

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1513083170

Код причины постановки на учет (КПП): 151301001

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

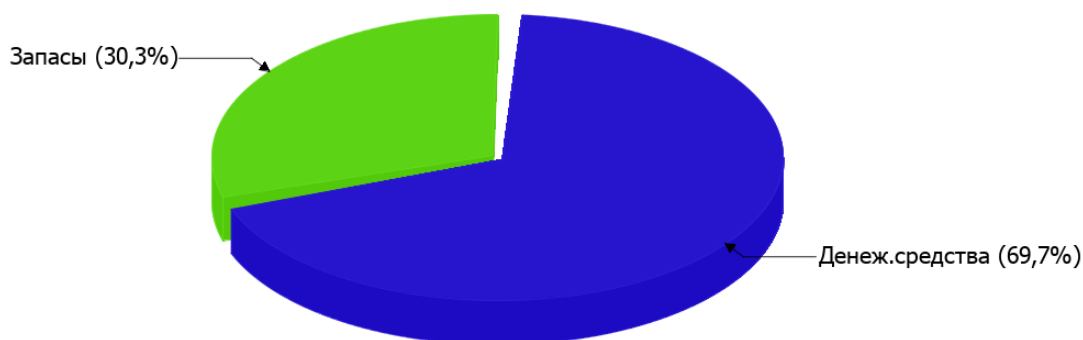
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	10	33	100	100	+23	+3,3 раза
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	10	33	100	100	+23	+3,3 раза
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	10	33	100	100	+23	+3,3 раза

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

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2023 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период значительно увеличились (в 3,3 раза). При этом собственный капитал организации изменился пропорционально активам организации, увеличившись на 23 тыс. руб.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **23** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

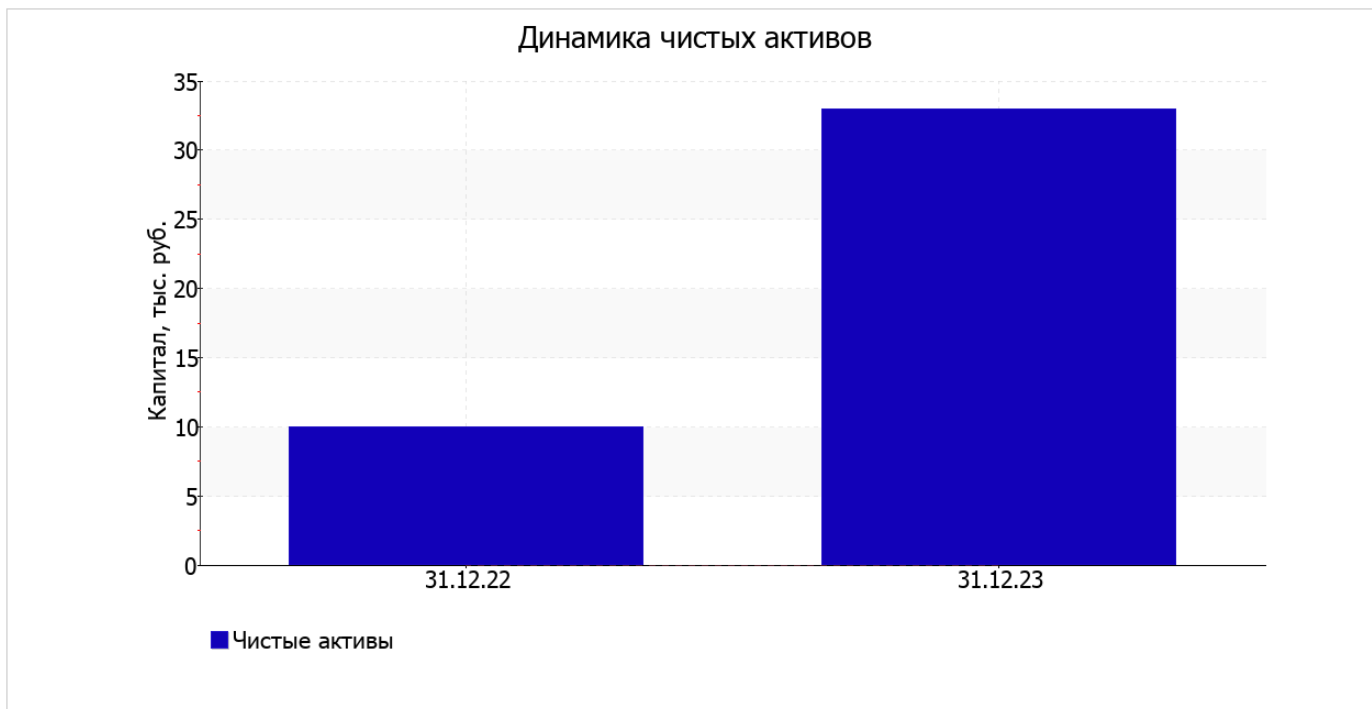
Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (**+23** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за год).

значение собственного капитала на 31.12.2023 составило **33** тыс. руб. за весь рассматриваемый период отмечено стремительное, в **3,3** раза, повышение 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	10	33	100	100	+23	+3,3 раза

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 в **3,3** раза 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. 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	1	1	–	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	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	1	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	1	3,3	+2,3	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	–	–	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил 1. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 100% в общем капитале организации). за весь анализируемый период значение коэффициента автономии не изменилось.

на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило 1, сохранив такое же значение, как на начало анализируемого периода (31.12.2022). коэффициент на последний день анализируемого периода (31.12.2023) демонстрирует исключительно хорошее значение.

в течение анализируемого периода изменения коэффициента покрытия инвестиций не произошло, значение сохранилось на уровне 1. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 полностью соответствует нормативному значению.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2023 составил 3,3. коэффициент обеспеченности материальных запасов за год стремительно вырос (на 2,3). коэффициент обеспеченности материальных запасов по состоянию на 31.12.2023 демонстрирует исключительно хорошее значение.

## 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	–	–	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	–	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение –. За анализируемый период коэффициент не изменился.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило –. При этом с начала период коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 34 тыс. руб., что составило 18,9% от выручки.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.
	2023 г.
1. Выручка	180
2. Расходы по обычным видам деятельности	146
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	34
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	–
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	34
6. Проценты к уплате	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	11
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	23

### 3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)
	2023 г.
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	18,9
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	18,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	12,8

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2023 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 18,9 копеек с каждого рубля выручки от реализации.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2023 год составил 18,9%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 18,9 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)	107	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	107	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	158,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес чистую прибыль в размере 1,07 руб.

за 2023 год рентабельность активов демонстрирует исключительно хорошее значение, равное 107%.

### 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	44	8,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	0	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	44	8,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	44	8,4

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

Данные об оборачиваемости активов за последний год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 44 календарных дня.

## 4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2023)) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ" за год.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (1) можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (107% за 2023 год);
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (34 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2023 год составила 23 тыс. руб.

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- доля собственного капитала неоправданно высока (100%);
- изменение собственного капитала практически соответствует общему изменению активов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ".

Анализ свидетельствует об очень хорошем финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.