

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7128503508

Код причины постановки на учет (КПП): 712801001

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

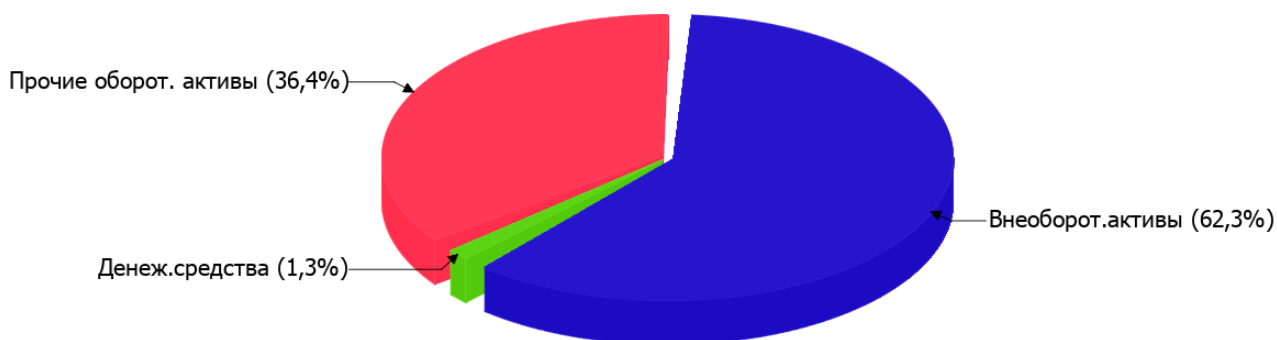
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	181 552	162 255	78,1	62,3	-19 297	-10,6
Оборотные	50 777	98 023	21,9	37,7	+47 246	+93
Пассив						
Собственный капитал	203 730	248 182	87,7	95,4	+44 452	+21,8
Долгосрочные обязательства	22 337	9 128	9,6	3,5	-13 209	-59,1
Краткосрочные обязательства	6 262	2 968	2,7	1,1	-3 294	-52,6
Валюта баланса	232 329	260 278	100	100	+27 949	+12

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2023 г. характеризуются следующим соотношением: 62,3% внеоборотных активов и 37,7% текущих. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 27 949 тыс. руб. (на 12%). Отмечая увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 21,8%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 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 – 44 381 тыс. руб. (91,3%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 2 865 тыс. руб. (5,9%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – 44 452 тыс. руб. (94,5%)
- кредиторская задолженность – 2 606 тыс. руб. (5,5%)

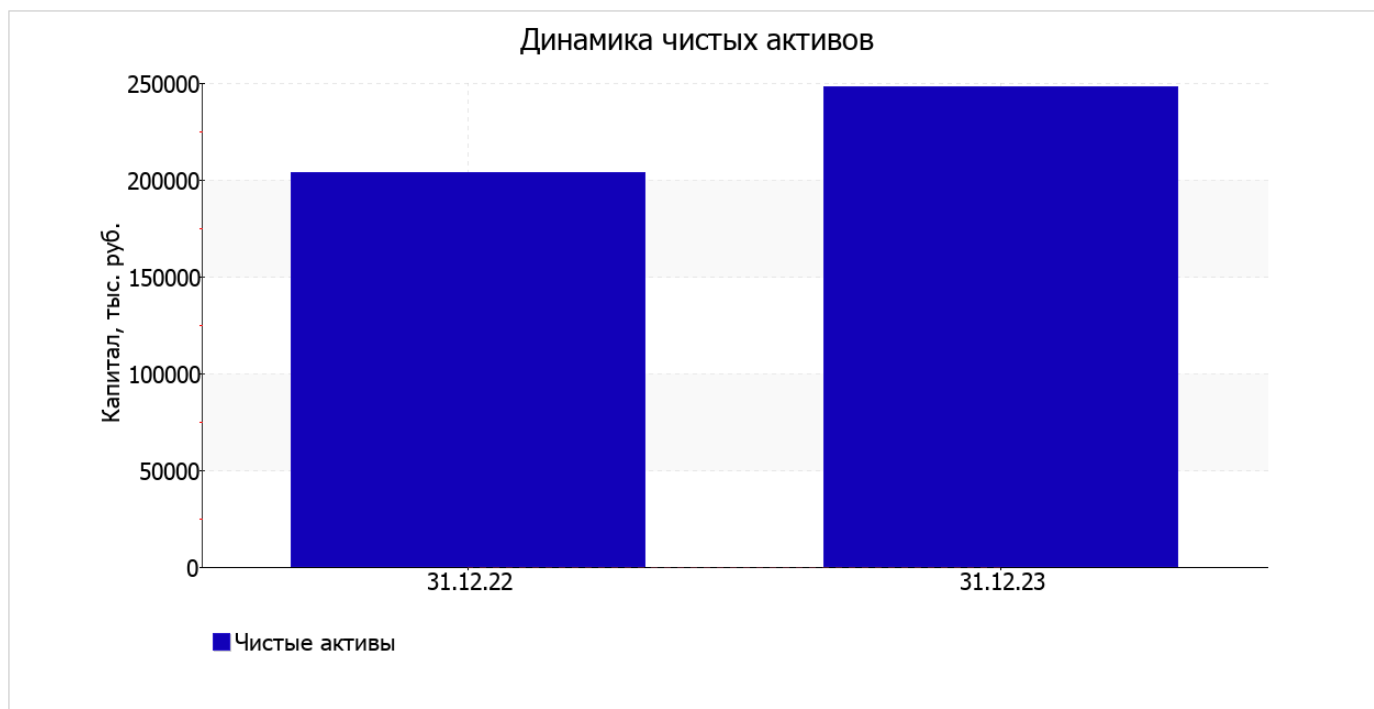
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "другие долгосрочные обязательства" в пассиве (-20 661 тыс. руб. и -13 209 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2023) равнялся 248 182,0 тыс. руб. собственный капитал организации за год вырос на 44 452,0 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	203 730	248 182	87,7	95,4	+44 452	+21,8

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 21,8% в течение анализируемого периода. 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.



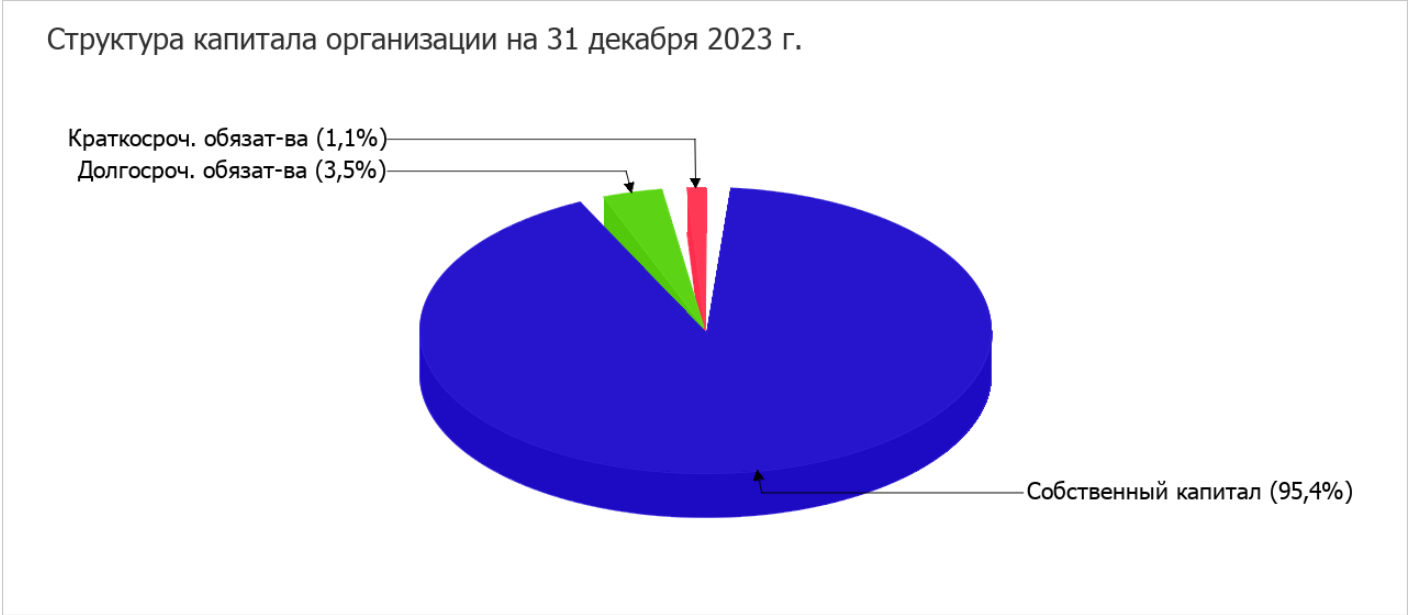
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,88	0,95	+0,07	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	0,44	0,88	+0,44	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,99	+0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	—	—	—	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,22	0,25	+0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2023 г. составил **0,95**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **95%** в общем капитале организации). в течение анализируемого периода изменение коэффициента автономии составило **+0,07**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



за весь рассматриваемый период произошел стремительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **0,44** (до **0,88**). на последний день анализируемого периода коэффициент демонстрирует исключительно хорошее значение.

за последний год коэффициент покрытия инвестиций незначительно вырос, составив **0,99**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **99%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31 декабря 2023 г. доля краткосрочной задолженности составляет одну четвертую, а долгосрочной задолженности, соответственно, три четвертых. При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности выросла на **2,6%**.

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	8,11	33,03	+24,92	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	1,14	+1,06	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**33,03**) соответствует норме. При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **24,92**.

Соответствующим норме, как и предыдущий коэффициент, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**1,14** при норме 0,2). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **1,06**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

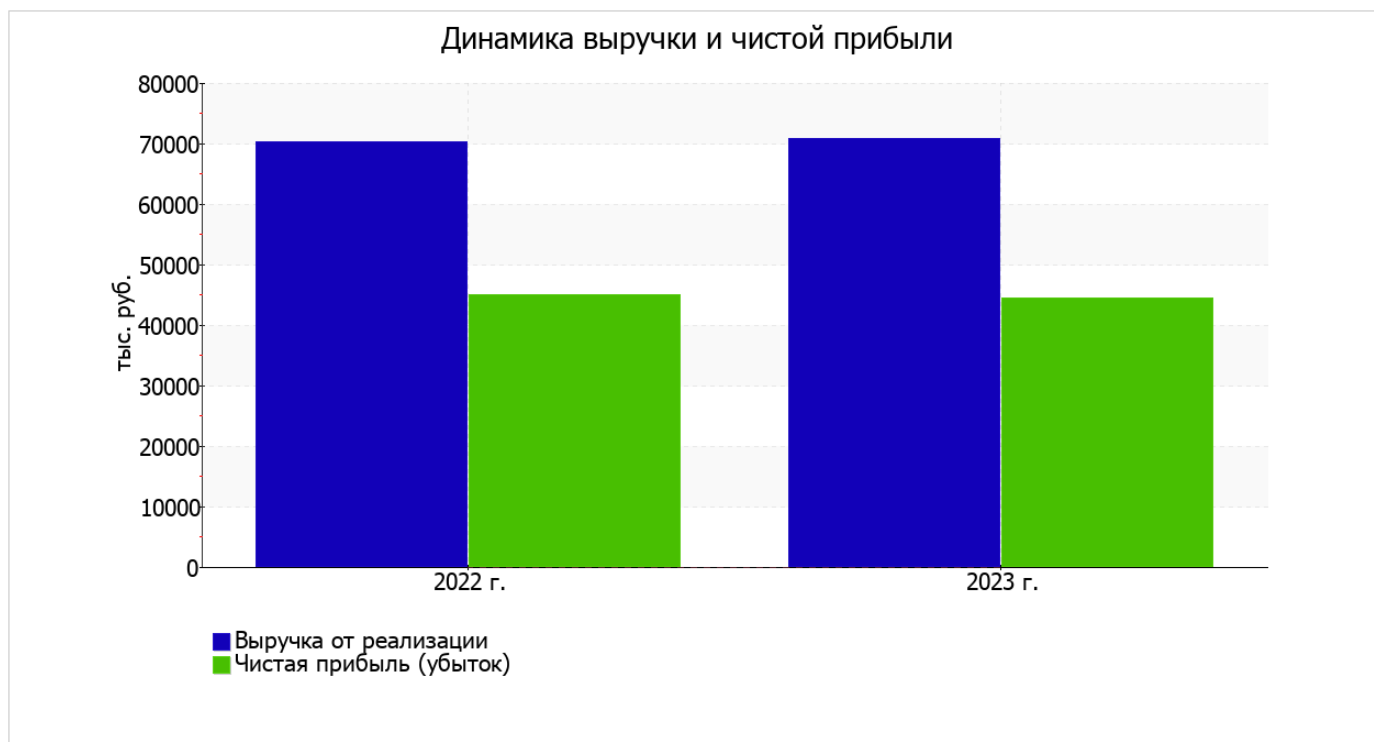
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА" за год приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 47 699 тыс. руб., что составляет 67,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 1 798 тыс. руб., или на 3,9%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на 556 тыс. руб. при одновременном снижении на 1 242 тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	70 265	70 821	+556	+0,8	70 543
2. Расходы по обычным видам деятельности	24 364	23 122	-1 242	-5,1	23 743
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	45 901	47 699	+1 798	+3,9	46 800
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	544	504	-40	-7,4	524
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	46 445	48 203	+1 758	+3,8	47 324
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 406	3 751	+2 345	+166,8	2 579
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	45 039	44 452	-587	-1,3	44 746

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



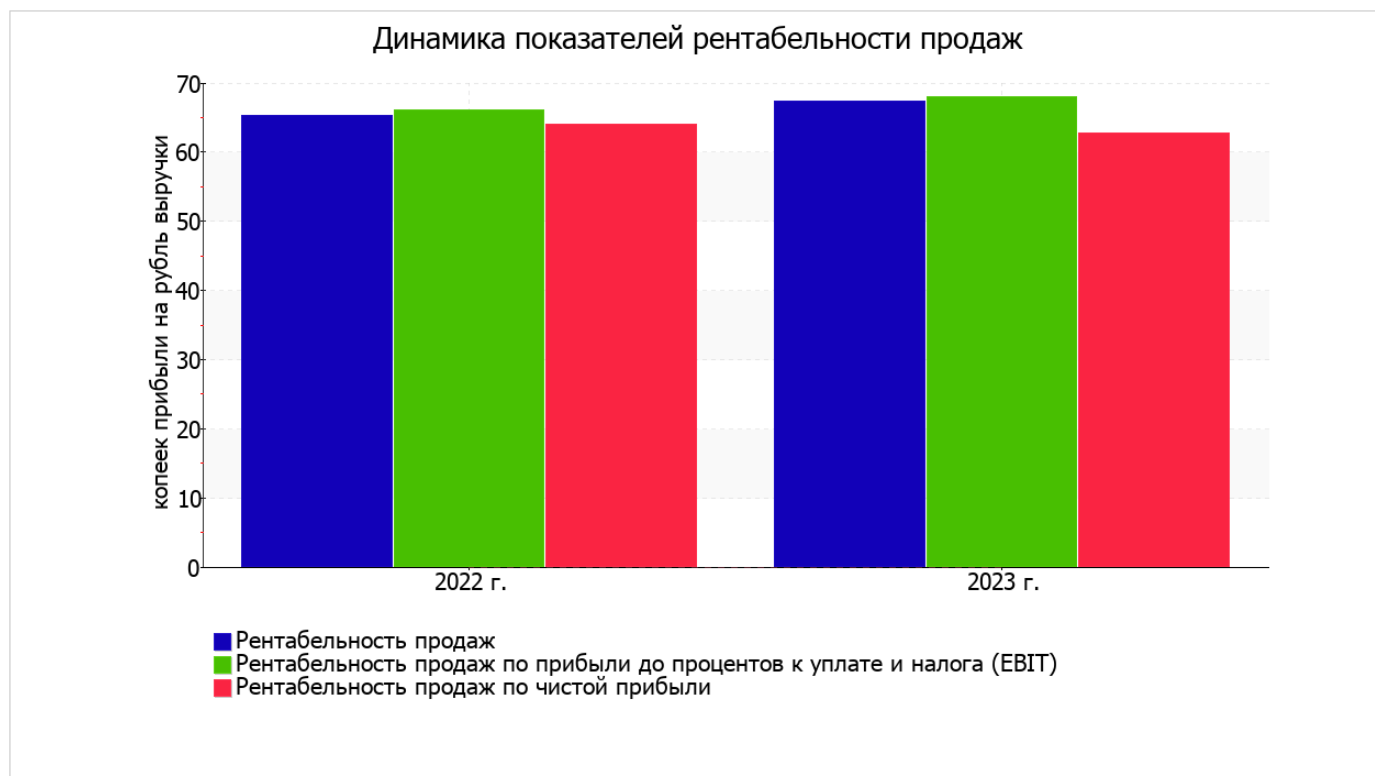
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	65,3	67,4	+2,1	+3,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	66,1	68,1	+2	+3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	64,1	62,8	-1,3	-2,1

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2023 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА".

Рентабельность продаж за 2023 год составила 67,4%. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (+2,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2023 составил 68,1%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 68,1 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
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	19,7	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	18	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	19,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА" принес 0,197 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за последний год демонстрирует очень хорошее значение – 18%.

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. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	383	1
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)	9	42,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 269	0,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 165	0,3

* 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 1269 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода) и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА" за весь рассматриваемый период.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2023 г. (0,88) можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- отличная рентабельность активов (18% за 2023 год);
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 99% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Следующие 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (95%);
- положительная динамика рентабельности продаж (+2,1 процентных пункта от рентабельности 65,3% за аналогичный период года, предшествующего отчёту);
- за 2023 год получена прибыль от продаж (47 699 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 798 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составила 44 452 тыс. руб.;
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+2 коп. к 66,1 коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам перед кредиторами. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НАЁМ АРЕНДА" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.