

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6163138790

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

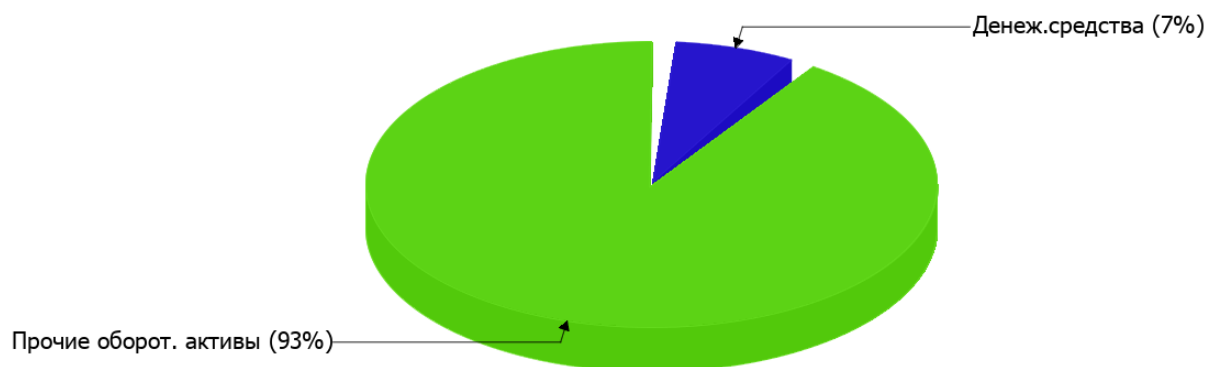
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	4 532	6 328	100	100	+1 796	+39,6
Пассив						
Собственный капитал	1 677	1 759	37	27,8	+82	+4,9
Долгосрочные обязательства	40	16	0,9	0,3	-24	-60
Краткосрочные обязательства	2 815	4 553	62,1	72	+1 738	+61,7
Валюта баланса	4 532	6 328	100	100	+1 796	+39,6

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2023 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации в течение анализируемого периода увеличились на 1 796 тыс. руб. (на 39,6%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 4,9%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на **2 056** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (**+1 738** тыс. руб., или **95,5%** вклада в прирост пассивов организации за год).

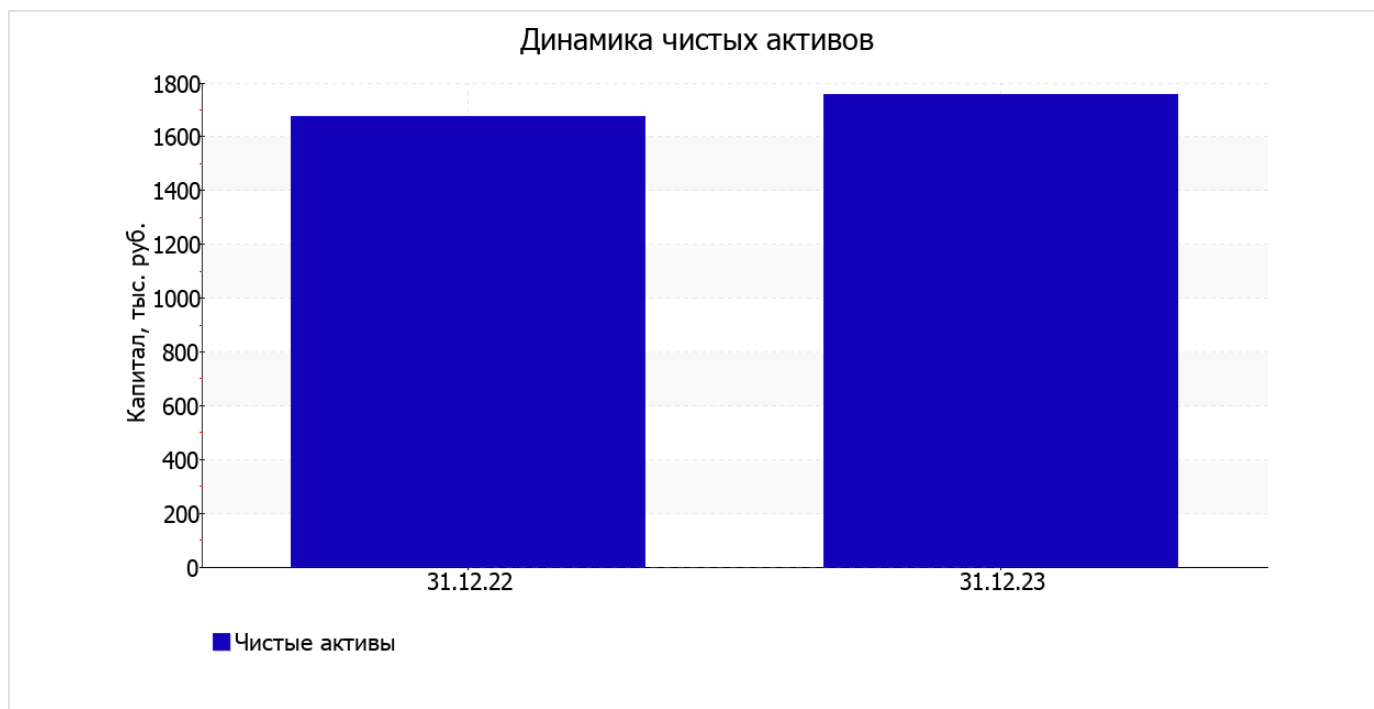
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**-260** тыс. руб. и **-24** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2023 составил **1 759,0** тыс. руб. имел место слабый рост собственного капитала.

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	1 677	1 759	37	27,8	+82	+4,9

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 **4,9%** за год. 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

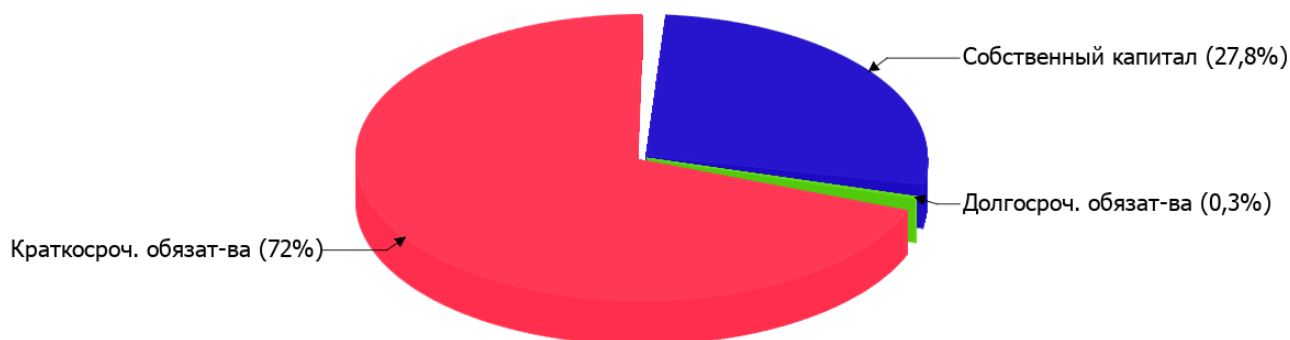
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,37	0,28	-0,09	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	0,37	0,28	-0,09	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,38	0,28	-0,1	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: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,99	1	+0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,28**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за год наблюдалось сильное снижение коэффициента автономии – на **0,09**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период снизился с **0,37** до **0,28** (т.е. на **0,09**). по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

С **0,38** до **0,28** (на **0,1**) снизился коэффициент покрытия инвестиций за последний год. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (99,6% и 0,4% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 1,1%.

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	1,61	1,39	-0,22	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,25	0,1	-0,15	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**1,39** против нормативного значения 2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь анализируемый период негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,22**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**0,1**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь анализируемый период негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,15**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

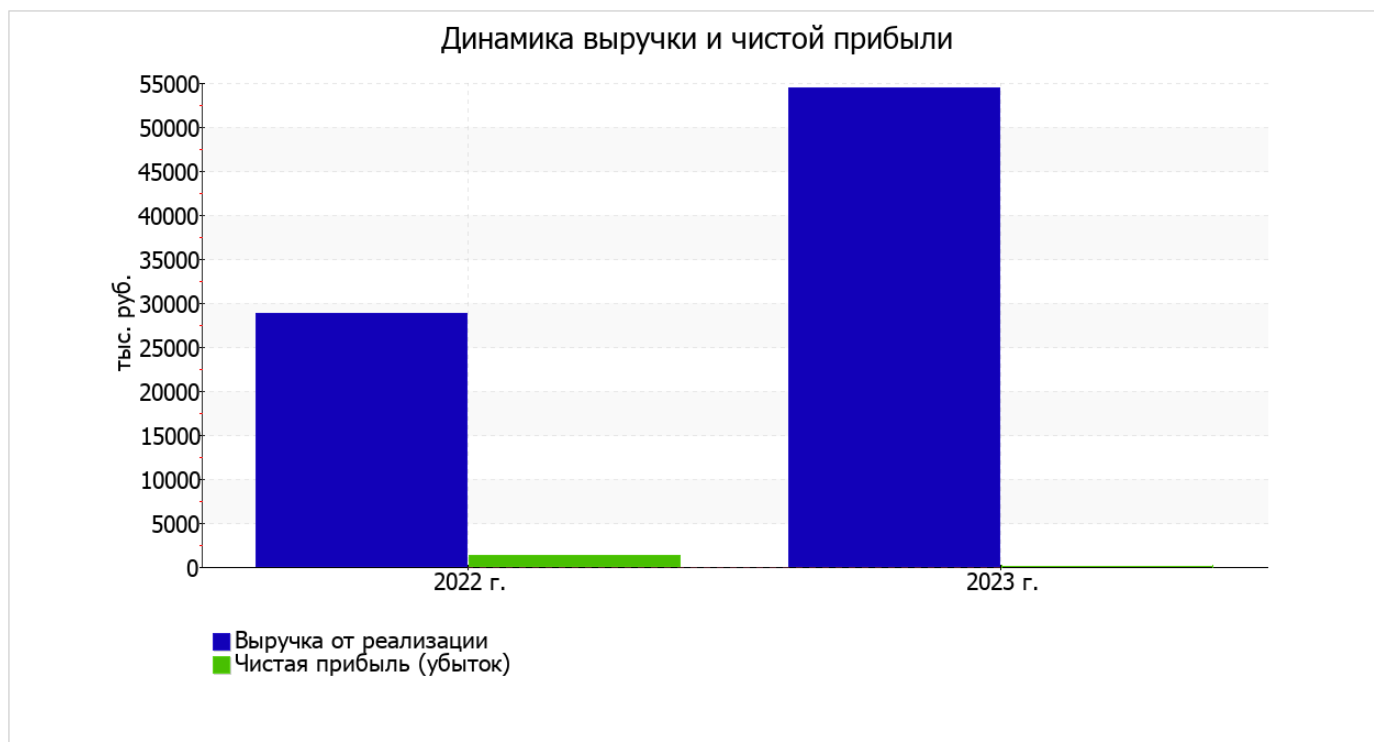
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" за год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 665 тыс. руб., что равняется 1,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 1 018 тыс. руб., или на 60,5%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 25 659 и 26 677 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+98,4%) опережает изменение выручки (+89,1%)

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	28 803	54 462	+25 659	+89,1	41 633
2. Расходы по обычным видам деятельности	27 120	53 797	+26 677	+98,4	40 459
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 683	665	-1 018	-60,5	1 174
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-35	-32	+3	↑	-34
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 648	633	-1 015	-61,6	1 141
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	381	615	+234	+61,4	498
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	1 267	18	-1 249	-98,6	643

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



3.2. Анализ рентабельности

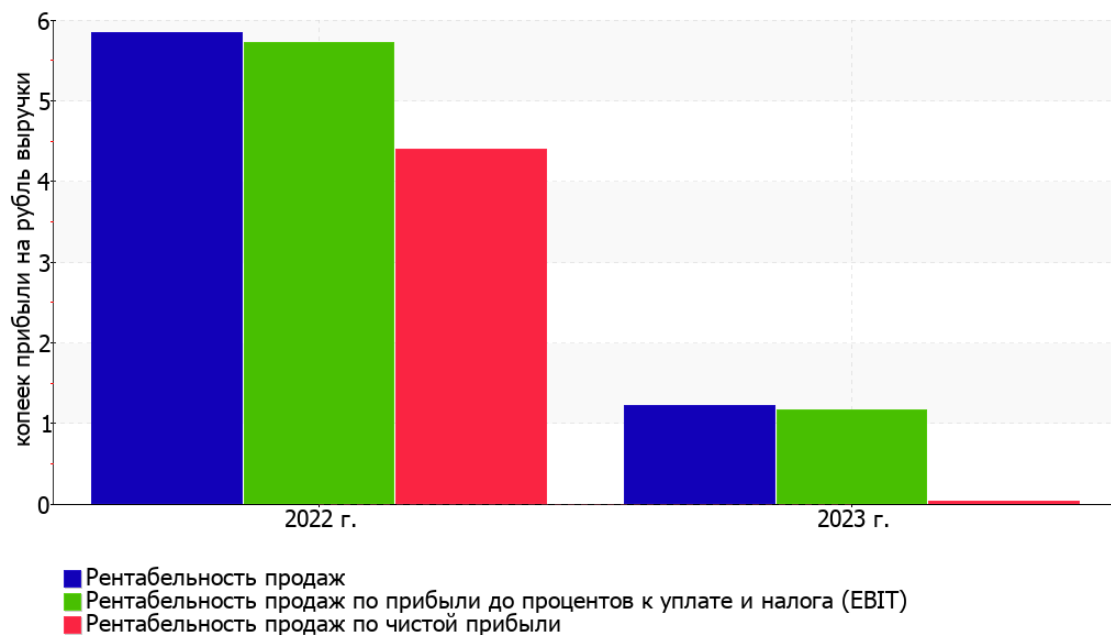
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2022 г.	2023 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	5,8	1,2	-4,6	-79,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	5,7	1,2	-4,5	-79,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	4,4	<0,1	-4,4	-99,2

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **1,2** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (**-4,6** коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2023 год составила **1,2**%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" содержалось **1,2** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	0,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	36,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 0,01 руб.

за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 значение рентабельности активов (0,3%) не соответствует нормативу.

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.)	36	10
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)	25	14,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	36	10
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	12	31,7

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 36 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

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

В ходе анализа были получены следующие неудовлетворительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (28%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- ниже нормального значение коэффициент абсолютной ликвидности;
- низкая рентабельность активов (0,3% за период 01.01–31.12.2023);
- значительное падение рентабельности продаж (-4,6 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 5,8%);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) на рубль выручки организации (-4,5 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение организации, можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2023 г. демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению – 0,28;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2023 составила 18 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 получена прибыль от продаж (665 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-1 018 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 28% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Согласно проведенному анализу финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладывается в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.