

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6163206785

Код причины постановки на учет (КПП): 616701001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

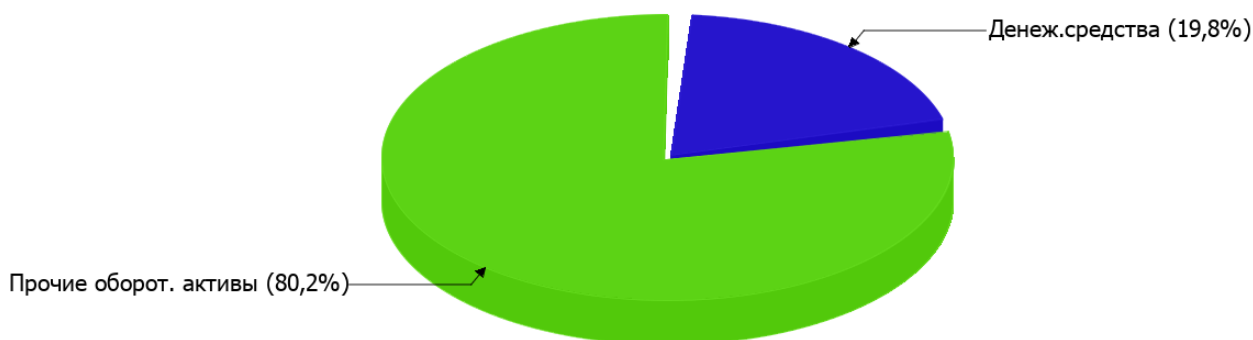
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	6 684	17 190	100	100	+10 506	+157,2
Пассив						
Собственный капитал	6 098	15 036	91,2	87,5	+8 938	+146,6
Долгосрочные обязательства	–	250	–	1,5	+250	–
Краткосрочные обязательства	586	1 904	8,8	11,1	+1 318	+3,2 раза
Валюта баланса	6 684	17 190	100	100	+10 506	+157,2

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на последний день анализируемого периода (31.12.2023) характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за год существенно увеличились (на 157,2%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 146,6%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост величины активов организации связан 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 – 8 911 тыс. руб. (84,8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 1 595 тыс. руб. (15,2%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

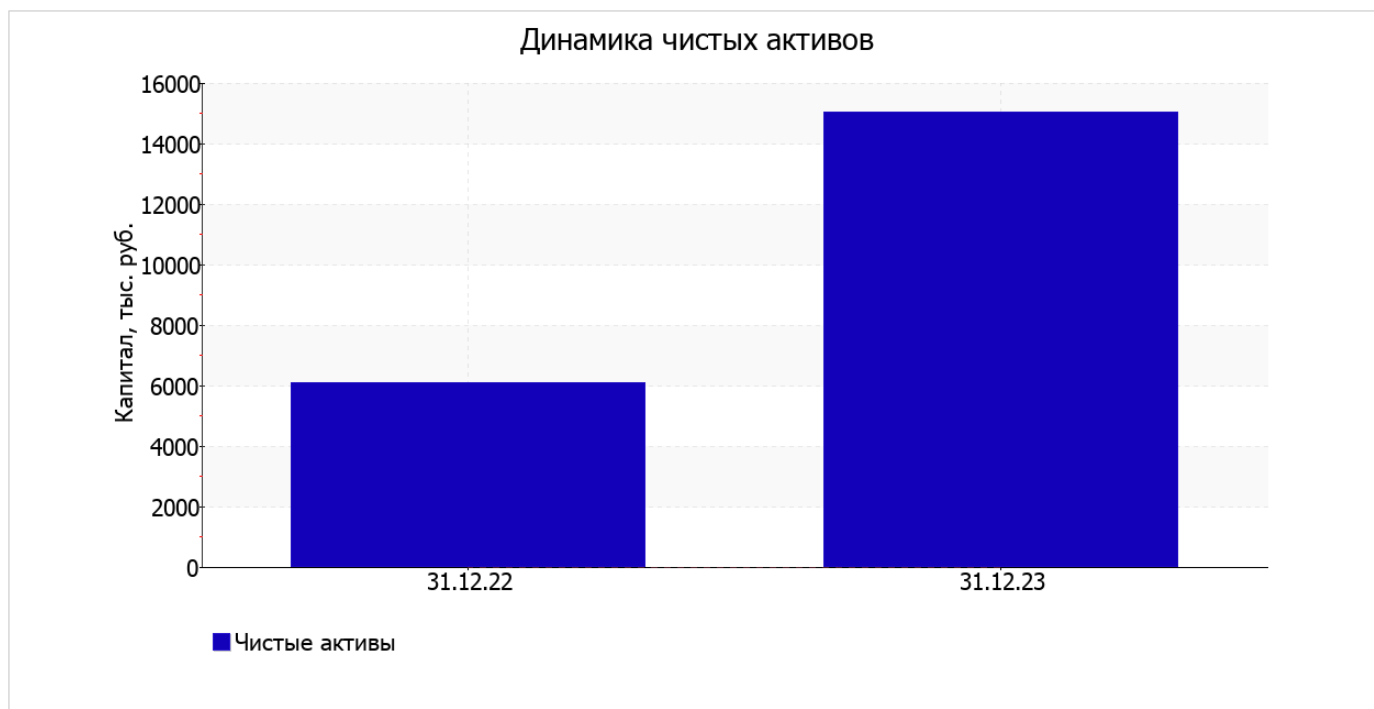
- капитал и резервы – 8 938 тыс. руб. (85,1%)
- кредиторская задолженность – 1 318 тыс. руб. (12,5%)

на 31.12.2023 собственный капитал организации составил 15 036,0 тыс. руб. за весь рассматриваемый период рост собственного капитала составил 8 938,0 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	6 098	15 036	91,2	87,5	+8 938	+146,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на 146,6% 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. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

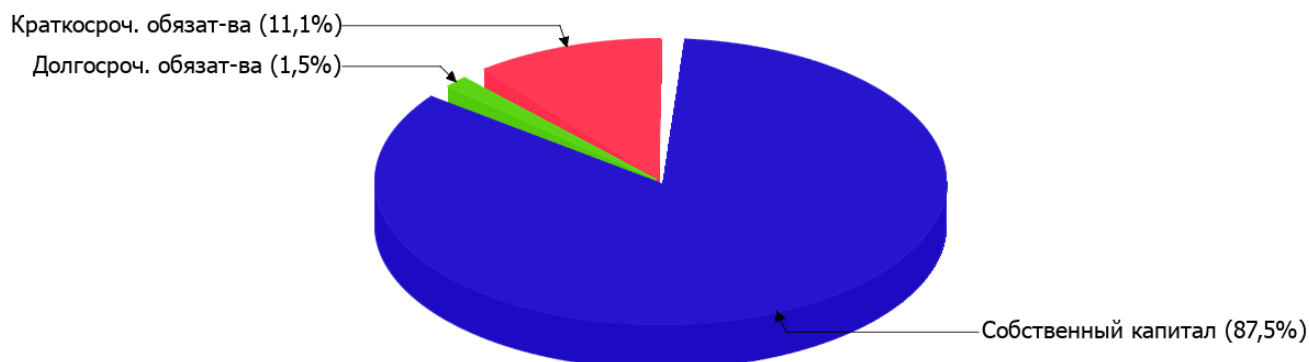
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,91	0,87	-0,04	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	0,87	-0,04	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,91	0,89	-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: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,88	-0,12	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2023 г. составил **0,87**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **87%** в общем капитале организации). коэффициент автономии за весь анализируемый период несильно уменьшился (**-0,04**).

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода равнялся **0,87**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за год несколько уменьшился (на **0,04**). на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента является вполне соответствующее нормальному.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций несколько снизился (до **0,89**; **-0,02**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **89%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (88,4% и 11,6% соответственно). При этом за последний год доля долгосрочной задолженности выросла на 11,6%.

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	11,41	9,03	-2,38	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	3,09	1,79	-1,3	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**9,03**) соответствует норме. При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на **-2,38**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **1,79**. При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-1,3**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

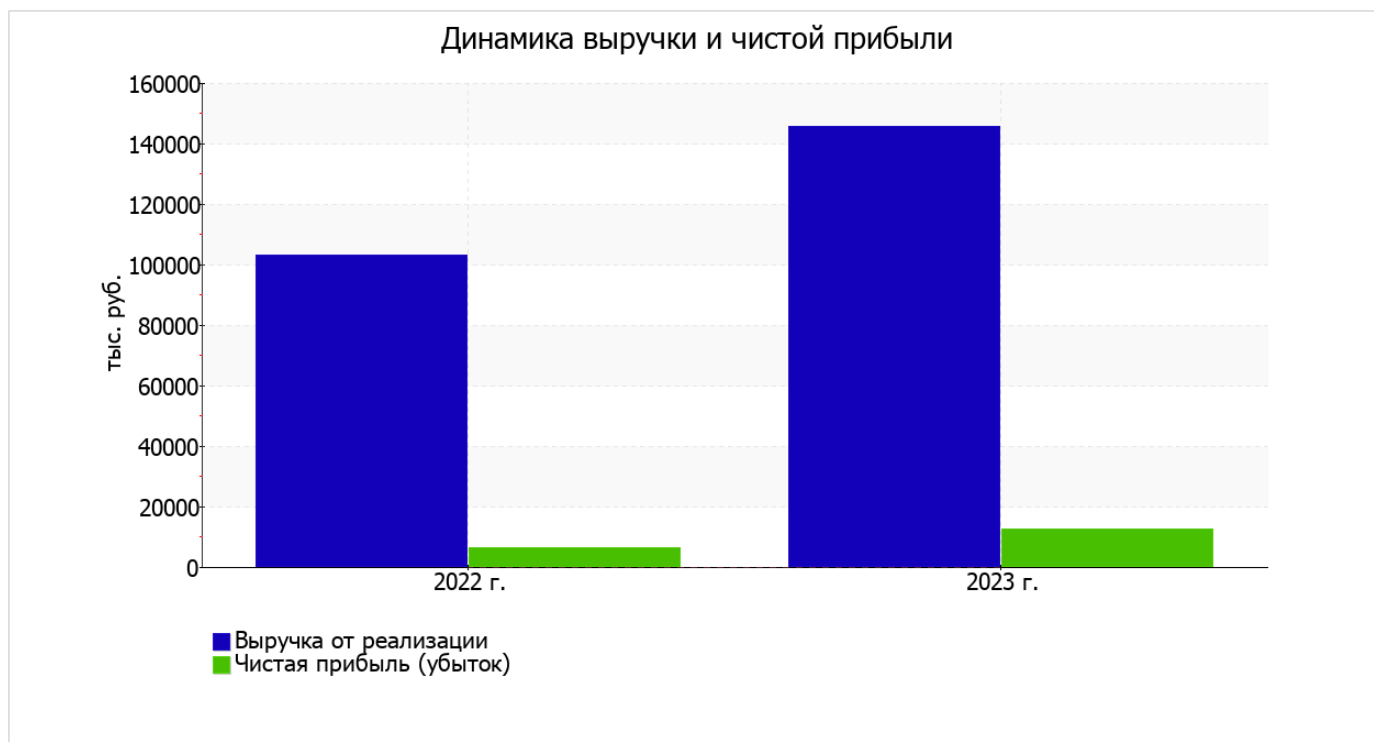
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" за год и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 14 321 тыс. руб., что равняется 9,8% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 6 396 тыс. руб., или на 80,7%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 42 503 и 36 107 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+41,2%) опережает изменение расходов (+37,9%)

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	103 242	145 745	+42 503	+41,2	124 494
2. Расходы по обычным видам деятельности	95 317	131 424	+36 107	+37,9	113 371
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	7 925	14 321	+6 396	+80,7	11 123
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-71	-82	-11	↓	-77
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	7 854	14 239	+6 385	+81,3	11 047
6. Проценты к уплате	1	191	+190	+191 раз	96
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 547	1 602	+55	+3,6	1 575
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	6 306	12 446	+6 140	+97,4	9 376

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" в течение всего анализируемого периода.



3.2. Анализ рентабельности

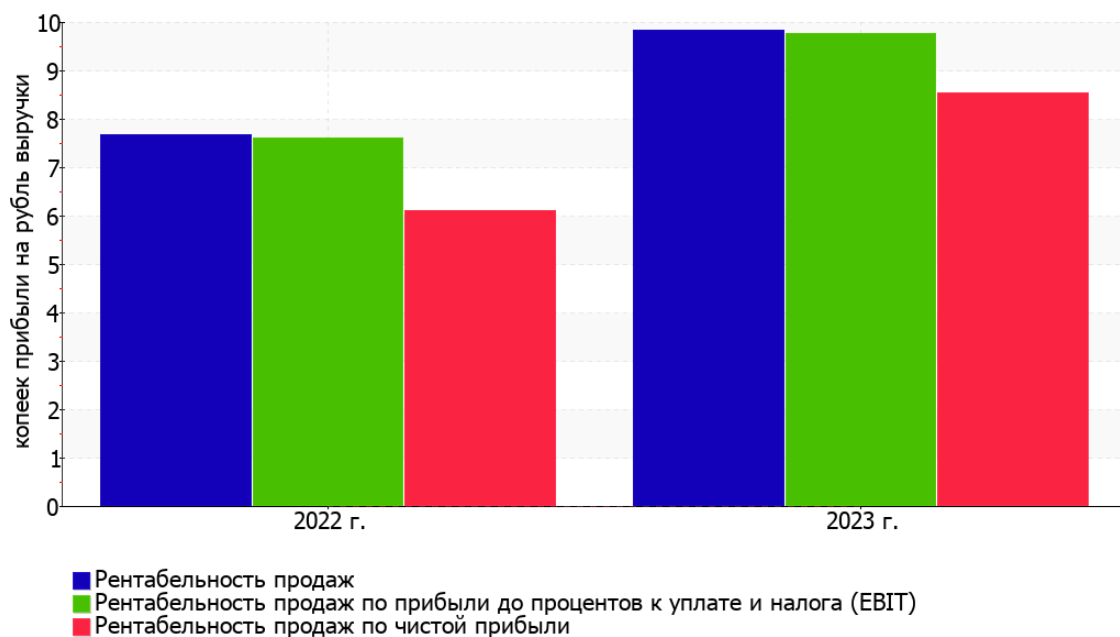
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2022 г.	2023 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	7,7	9,8	+2,1	+28
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	7,6	9,8	+2,2	+28,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	6,1	8,5	+2,4	+39,8

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2023 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 9,8% от полученной выручки. При этом имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2022) (+2,1%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составила 9,8%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" содержалось 9,8 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	117,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	104,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	133,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" принес 1,178 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за 2023 год демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 104,3%.

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. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	30	12,2
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)	3	117,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	30	12,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	26	13,8

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 30 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 "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" за весь рассматриваемый период.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2023) демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению, равное 0,87;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (104,3% за последний год);
- рост рентабельности продаж (+2,1 процентных пункта от рентабельности 7,7% за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022));
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (14 321 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+6 396 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2023 год составила 12 446 тыс. руб. (+6 140 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+2,2 коп. к 7,6 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Среди показателей, положительно характеризующих финансовое положение организации, можно выделить такие:

- доля собственного капитала неоправданно высока (87%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 89% в общей сумме капитала организации).

Показателем, негативно характеризующим финансовое положение организации, является следующий – отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. Финансовое состояние организации позволяет отнести ее к категории надежных заемщиков и дает возможность рассчитывать на получение кредитов.