

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9110028407

Код причины постановки на учет (КПП): 911001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

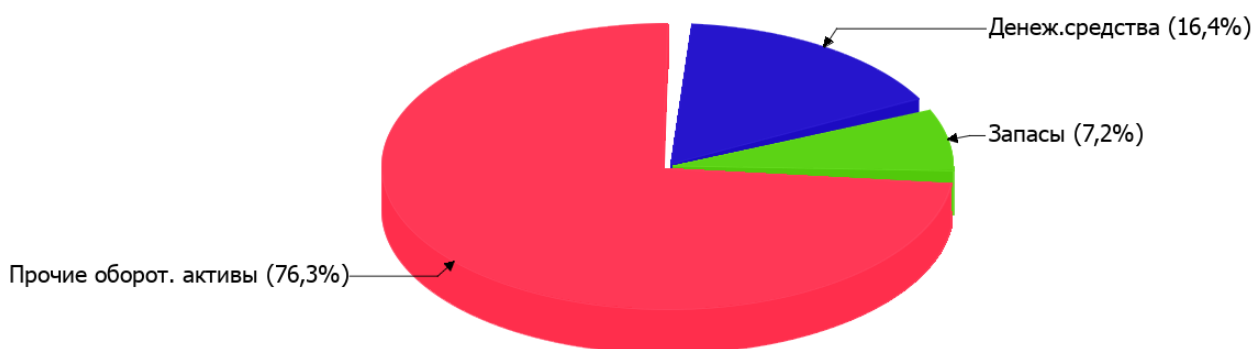
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	20 838	46 187	100	100	+25 349	+121,6
Пассив						
Собственный капитал	1 221	1 677	5,9	3,6	+456	+37,3
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	19 617	44 510	94,1	96,4	+24 893	+126,9
Валюта баланса	20 838	46 187	100	100	+25 349	+121,6

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

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2022) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период существенно увеличились (на 121,6%). Учитывая значительный рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 37,3%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- финансовые и другие оборотные активы – 22 766 тыс. руб. (89,8%)
- запасы – 1 826 тыс. руб. (7,2%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+23 778 тыс. руб., или 93,8% вклада в прирост пассивов организации за год).

на последний день анализируемого периода значение собственного капитала составило 1 677,0 тыс. руб., однако на начало анализируемого периода (31.12.2021) собственный капитал организации был значительно меньше – 1 221,0 тыс. руб. (т.е. увеличение составило 456 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	1 221	1 677	5,9	3,6	+456	+37,3

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на 37,3% 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

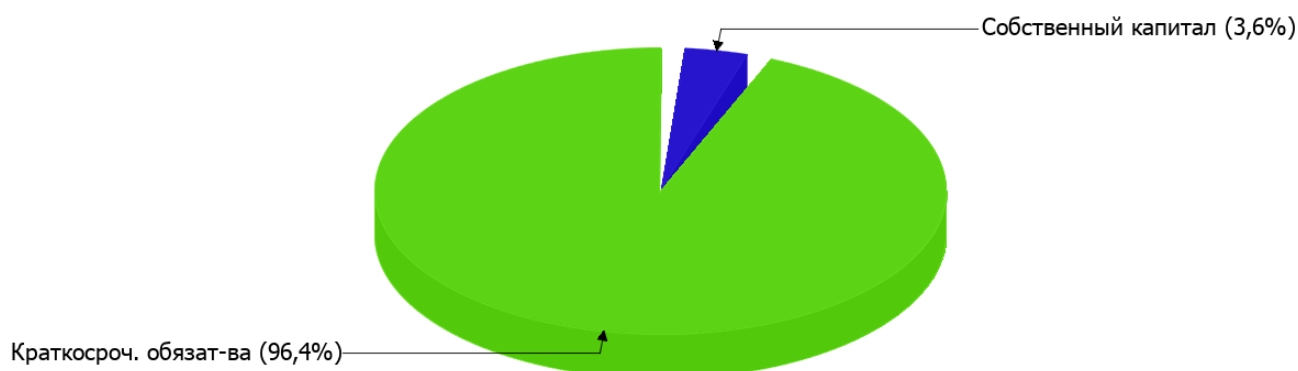
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,06	0,04	-0,02	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более (оптимальное 0,5-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,06	0,04	-0,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,06	0,04	-0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,65.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,8	0,5	-0,3	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 **0,04**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**4%**) в общем капитале организации. в течение анализируемого периода коэффициент автономии значительно уменьшился (на **0,02**).

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за последний год снизился на **0,02** и составил **0,04**. на последний день анализируемого периода коэффициент имеет значение, не укладывающееся в норматив.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода сильно снизился до **0,04** (на **0,02**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **4%**).

на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило 0,5. за последний год коэффициент обеспеченности материальных запасов существенно уменьшился (на **0,3**). на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов практически соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ" 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	1,06	1,04	-0,02	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1,7.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,35	0,17	-0,18	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**1,04**) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь анализируемый период негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,02**.

Ниже нормы, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,17** при норме 0,2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,18**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

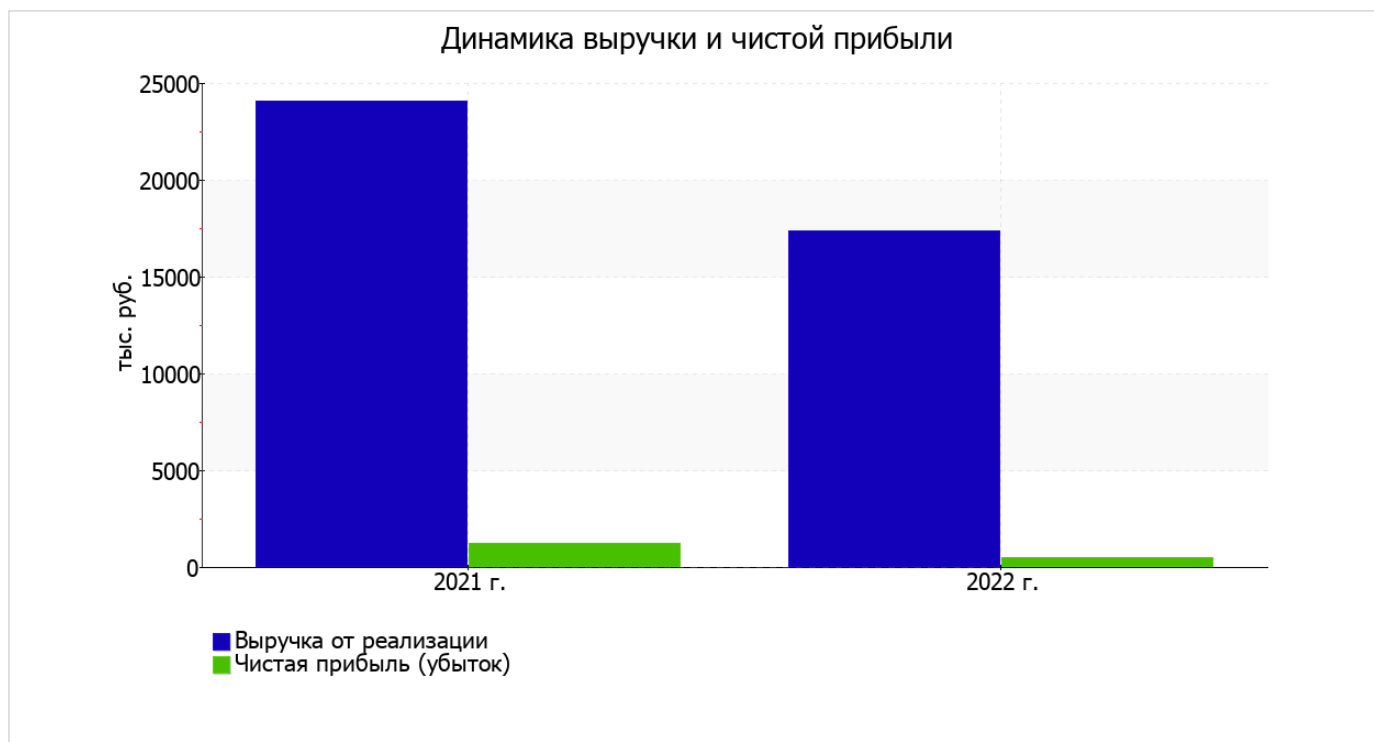
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ" за последний год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере 195 тыс. руб., что составляет 1,1% от выручки. В прошлом периоде, напротив, имела место прибыль в размере 1 534 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 6 681 и 4 952 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-27,8%) опережает изменение расходов (-22%)

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	24 054	17 373	-6 681	-27,8	20 714
2. Расходы по обычным видам деятельности	22 520	17 568	-4 952	-22	20 044
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 534	-195	-1 729	↓	670
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-21	769	+790	↑	374
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 513	574	-939	-62,1	1 044
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	303	115	-188	-62	209
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	1 210	459	-751	-62,1	835

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

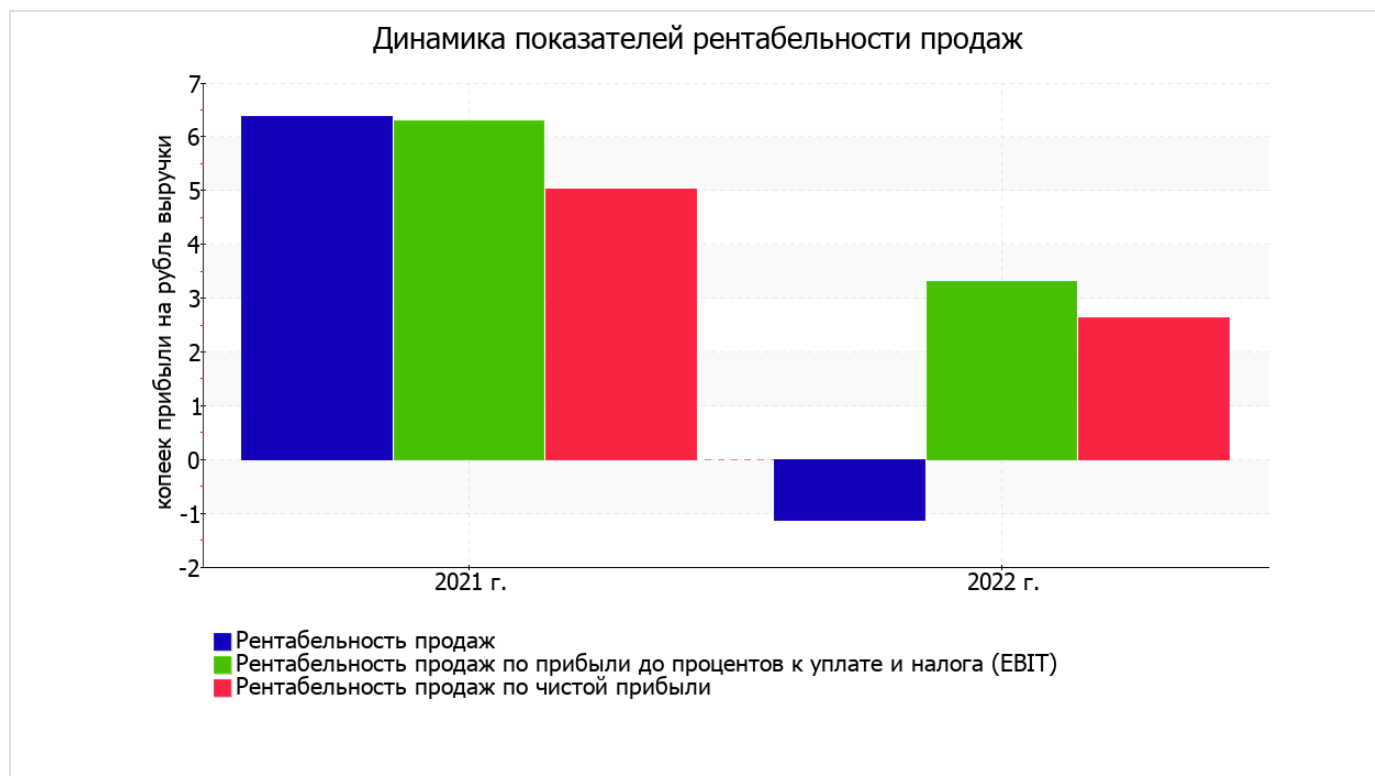


### 3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 4%.	6,4	-1,1	-7,5	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	6,3	3,3	-3	-47,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 2%.	5	2,6	-2,4	-47,5

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-1,1** копеек с каждого рубля выручки от реализации. К тому же имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-7,5** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил **3,3%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ" содержалось **3,3** 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)	31,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 10% и более.
Рентабельность активов (ROA)	1,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 3%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	39,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ" принес 0,317 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное 1,4%, не укладывается в норму.

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

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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: 156 и менее дн.)	704	0,5
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	653	0,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 181 и менее дн.)	704	0,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	30	12

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 704 календарных дня.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2022) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ" за последний год.

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

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,04);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,04) соответствует норме;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- низкая рентабельность активов (1,4% за период с 01.01.2022 по 31.12.2022);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-3 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Анализ выявил следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- отрицательная динамика рентабельности продаж (-7,5 процентных пункта от рентабельности 6,4% за аналогичный период прошлого года);
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 4% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 65%);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получен убыток от продаж (-195 тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 729 тыс. руб.).

Только один показатель имеет исключительно хорошее значение – чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов.



Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 459 тыс. руб.

Анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "СТАРТ-СТРОЙ" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации не наблюдается, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.