился в **7,5** раза, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

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):

- финансовые и другие оборотные активы – 2 466 тыс. руб. (90,3%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 265 тыс. руб. (9,7%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 24 321 тыс. руб. (88,4%)
- кредиторская задолженность – 3 206 тыс. руб. (11,6%)

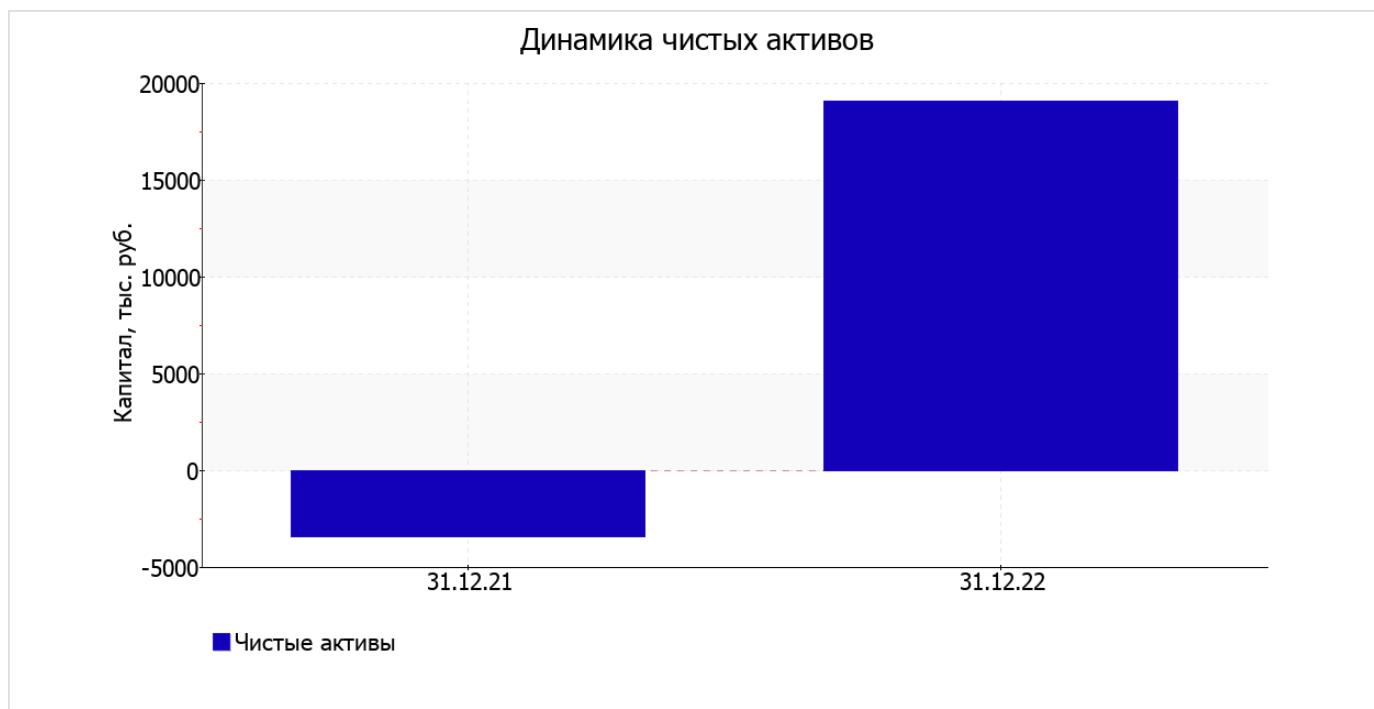
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (+145 тыс. руб. и +22 540 тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала на последний день анализируемого периода составило 19 077,0 тыс. руб. за последний год собственный капитал организации очень сильно вырос (+22 540,0 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	-3 463	19 077	-10,5	62,7	+22 540	↑

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 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. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

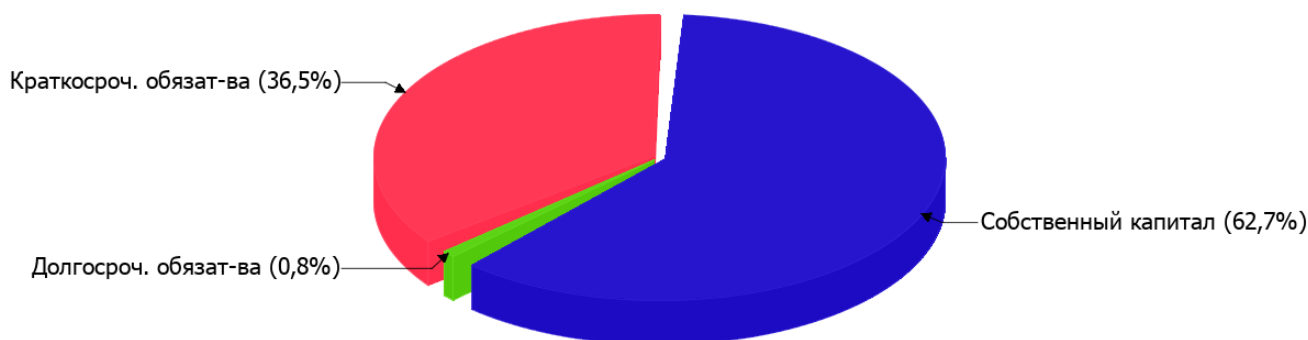
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	-0,11	0,63	+0,74	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	-0,11	0,62	+0,73	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,63	0,64	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	-6,8	31,47	+38,27	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,33	0,98	+0,65	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил **0,63**. Полученное значение укладывается в принятую для этого показателя норму (нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55, оптимальное 0,65-0,75) и свидетельствует о хорошем балансе собственного и заемного капитала. в течение анализируемого периода наблюдался очень сильный рост коэффициента автономии – на **0,74**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами резко вырос на **0,73** и составил **0,62**. на 31 декабря 2022 г. коэффициент демонстрирует очень хорошее значение.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период увеличился всего на **0,01**, до **0,64**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода ниже нормы.

за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов резко вырос – с **-6,8** до **31,47** (на **38,27**). коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2022 демонстрирует исключительно хорошее значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (97,9% и 2,1% соответственно). При этом за последний год доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 64,7%.

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	2,71	2,71	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,43	2,62	+0,19	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**2,71** при нормативном значении 2). При этом за анализируемый период коэффициент текущей ликвидности остался неизменным.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (**2,62**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,19**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

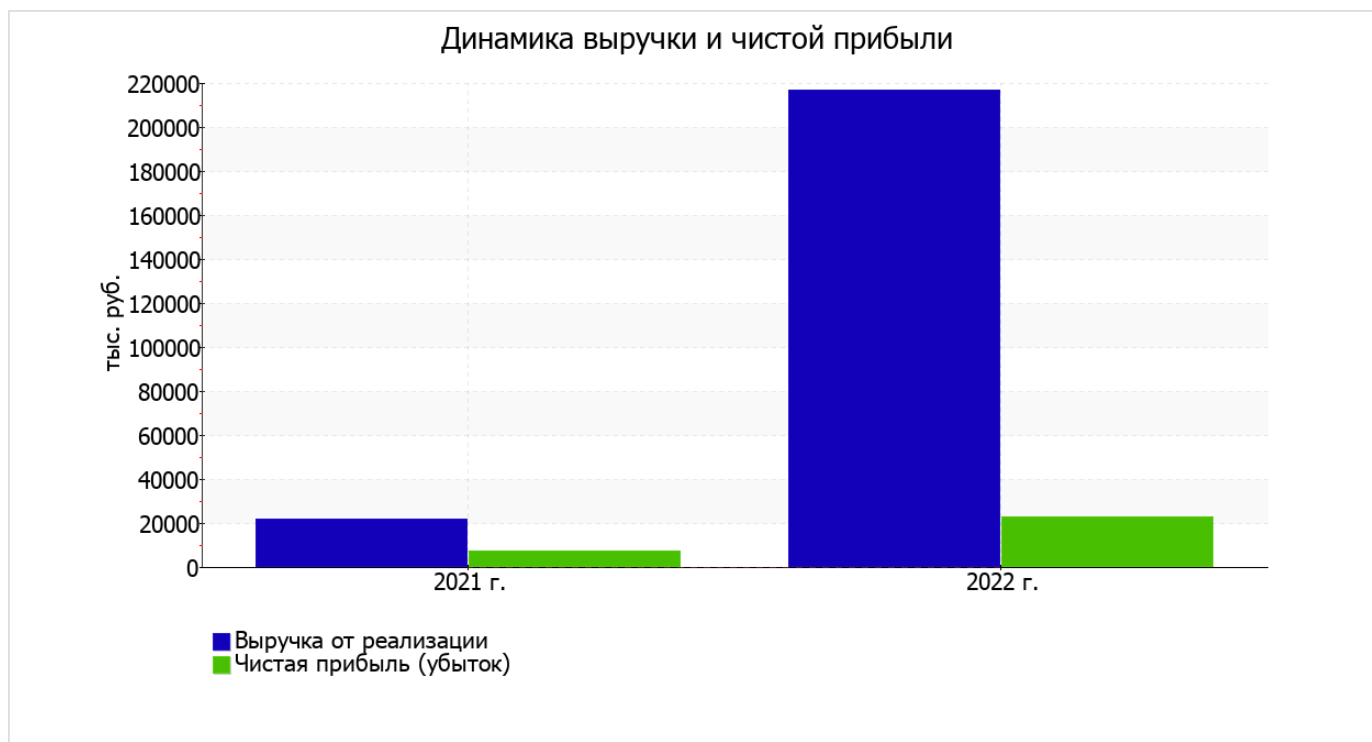
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРМАРК СЕРВИСД АПАРТМЕНТС" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила прибыль от продаж в размере **42 425** тыс. руб., что составило 19,6% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **31 443** тыс. руб., или в **3,9** раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **195 251** и **163 808** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**+1 522,7%**) опережает изменение выручки (**+898,1%**)

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	21 740	216 991	+195 251	+10 раз	119 366
2. Расходы по обычным видам деятельности	10 758	174 566	+163 808	+16,2 раза	92 662
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	10 982	42 425	+31 443	+3,9 раза	26 704
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-557	-12 806	-12 249	↓	-6 682
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	10 425	29 619	+19 194	+184,1	20 022
6. Проценты к уплате	1 517	963	-554	-36,5	1 240
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 855	6 119	+4 264	+3,3 раза	3 987
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	7 053	22 537	+15 484	+3,2 раза	14 795

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



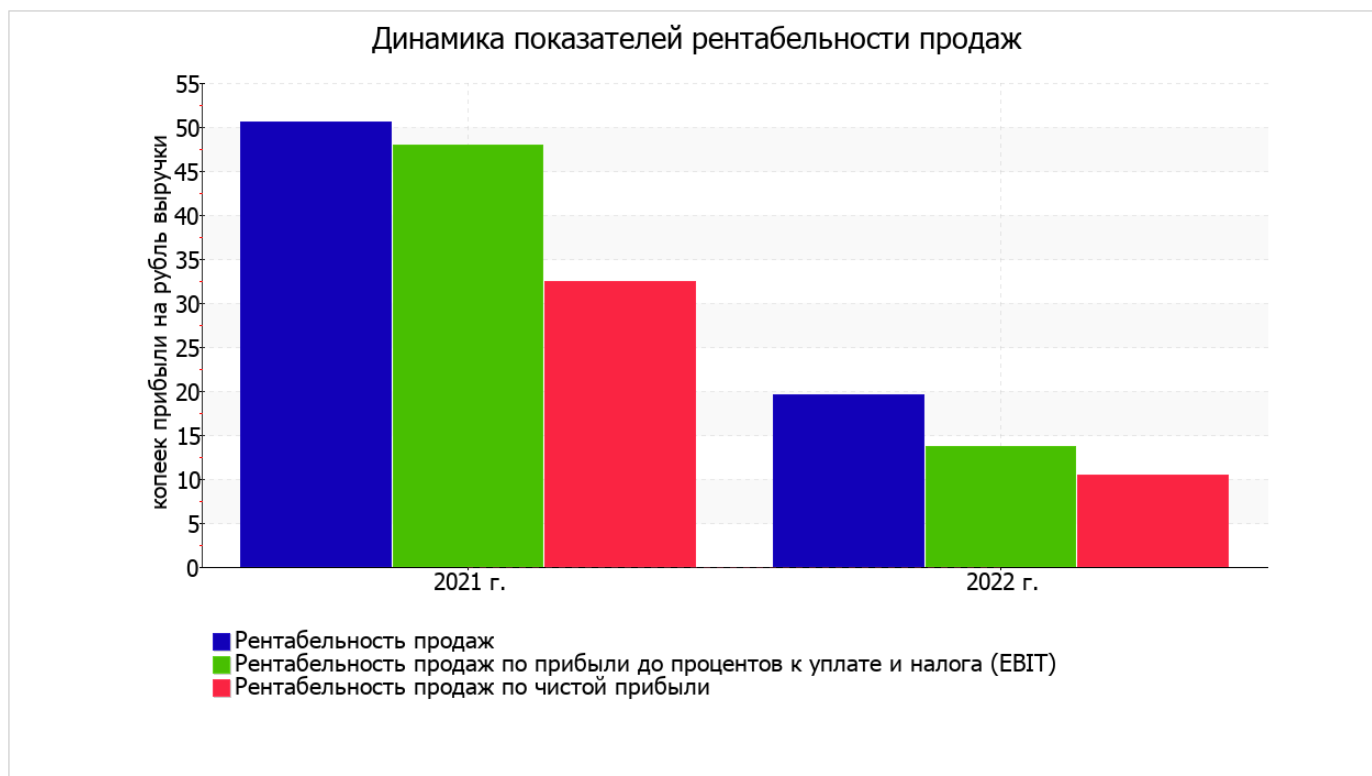
3.2. Анализ рентабельности

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: 7% и более.	50,5	19,6	-30,9	-61,3
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	48	13,6	-34,4	-71,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	32,4	10,4	-22	-68

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.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 19,6% от полученной выручки. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2021) (-30,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил 13,6%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 13,6 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)	288,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 18% и более.
Рентабельность активов (ROA)	71,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	147,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере **2,887** руб.

за 2022 год рентабельность активов демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – **71,1%**.

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 80 дн.)	53	6,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 16 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	18	20,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 144 и менее дн.)	53	6,8
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	13	27,8

* 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 53 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2022)) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРМАРК СЕРВИСД АПАРТМЕНТС" за год.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2022 (0,62) можно характеризовать как очень хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (71,1% за последний год);
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНТЕРМАРК СЕРВИСД АПАРТМЕНТС" уменьшились на 2 536 тыс. руб. (на 7,7%);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (42 425 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+31 443 тыс. руб.);
- чистая прибыль за период 01.01–31.12.2022 составила 22 537 тыс. руб. (+15 484 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

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

- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-30,9 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 50,5%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 64% от общего капитала организации);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-34,4 коп. от данного показателя рентабельности за такой же период прошлого года).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – доля собственного капитала в активах организации составляет 63%, что укладывается в норму.

Анализ свидетельствует 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.