

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7701999062

Код причины постановки на учет (КПП): 770101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.2).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

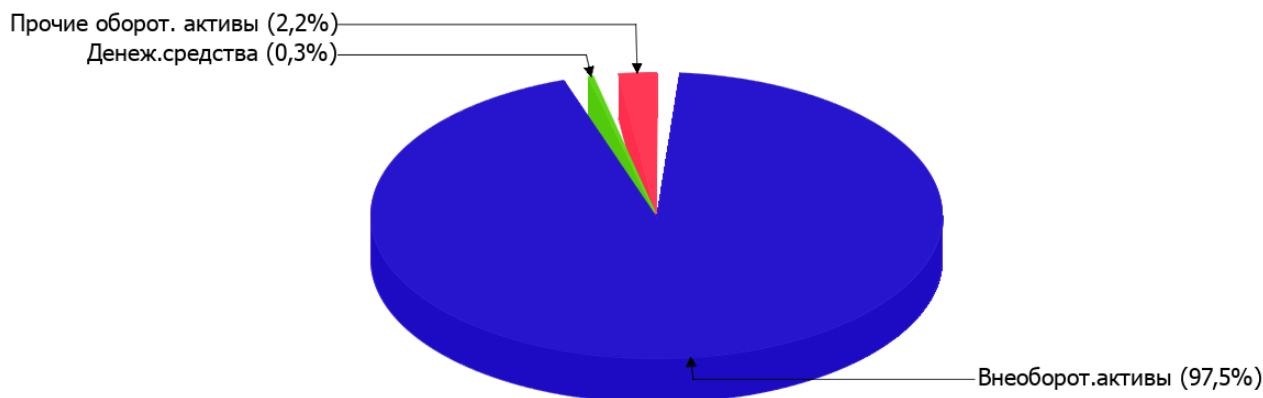
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	121 364	122 585	95,9	97,5	+1 221	+1
Оборотные	5 216	3 172	4,1	2,5	-2 044	-39,2
Пассив						
Собственный капитал	24 067	26 453	19	21	+2 386	+9,9
Долгосрочные обязательства	70 482	70 482	55,7	56	–	–
Краткосрочные обязательства	32 031	28 822	25,3	22,9	-3 209	-10
Валюта баланса	126 580	125 757	100	100	-823	-0,7

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31.12.2022 характеризуется значительной долей (97,5%) внеоборотных средств и незначительным процентом текущих активов. Активы организации за последний год практически остались на том же уровне. При фактической неизменности величины активов собственный капитал увеличился на 9,9%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена 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):

- денежные средства и денежные эквиваленты – **4 181** тыс. руб. (**81,2%**)
- материальные внеоборотные активы – **969** тыс. руб. (**18,8%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (**-3 209** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за весь анализируемый период).

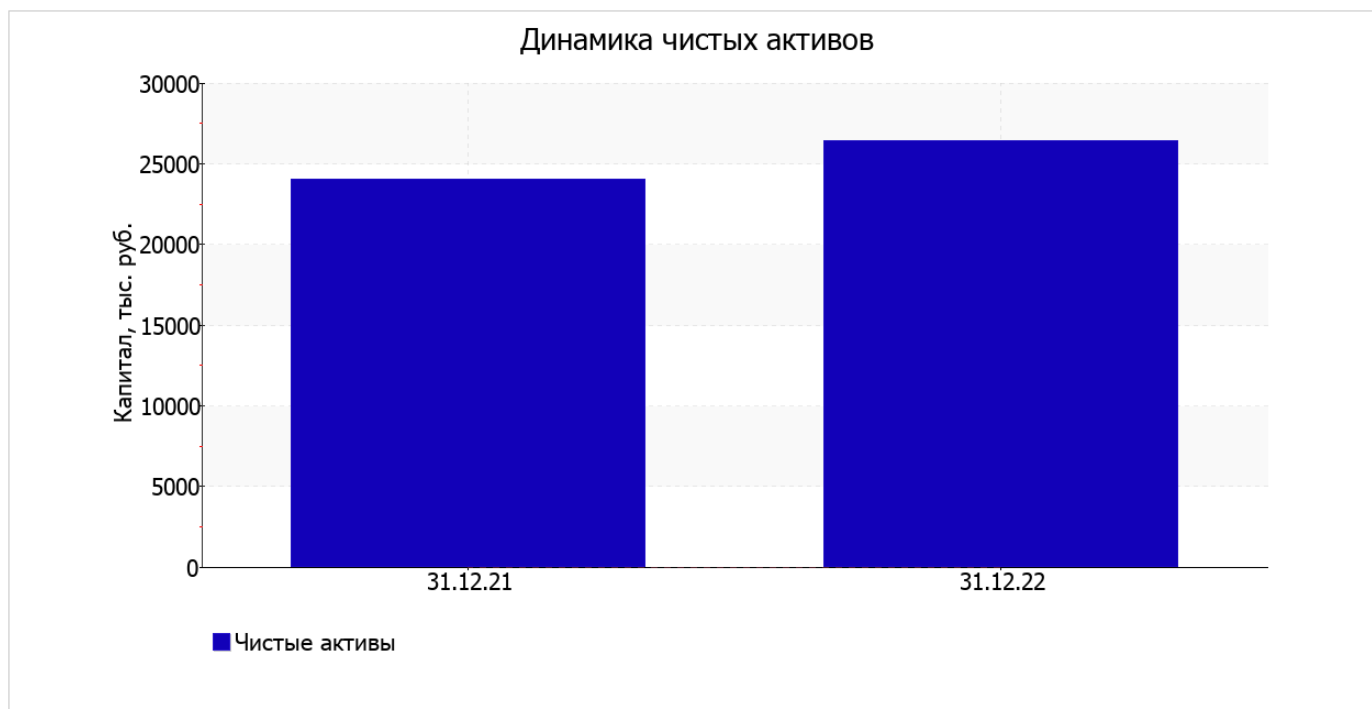
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (**+2 190** тыс. руб. и **+2 386** тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала на 31 декабря 2022 г. составило **26 453,0** тыс. руб. собственный капитал организации в течение анализируемого периода увеличился на **2 386,0** тыс. руб., или на **9,9%**.

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	24 067	26 453	19	21	+2 386	+9,9

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на **9,9%** 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



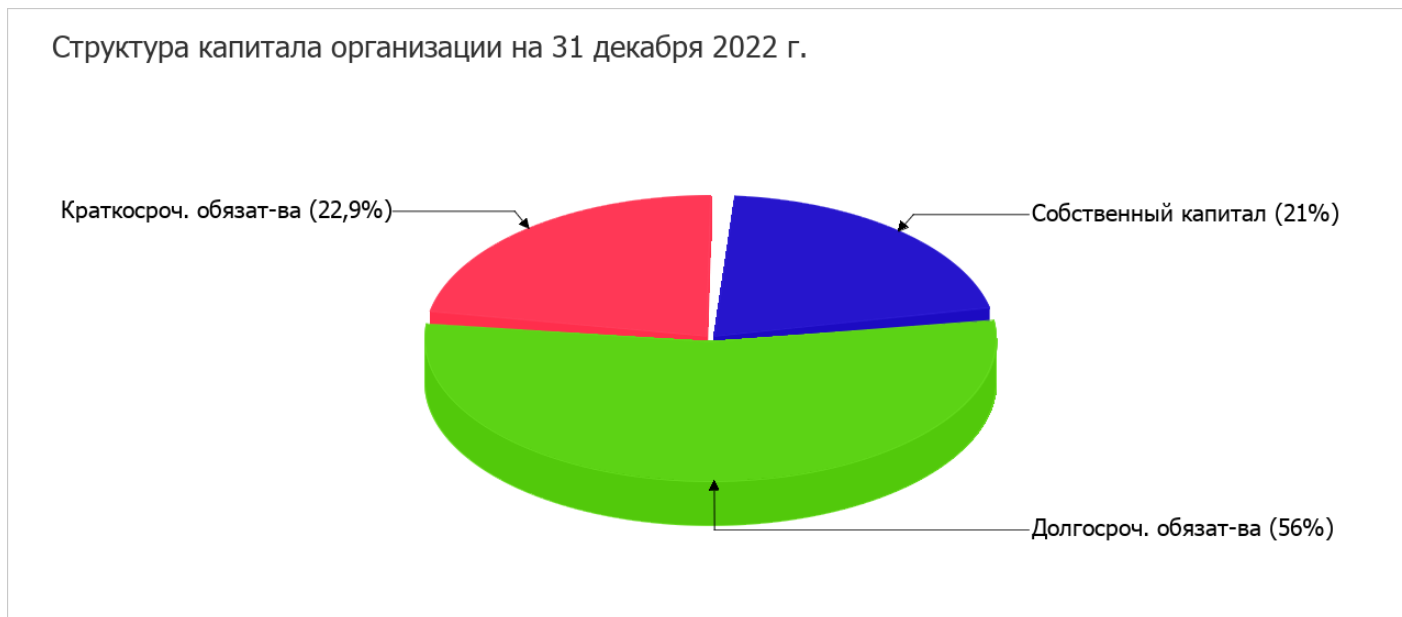
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,19	0,21	+0,02	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	-18,65	-30,31	-11,66	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,75	0,77	+0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,31	0,29	-0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,21**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**21%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. в течение анализируемого периода имел место заметный рост коэффициента автономии на **0,02**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами очень сильно снизился – с **-18,65** до **-30,31** (т. е. на **11,66**). на последний день анализируемого периода (31.12.2022) значение коэффициента не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

за год коэффициент покрытия инвестиций несколько вырос (до **0,77**). Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. ниже допустимой величины.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на последний день анализируемого периода (31.12.2022) доля краткосрочной задолженности составляет 1/3, а долгосрочной задолженности, соответственно, 2/3. При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 2,2%.

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	0,16	0,11	-0,05	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,14	0,01	-0,13	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**0,11**) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь анализируемый период негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,05**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**0,01**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,13**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

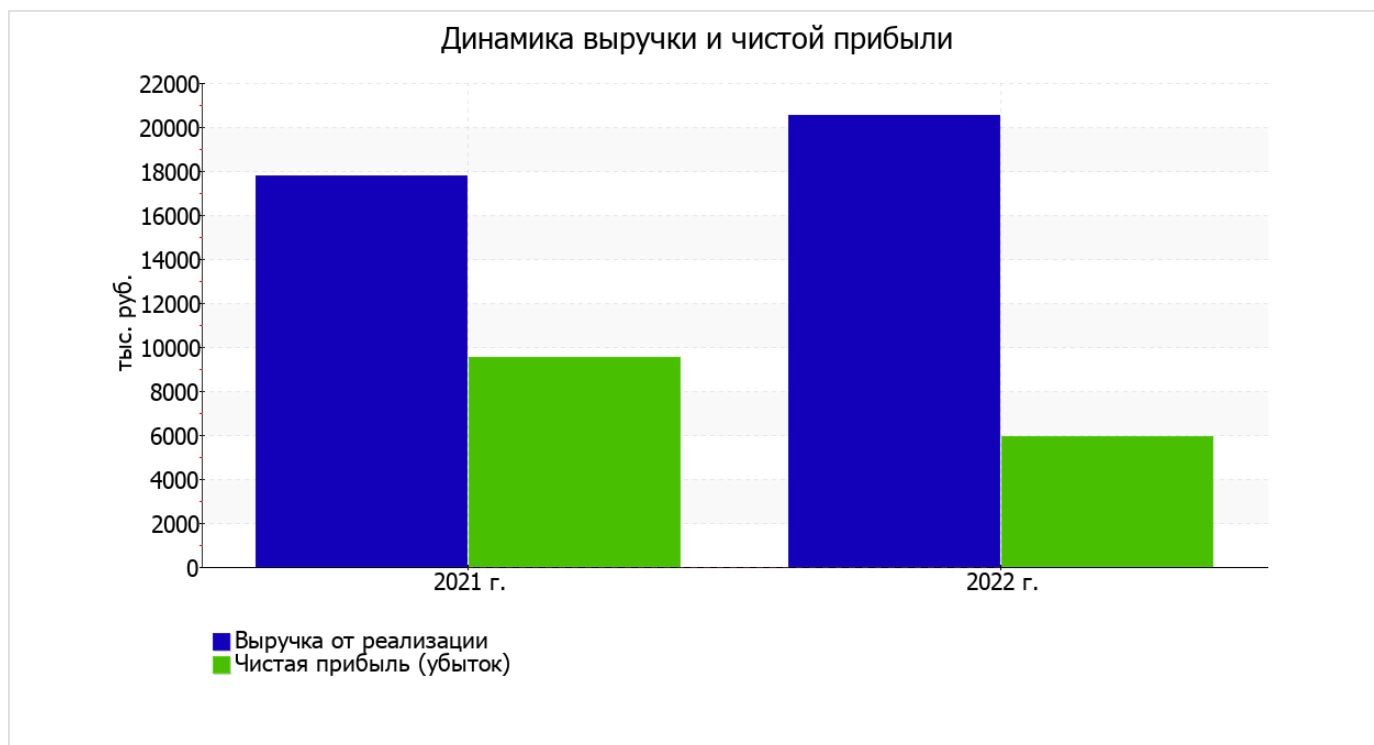
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт" за год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 6 932 тыс. руб., что равняется 33,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 3 679 тыс. руб., или на 34,7%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 2 776 и 6 455 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+90,3%) опережает изменение выручки (+15,6%)

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	17 761	20 537	+2 776	+15,6	19 149
2. Расходы по обычным видам деятельности	7 150	13 605	+6 455	+90,3	10 378
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	10 611	6 932	-3 679	-34,7	8 772
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-163	-284	-121	↓	-224
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	10 448	6 648	-3 800	-36,4	8 548
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	930	699	-231	-24,8	815
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	9 518	5 949	-3 569	-37,5	7 734

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт" в течение всего анализируемого периода.



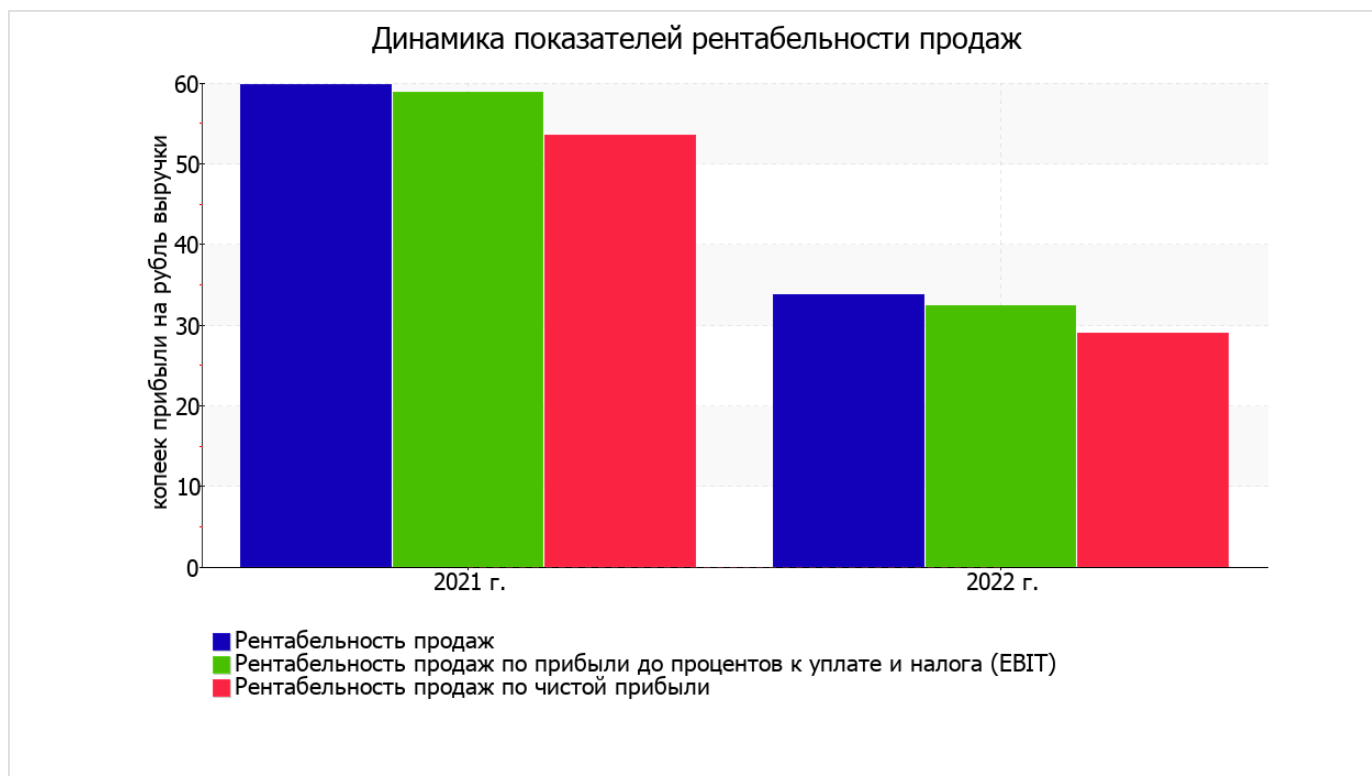
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	59,7	33,8	-25,9	-43,5
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	58,8	32,4	-26,4	-45
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	53,6	29	-24,6	-45,9

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 **33,8%** от полученной выручки. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (-25,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2022 год составил **32,4%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **32,4** 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)	23,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	4,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	6,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,236 руб. чистой прибыли. за последний год значение рентабельности активов, равное 4,7%, можно считать неудовлетворительным.

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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	75	4,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	427	0,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	2 242	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	449	0,8

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2242 календарных дня (т.е. 6 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт" за последний год

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 21%);
- низкая рентабельность активов (4,7% за последний год);
- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-25,9 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года равной 59,7%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 77% от общего капитала организации);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-26,4 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Следующие 4 показателя финансового положения организации имеют критические значения:

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -30,31, является крайне неудовлетворительным;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы;
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение Общество с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт":

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт" практически не изменились.

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составила 5 949 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2022 год получена прибыль от продаж (6 932 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-3 679 тыс. руб.).

Анализ показывает, что финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью "Форт Эстейт" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.