

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЮНОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0255016141

Код причины постановки на учет (КПП): 025501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

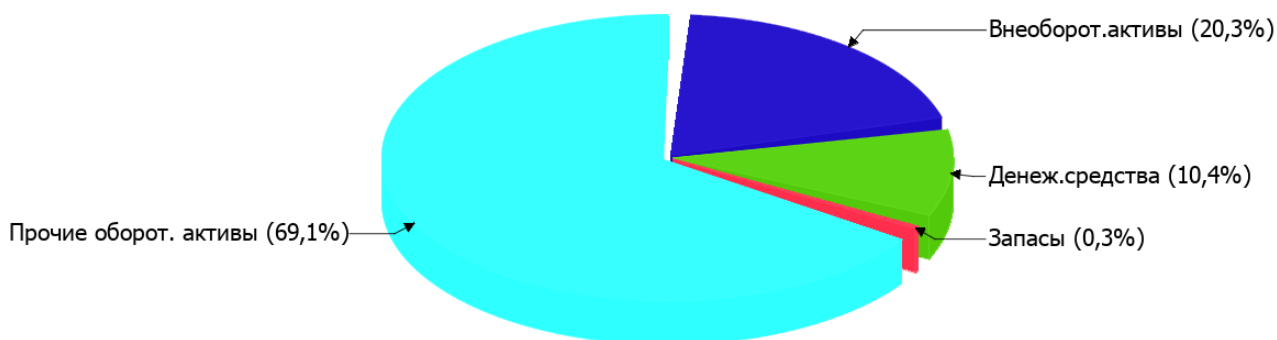
| Показатель | Значение показателя | | | | Изменение за анализируемый период | |
|-----------------------------|---------------------|------------|---|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| | в тыс. руб. | | в % к валюте баланса | | тыс. руб. (гр.3- гр.2) | ± % ((гр.3- гр.2) : гр.2) |
| | 31.12.2022 | 31.12.2023 | на начало анализируемого периода (31.12.2022) | на конец анализируемого периода (31.12.2023) | | |
| Актив | | | | | | |
| Внеоборотные активы | 4 323 | 3 673 | 27,5 | 20,3 | -650 | -15 |
| Оборотные | 11 403 | 14 447 | 72,5 | 79,7 | +3 044 | +26,7 |
| Пассив | | | | | | |
| Собственный капитал | 14 748 | 17 168 | 93,8 | 94,7 | +2 420 | +16,4 |
| Долгосрочные обязательства | – | – | – | – | – | – |
| Краткосрочные обязательства | 978 | 952 | 6,2 | 5,3 | -26 | -2,7 |
| Валюта баланса | 15 726 | 18 120 | 100 | 100 | +2 394 | +15,2 |

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2023 г. характеризуются следующим соотношением: 20,3% внеоборотных активов и 79,7% текущих. Активы организации за весь период увеличились на 2 394 тыс. руб. (на 15,2%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации, увеличившись на 2 420 тыс. руб.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост активов организации связан, главным образом, с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **2 911** тыс. руб. (или **93,9%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+2 420** тыс. руб., или **99,6%** вклада в прирост пассивов организации за год).

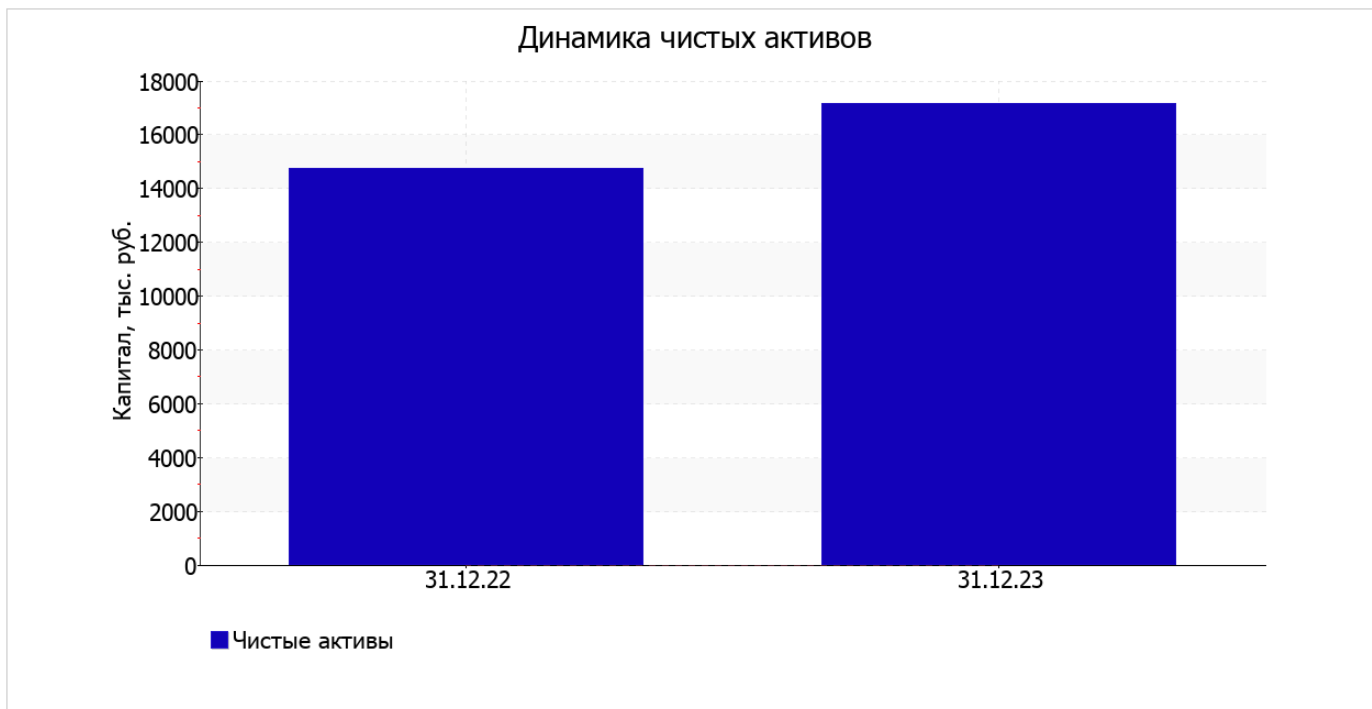
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (**-689** тыс. руб. и **-35** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2023 составил **17 168,0** тыс. руб. собственный капитал организации за весь анализируемый период ощутимо вырос (**+2 420,0** 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) |
| | 31.12.2022 | 31.12.2023 | на начало анализируемого периода (31.12.2022) | на конец анализируемого периода (31.12.2023) | | |
| 1. Чистые активы | 14 748 | 17 168 | 93,8 | 94,7 | +2 420 | +16,4 |

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 **16,4%** 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.



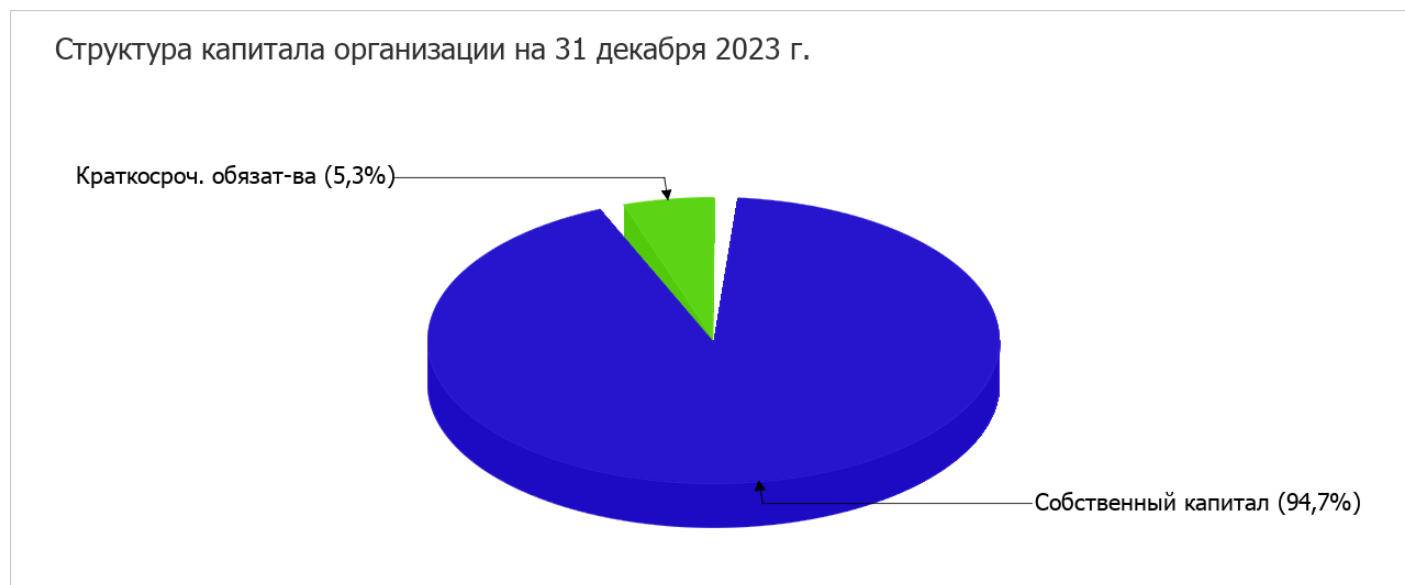
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель | Значение показателя | | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|--|
| | 31.12.2022 | 31.12.2023 | | |
| Коэффициент автономии | 0,94 | 0,95 | +0,01 | 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 | 0,91 | 0,93 | +0,02 | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более. |
| Коэффициент покрытия инвестиций | 0,94 | 0,95 | +0,01 | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент обеспеченности запасов | 157,95 | 281,15 | +123,2 | 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 **0,95**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЮНОСТЬ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **95%** в общем капитале организации). за последний год коэффициент автономии увеличился всего лишь на **0,01**.

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



за весь рассматриваемый период имело место слабое повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами с **0,91** до **0,93**. по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

в течение анализируемого периода отмечен незначительный рост коэффициента покрытия инвестиций – до **0,95**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **95%**).

коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода стремительно вырос на **123,2** и составил **281,15**. на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов характеризуется как, без сомнения, хорошее.

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 |
|---|---------------------|------------|------------------------------------|--|
| | 31.12.2022 | 31.12.2023 | | |
| Коэффициент текущей (общей) ликвидности | 11,66 | 15,18 | +3,52 | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 1,77 | 1,97 | +0,2 | Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**15,18**) соответствует норме. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **3,52**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (1,97). При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,2.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

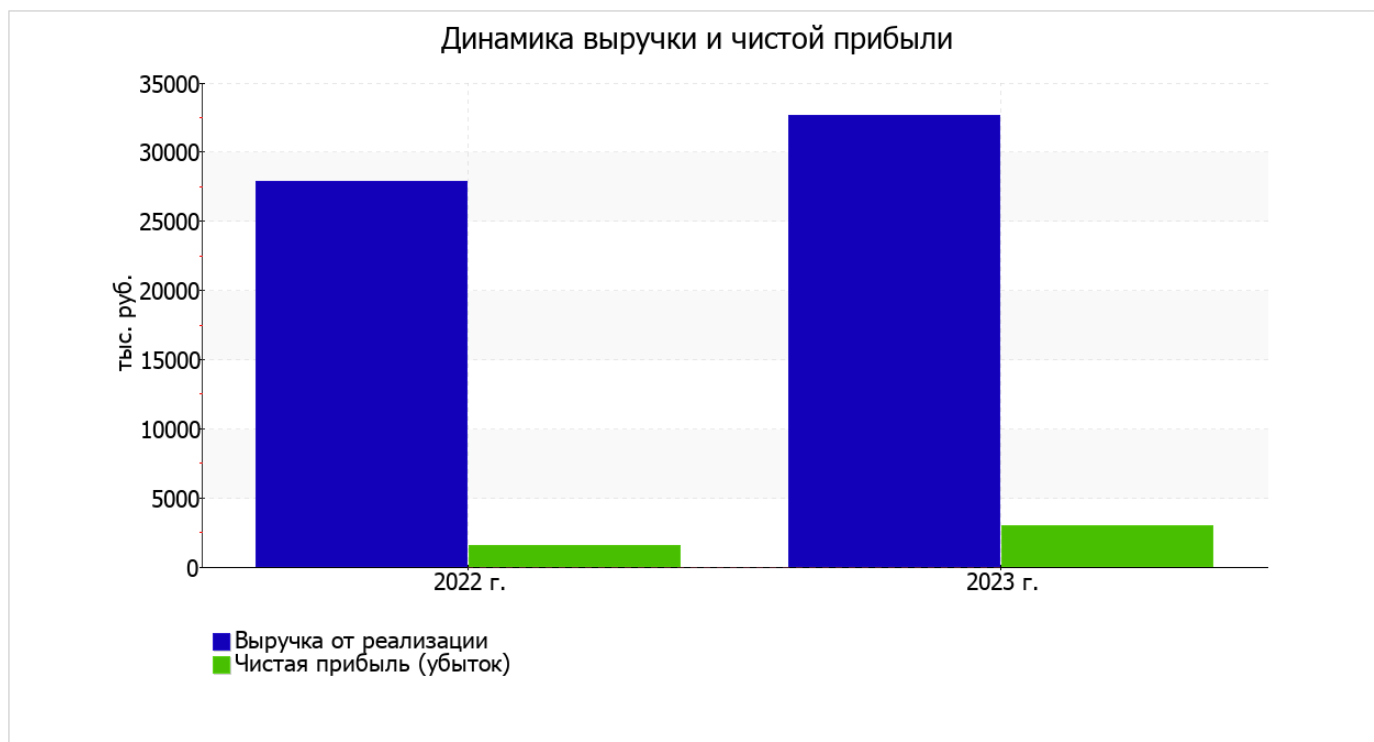
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЮНОСТЬ" за год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за год организация получила прибыль от продаж в размере 3 659 тыс. руб., что равняется 11,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 1 630 тыс. руб., или на 80,3%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 4 769 и 3 139 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+17,1%) опережает изменение расходов (+12,1%)

| Показатель | Значение показателя, тыс. руб. | | Изменение показателя | | Средне- годовая величина, тыс. руб. |
|---|--------------------------------|---------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| | 2022 г. | 2023 г. | тыс. руб. (гр.3 - гр.2) | ± % ((3-2) : 2) | |
| 1. Выручка | 27 920 | 32 689 | +4 769 | +17,1 | 30 305 |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности | 25 891 | 29 030 | +3 139 | +12,1 | 27 461 |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2) | 2 029 | 3 659 | +1 630 | +80,3 | 2 844 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | -320 | -466 | -146 | ↓ | -393 |
| 5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4) | 1 709 | 3 193 | +1 484 | +86,8 | 2 451 |
| 6. Проценты к уплате | - | - | - | - | - |
| 7. Налоги на прибыль (доходы) | 183 | 218 | +35 | +19,1 | 201 |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7) | 1 526 | 2 975 | +1 449 | +95 | 2 251 |

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



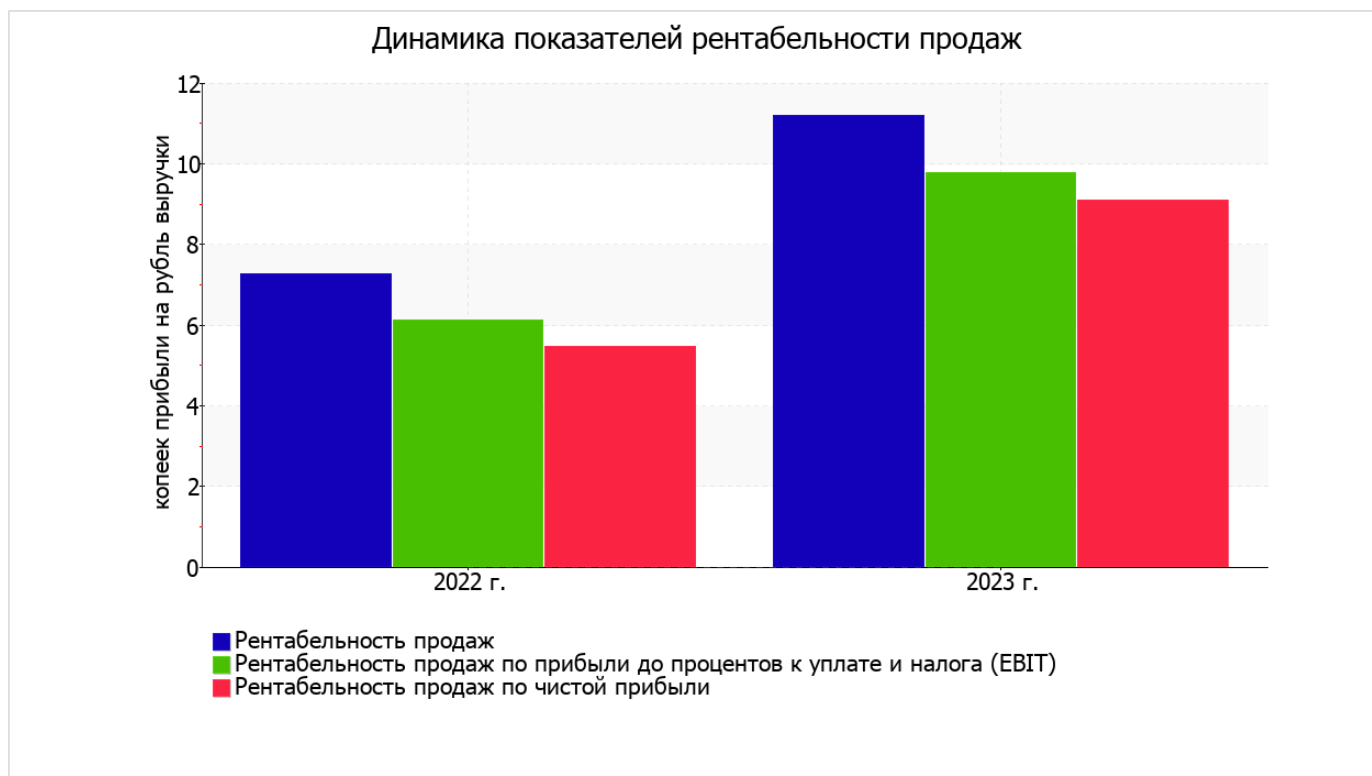
3.2. Анализ рентабельности

| Показатели рентабельности | Значения показателя (в %, или в копейках с рубля) | | Изменение показателя | |
|---|---|---------|---------------------------|-----------------------|
| | 2022 г. | 2023 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. | 7,3 | 11,2 | +3,9 | +54 |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки). | 6,1 | 9,8 | +3,7 | +59,6 |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%. | 5,5 | 9,1 | +3,6 | +66,5 |

Представленные в таблице показатели рентабельности за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЮНОСТЬ".

Рентабельность продаж за последний год составила 11,2%. При этом имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+3,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 9,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 9,8 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 |
|--|------------------------|---|
| | 2023 г. | |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | 18,6 | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более. |
| Рентабельность активов (ROA) | 17,6 | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более. |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE) | 20 | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам. |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес **0,186** руб. чистой прибыли. значение рентабельности активов за 2023 год (**17,6%**) можно характеризовать как исключительно хорошее.

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. 2023 г. |
|--|--------------------|-------------------|
| | 2023 г. | |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.) | 144 | 2,5 |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.) | – | – |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке) | 10 | 36,2 |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.) | 189 | 1,9 |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке) | 178 | 2 |

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 189 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2023) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЮНОСТЬ" за год.

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – **0,93**;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- отличная рентабельность активов (**17,6%** за 2023 год);
- рост рентабельности продаж (**+3,9** процентных пункта от рентабельности **7,3%** за аналогичный период прошлого года);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **95%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2023 год получена прибыль от продаж (**3 659** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+1 630** тыс. руб.);
- чистая прибыль за последний год составила **2 975** тыс. руб. (**+1 449** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+3,7** коп. к **6,1** коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Показатели финансового положения организации, имеющие положительные значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (**95%**);
- изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации.

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.