

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7206050791

Код причины постановки на учет (КПП): 720301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

2. Анализ финансового положения Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент"

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						
1. Внеоборотные активы	143 896	231 234	3,3	6	+87 338	+60,7
в том числе: основные средства	12 678	27 839	0,3	0,7	+15 161	+119,6
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	4 281 212	3 622 643	96,7	94	-658 569	-15,4
в том числе: запасы	2 633 298	1 615 474	59,5	41,9	-1 017 824	-38,7
дебиторская задолженность	341 073	717 206	7,7	18,6	+376 133	+110,3
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 277 442	1 178 064	28,9	30,6	-99 378	-7,8
Пассив						
1. Собственный капитал	669 572	1 416 819	15,1	36,8	+747 247	+111,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	1 628 294	612 441	36,8	15,9	-1 015 853	-62,4
в том числе: заемные средства	1 627 847	611 994	36,8	15,9	-1 015 853	-62,4

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	2 127 242	1 824 617	48,1	47,3	-302 625	-14,2
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	4 425 108	3 853 877	100	100	-571 231	-12,9

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются значительной долей (94%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на **571 231** тыс. руб. (на **12,9%**). Хотя имело место снижение активов, собственный капитал увеличился на **111,6%**, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено 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):

- запасы – **1 017 824** тыс. руб. (**90,2%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **110 878** тыс. руб. (**9,8%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – **1 015 853** тыс. руб. (**77%**)
- кредиторская задолженность – **303 775** тыс. руб. (**23%**)

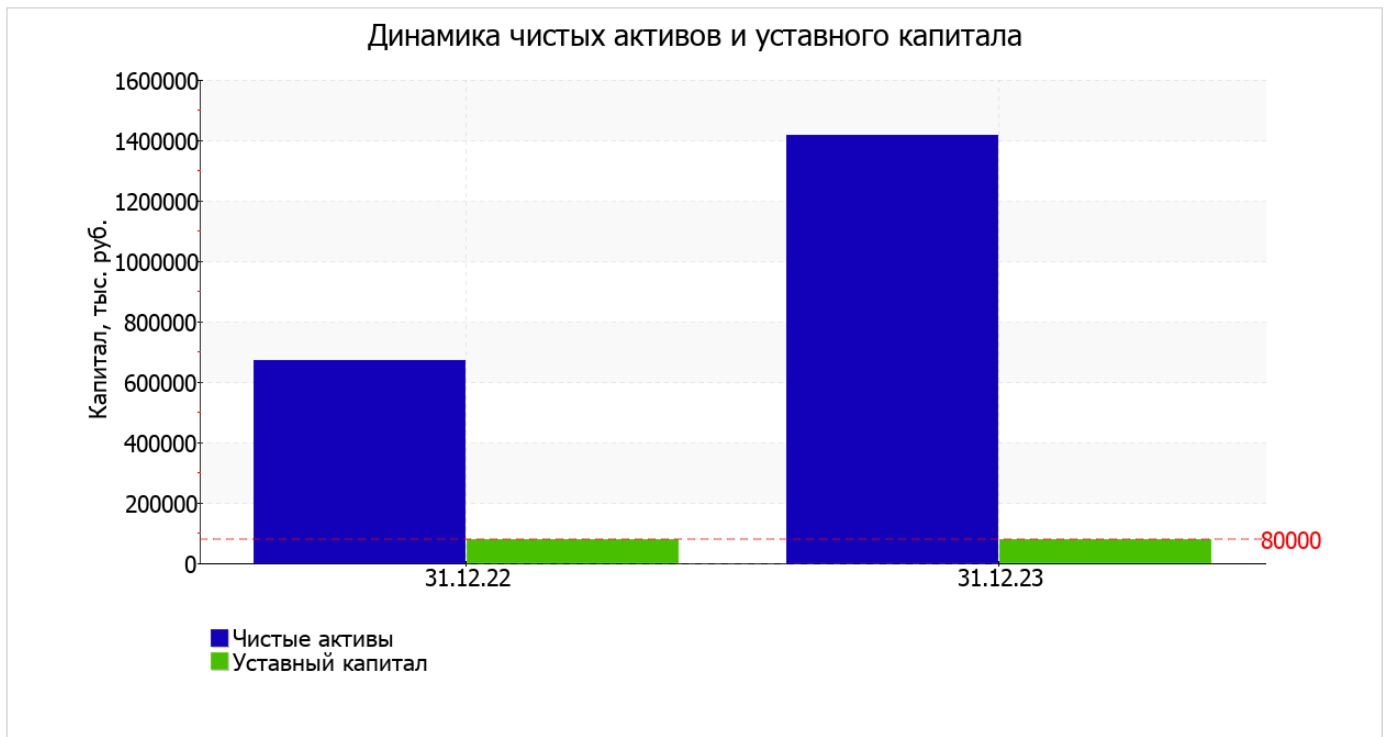
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+376 133 тыс. руб. и +747 247 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2023 равнялся 1 416 819,0 тыс. руб., что намного (на 111,6%) превышает значение собственного капитала на начало анализируемого периода (31.12.2022).

2.2. Чистые активы 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	669 572	1 416 819	15,1	36,8	+747 247	+111,6
2. Уставный капитал	80 000	80 000	1,8	2,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	589 572	1 336 819	13,3	34,7	+747 247	+126,7

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2023 намного (в 17,7 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение 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 111,6% 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 и уставного капитала представлено на следующем графике.



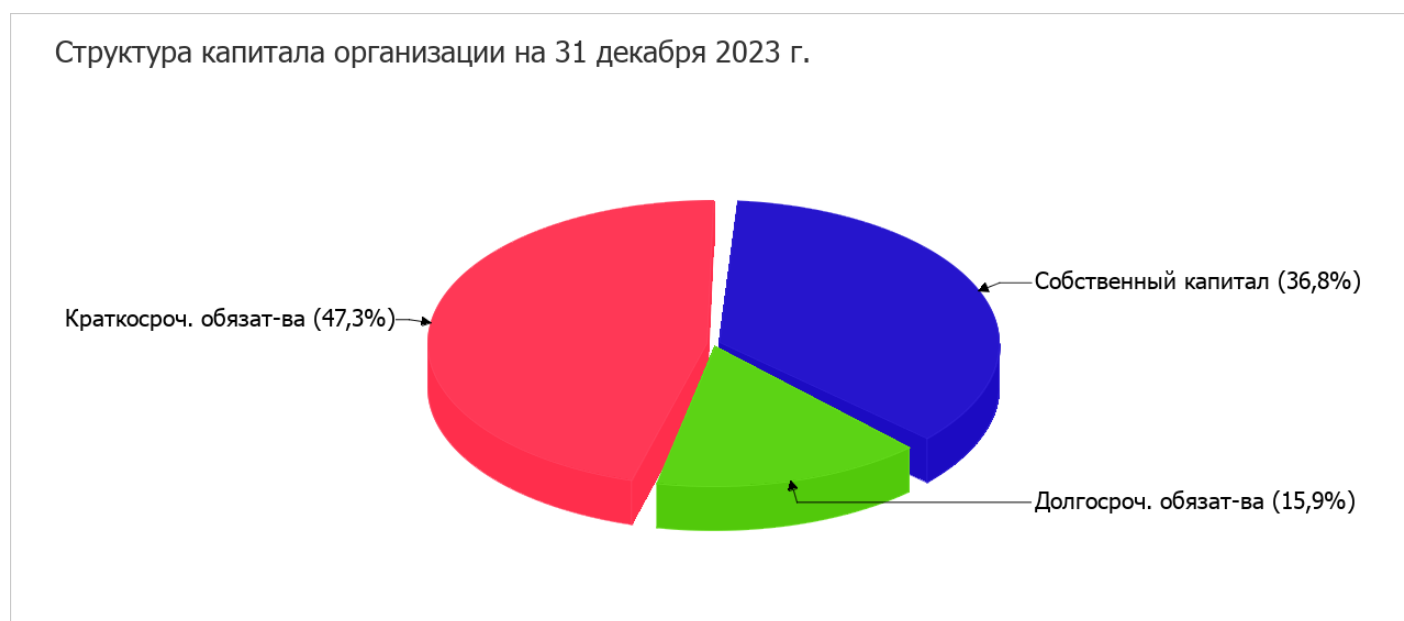
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,15	0,37	+0,22	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,12	0,33	+0,21	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,52	0,53	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,79	0,84	+0,05	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,2	0,73	+0,53	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,57	0,75	+0,18	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2023 составил **0,37**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**37%**) в общем капитале организации. в течение анализируемого периода имел место весьма значительный рост коэффициента автономии – на **0,22**.

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



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2023 г. составил **0,33**, но на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составлял **0,12** (т.е. произошло увеличение на **0,21**). на 31.12.2023 значение коэффициента можно характеризовать как исключительно хорошее.

за весь рассматриваемый период произошел незначительный рост коэффициента покрытия инвестиций – до **0,53 (+0,01)**. Значение коэффициента на 31.12.2023 ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **53%**).

на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило **0,73**. за год имело место весьма значительное, на **0,53**, повышение коэффициента обеспеченности материальных запасов. на 31 декабря 2023 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является очень хорошим.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2023 доля долгосрочной задолженности составляет 1/4, а краткосрочной задолженности – 3/4. При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на **18,2%**.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2,01	1,99	-0,02	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,76	1,04	+0,28	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,6	0,65	+0,05	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**1,99** против нормативного значения 2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь рассматриваемый период негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,02**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **1,04**. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие коэффициента, имеет значение, соответствующее норме (**0,65**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,05**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент" за последний год и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **1 131 128** тыс. руб., что составляет 29,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **919 293** тыс. руб., или в **5,3** раза.

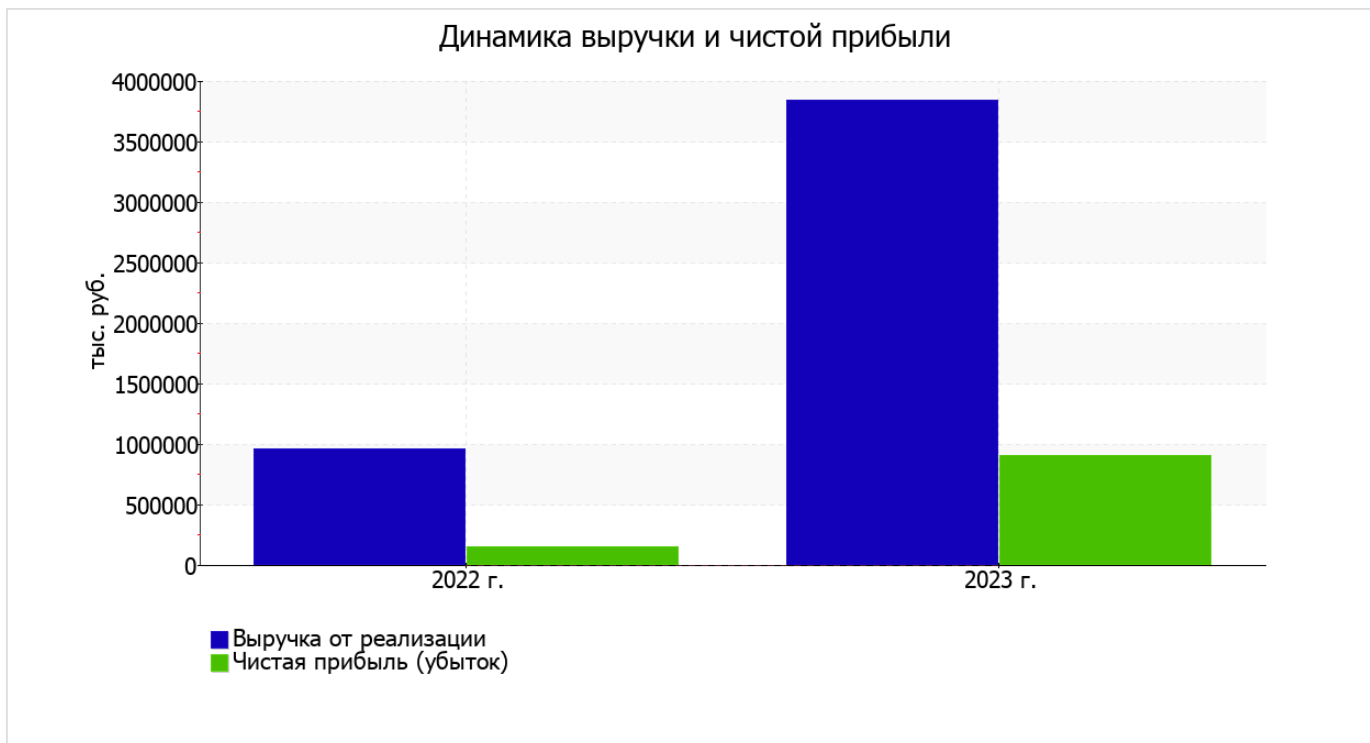
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 2 885 721 и 1 966 428 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+301,3%) опережает изменение расходов (+263,6%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 17 тыс. руб., что на 25 319 тыс. руб. (99,9%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	957 890	3 843 611	+2 885 721	+4 раза	2 400 751
2. Расходы по обычным видам деятельности	746 055	2 712 483	+1 966 428	+3,6 раза	1 729 269
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	211 835	1 131 128	+919 293	+5,3 раза	671 482
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-25 198	-17	+25 181	↑	-12 608
5. ЕВГТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	186 637	1 131 111	+944 474	+6,1 раза	658 874
6. Проценты к уплате	138	-	-138	-100	69
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-37 867	-229 514	-191 647	↓	-133 691
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	148 632	901 597	+752 965	+6,1 раза	525 115
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	148 632	901 597	+752 965	+6,1 раза	525 115
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	747 247	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент" в течение всего анализируемого периода.



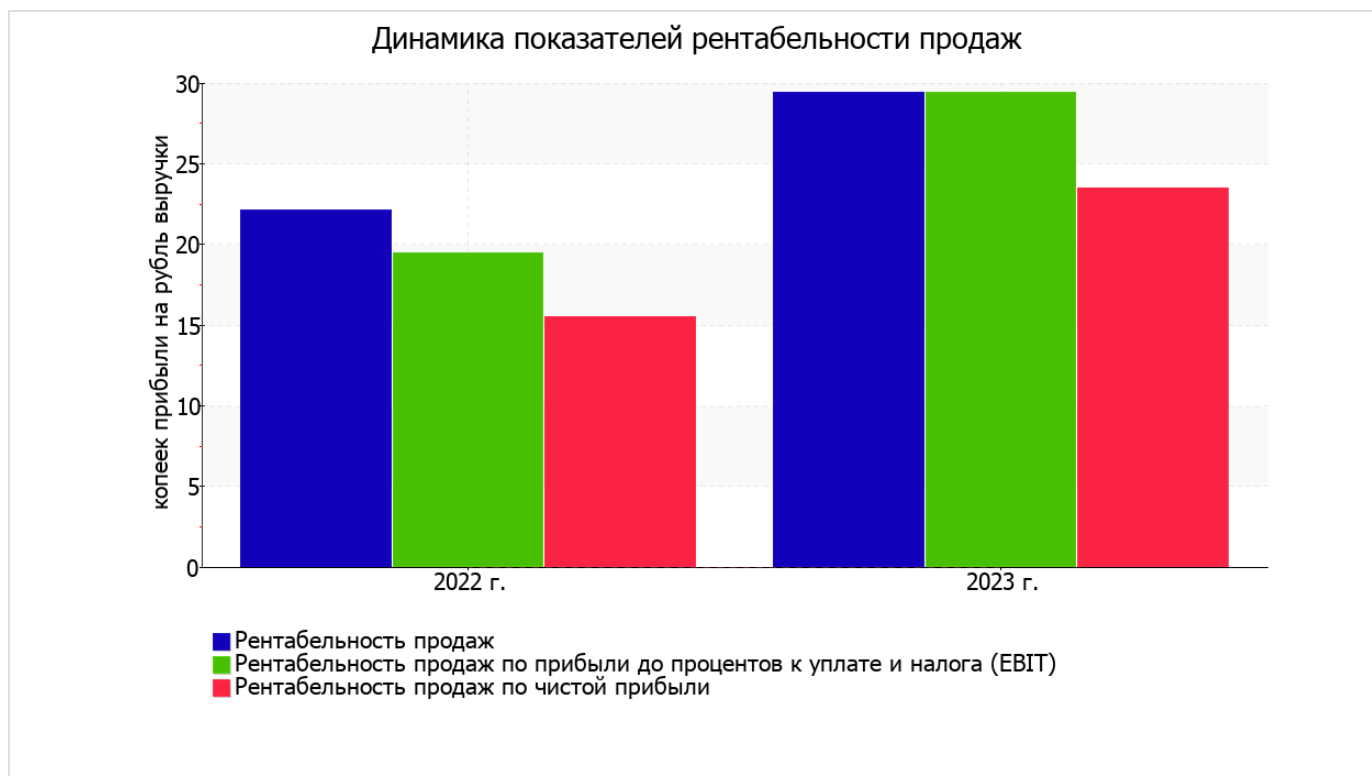
3.2. Анализ рентабельности

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: 8% и более.	22,1	29,4	+7,3	+33,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	19,5	29,4	+9,9	+51
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	15,5	23,5	+8	+51,2

[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.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет **29,4%** от полученной выручки. При этом имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+7,3%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила **29,4%**. То есть в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент" содержалось **29,4** 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)	86,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 18% и более.
Рентабельность активов (ROA)	21,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	52,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил **0,864** руб. чистой прибыли.

за 2023 год значение рентабельности активов (**21,8%**) можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных 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: 161 и менее дн.)	375	1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	286	1,3
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 79 и менее дн.)	50	7,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	187	1,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 198 дн.)	393	0,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	99	3,7

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 393 календарных дня. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 286 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент" за весь анализируемый период.

Среди показателей, имеющих исключительно хорошие значения, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение – **0,33**;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- отличная рентабельность активов (**21,8%** за последний год);
- рост рентабельности продаж (**+7,3** процентных пункта от рентабельности **22,1%** за аналогичный период прошлого года);
- увеличение собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент" при том что, активы организации уменьшились на **571 231** тыс. руб. (на **12,9%**);
- за 2023 год получена прибыль от продаж (**1 131 128** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+919 293** тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **901 597** тыс. руб. (**+752 965** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Центр Девелопмент" (**+9,9** коп. к **19,5** коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих финансовое положение организации, можно выделить следующие:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **37%**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **53%** от общего капитала организации).

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Приведенный анализ свидетельствует о хорошем финансовом состоянии организации, ее способности как минимум в краткосрочной перспективе отвечать по своим обязательствам. Организации с подобными финансовыми показателями относятся к категории заемщиков с хорошей кредитоспособностью.