Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671465622

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

2. Анализ финансового положения

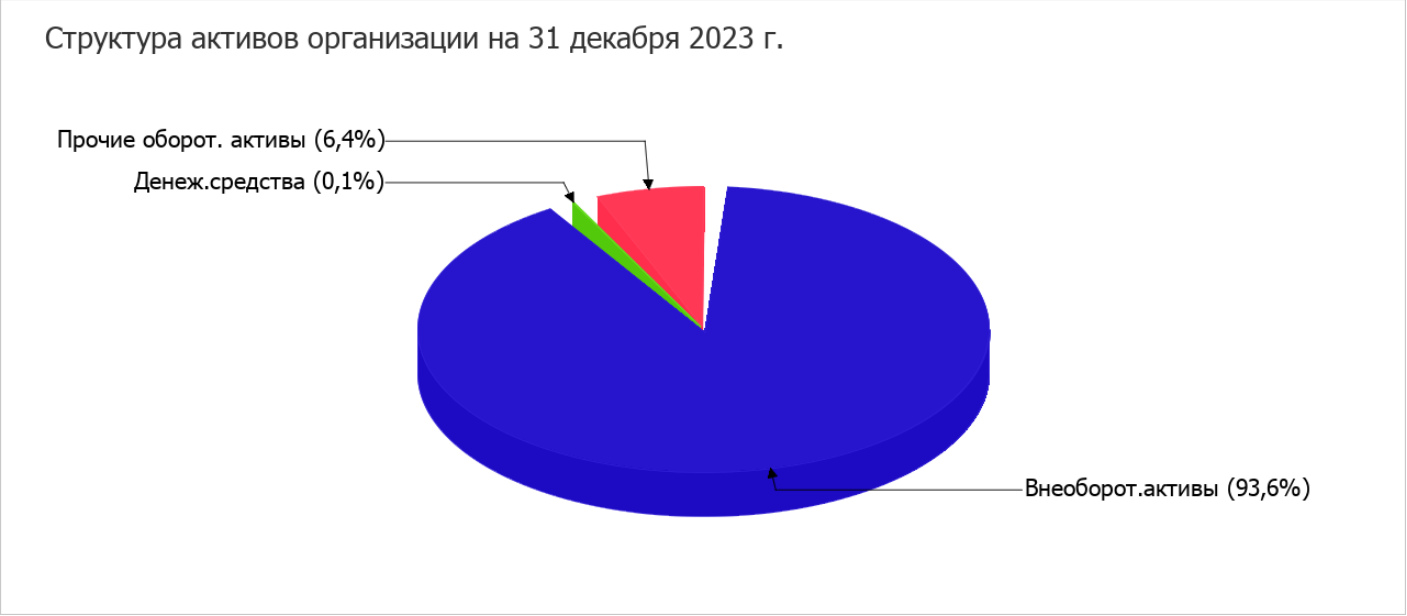
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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	99 017	88 463	92,1	93,6	-10 554	-10,7
Оборотные	8 435	6 076	7,9	6,4	-2 359	-28
Пассив						
Собственный капитал	46 428	89 704	43,2	94,9	+43 276	+93,2
Долгосрочные обязательства	56 777	1 995	52,8	2,1	-54 782	-96,5
Краткосрочные обязательства	4 247	2 840	4	3	-1 407	-33,1
Валюта баланса	107 452	94 539	100	100	-12 913	-12

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации по состоянию на 31.12.2023 характеризуется значительной долей (93,6%) внеоборотных средств и малым процентом текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 12 913 тыс. руб. (на 12%). Несмотря на снижение активов, собственный капитал увеличился на 93,2%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

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



Снижение величины активов организации связано, в первую очередь, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- материальные внеоборотные активы – 10 272 тыс. руб. (79,5%)
- финансовые и другие оборотные активы – 2 252 тыс. руб. (17,4%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "долгосрочные заемные средства" (-54 782 тыс. руб., или 97,5% вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый период).

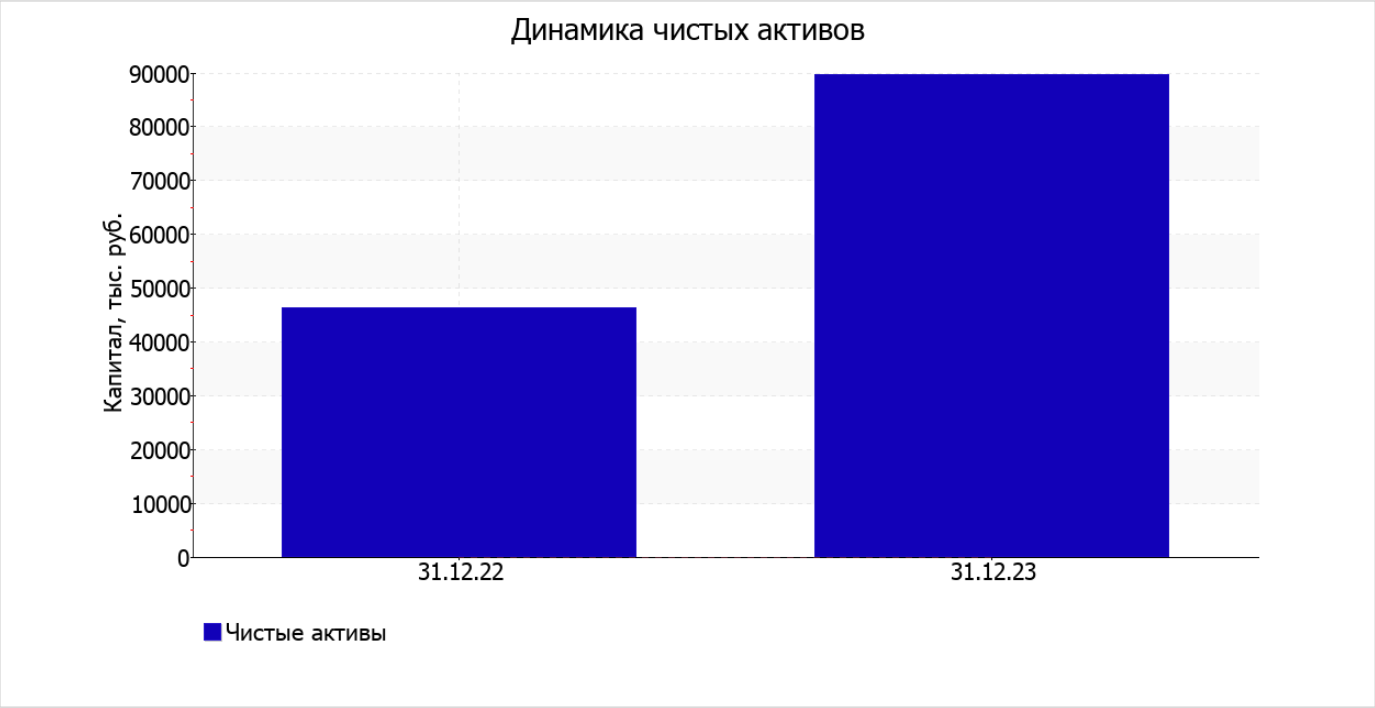
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (+43 276 тыс. руб.).

по состоянию на 31.12.2023 собственный капитал организации равнялся 89 704,0 тыс. руб. за год наблюдалось весьма значительное, на 43 276,0 тыс. руб., или на 93%, 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	46 428	89 704	43,2	94,9	+43 276	+93,2

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 93,2% 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. Наглядное изменение чистых активов представлено на следующем графике.



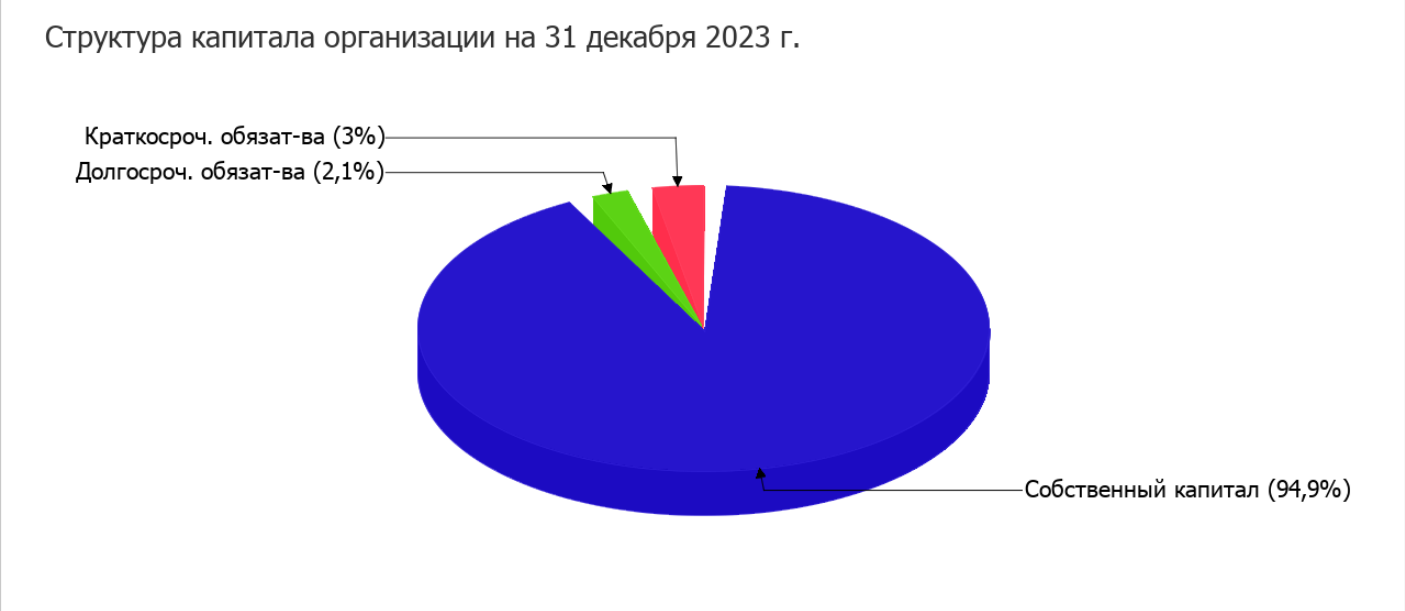
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,43	0,95	+0,52	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	-6,23	0,2	+6,43	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,96	0,97	+0,01	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	0,07	0,59	+0,52	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2023 составил 0,95. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 95% в общем капитале организации). за последний год имел место весьма значительный рост коэффициента автономии – на 0,52.

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



на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило 0,2. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода стремительно вырос (+6,43). на последний день анализируемого периода значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период увеличился всего на 0,01, до 0,97. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2023) вполне соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 97%).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2023 доля долгосрочной задолженности в общих долгах организации составляет 41,3%. При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 51,8%.

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	1,99	2,14	+0,15	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,02	-0,02	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (2,14 при нормативном значении 2). [За весь период] коэффициент вырос на 0,15.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,02. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент снизился на -0,02.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

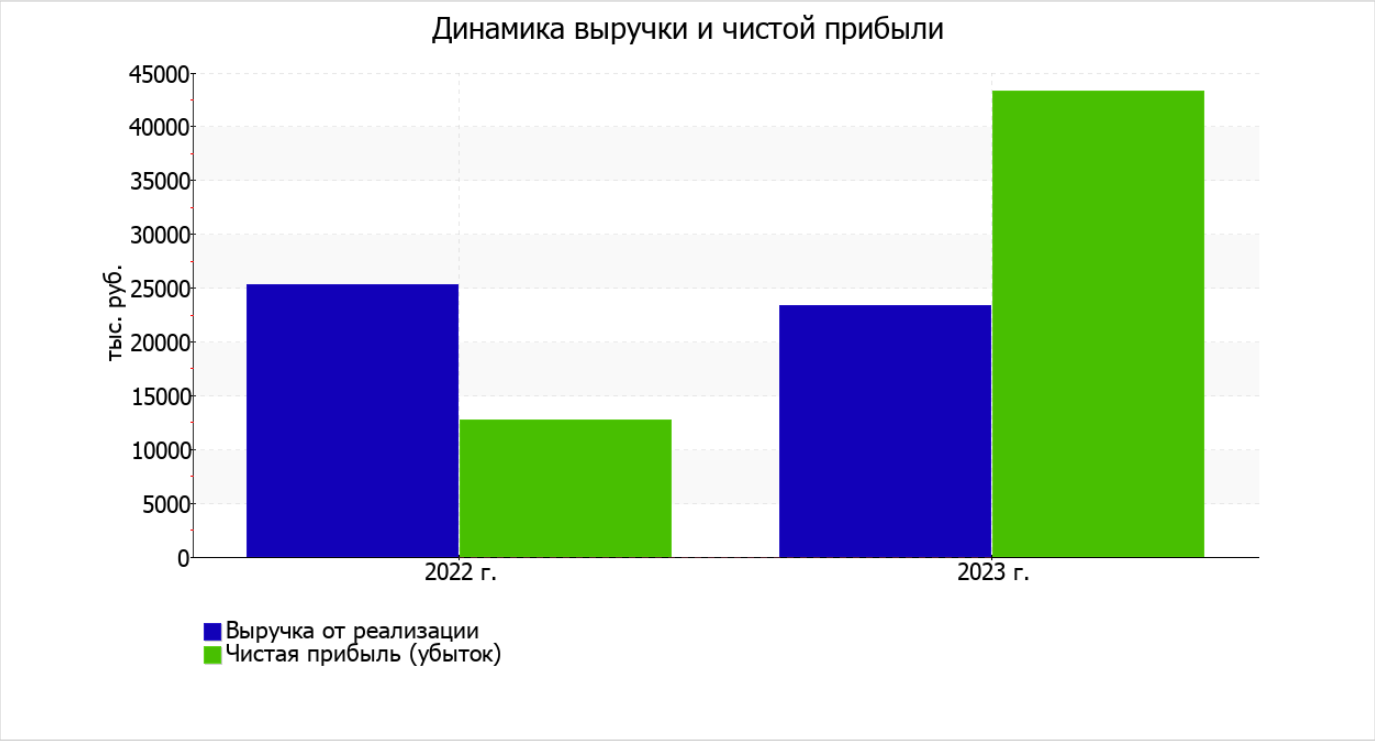
Основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 12 459 тыс. руб., что составляет 53,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 2 185 тыс. руб., или на 14,9%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на 1 966 тыс. руб. при одновременном увеличении на 219 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	25 312	23 346	-1 966	-7,8	24 329
2. Расходы по обычным видам деятельности	10 668	10 887	+219	+2,1	10 778
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	14 644	12 459	-2 185	-14,9	13 552
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	16	35 125	+35 109	+2 195,3 раза	17 571
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14 660	47 584	+32 924	+3,2 раза	31 122
6. Проценты к уплате	1 469	201	-1 268	-86,3	835
7. Налоги на прибыль (доходы)	470	4 107	+3 637	+8,7 раза	2 289
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	12 721	43 276	+30 555	+3,4 раза	27 999

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



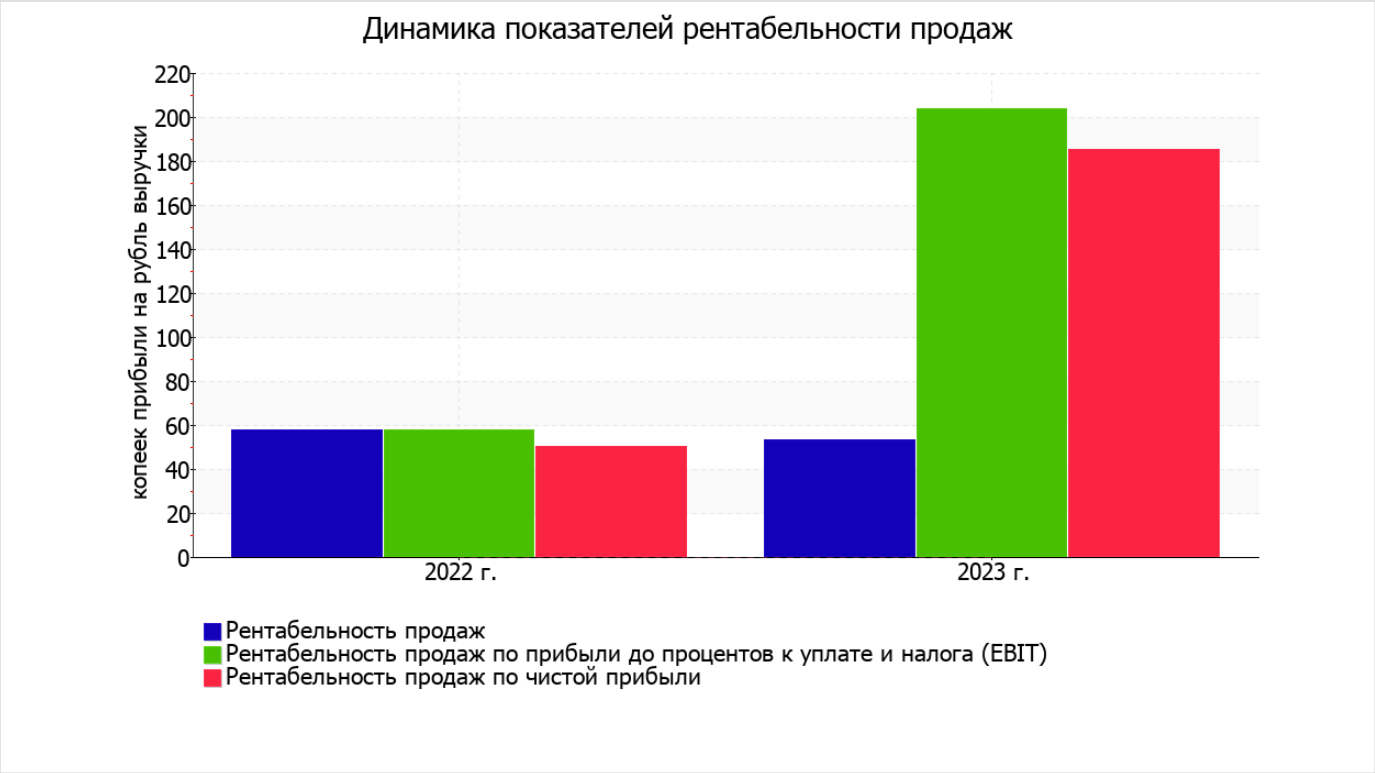
3.2. Анализ рентабельности

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.	57,9	53,4	-4,5	-7,8
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	57,9	203,8	+145,9	+3,5 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	50,3	185,4	+135,1	+3,7 раза

[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 53,4 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-4,5 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил 203,8%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 203,8 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)	63,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	42,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	48,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" принес чистую прибыль в размере 0,636 руб.

рентабельность активов за последний год демонстрирует очень хорошее значение, равное 42,8%.

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: не более 153 дн.)	113	3,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	55	6,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 579	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 064	0,3

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1579 календарных дней (т.е. 4 года).

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2023 г.) и результатов деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" в течение анализируемого периода.

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 демонстрирует очень хорошее значение, равное 0,2;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (42,8% за последний год);
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" уменьшились на 12 913 тыс. руб. (на 12%);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 97% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год составила 43 276 тыс. руб. (+30 555 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (+145,9 коп. к 57,9 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Среди положительных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить следующие:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,95);
- за 2023 год получена прибыль от продаж (12 459 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-2 185 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительное падение прибыльности продаж (-4,5 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной 57,9%).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы.

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.