Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7718055030

Код причины постановки на учет (КПП): 775101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

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	–	25 053	–	76,1	+25 053	–
Оборотные	8 001	7 865	100	23,9	-136	-1,7
Пассив						
Собственный капитал	509	6 533	6,4	19,8	+6 024	+12,8 раза
Долгосрочные обязательства	–	14 488	–	44	+14 488	–
Краткосрочные обязательства	7 492	11 897	93,6	36,1	+4 405	+58,8
Валюта баланса	8 001	32 918	100	100	+24 917	+4,1 раза

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что по состоянию на 31.12.2023 в активах организации доля текущих активов составляет 1/4, а внеоборотных средств – 3/4. Активы организации за год значительно увеличились (в 4,1 раза). Учитывая значительный рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 12,8 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

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



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):

- материальные внеоборотные активы – 25 053 тыс. руб. (84,6%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 4 574 тыс. руб. (15,4%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- другие долгосрочные обязательства – 14 488 тыс. руб. (58,1%)
- капитал и резервы – 6 024 тыс. руб. (24,2%)
- кредиторская задолженность – 4 407 тыс. руб. (17,7%)

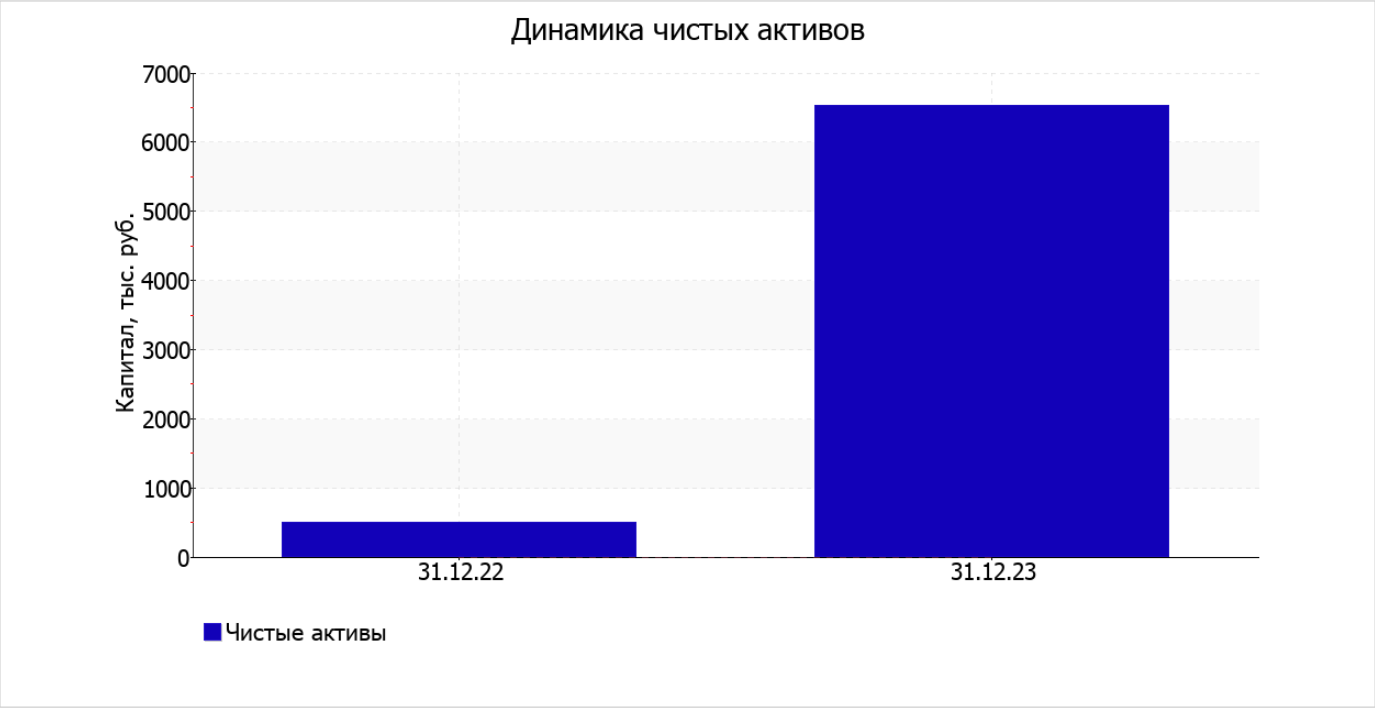
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-3 855 тыс. руб. и -2 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода собственный капитал организации равнялся 6 533,0 тыс. руб., что в 12,8 раза выше значения на первый день анализируемого периода.

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	509	6 533	6,4	19,8	+6 024	+12,8 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов в 12,8 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.



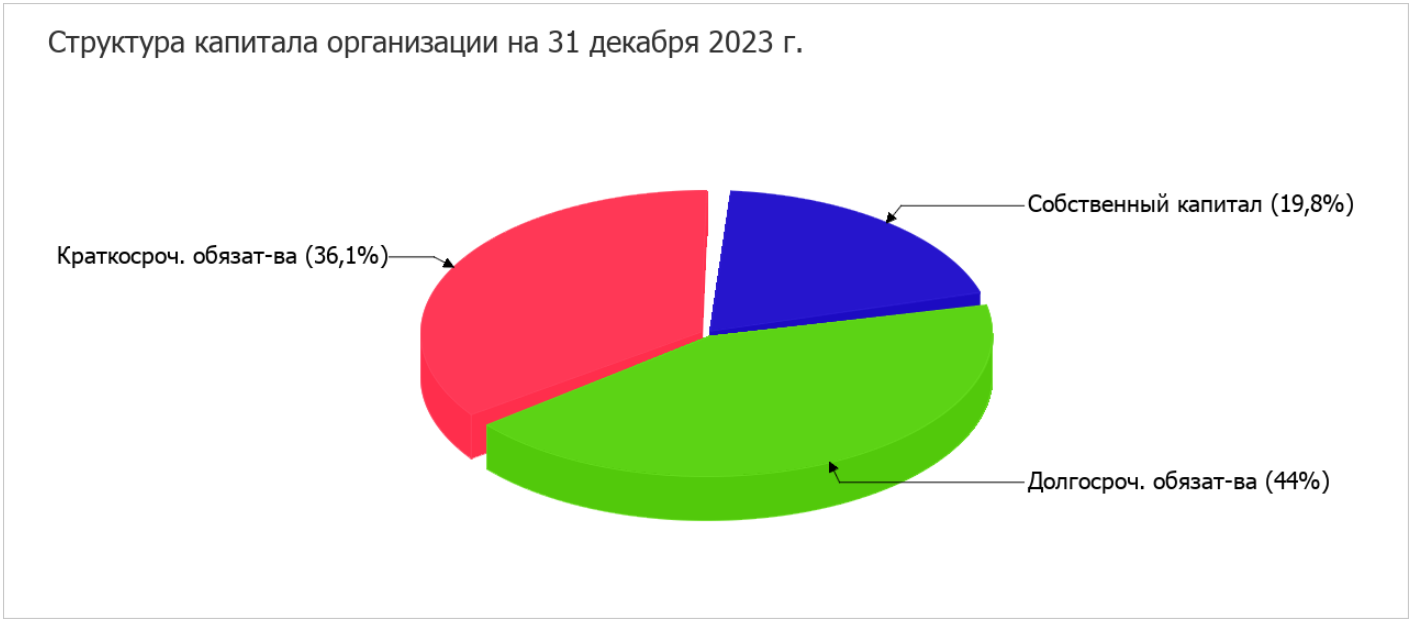
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,06	0,2	+0,14	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	0,06	-2,35	-2,41	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,06	0,64	+0,58	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,49	-102,89	-103,38	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,45	-0,55	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил 0,2. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (20%) в общем капитале организации. коэффициент автономии за год увеличился на 0,14.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:



на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило -2,35. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период очень сильно уменьшился на 2,41. на 31.12.2023 коэффициент имеет крайне неудовлетворительное значение.

коэффициент покрытия инвестиций за последний год стремительно вырос – с 0,06 до 0,64 (+0,58). Значение коэффициента на 31 декабря 2023 г. ниже нормативного значения.

на последний день анализируемого периода (31.12.2023) коэффициент обеспеченности материальных запасов равнялся -102,89. в течение анализируемого периода наблюдалось весьма значительное падение коэффициента обеспеченности материальных запасов – на 103,38. на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно охарактеризовать как явно не соответствующее принятому нормативу.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на практически равное соотношение краткосрочной и долгосрочной задолженности (45,1% и 54,9% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 54,9%.

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	1,07	0,66	-0,41	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,11	0,46	+0,35	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (0,66) не соответствует норме. При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,41.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение, соответствующее допустимому (0,46). [За весь период] коэффициент вырос на 0,35.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

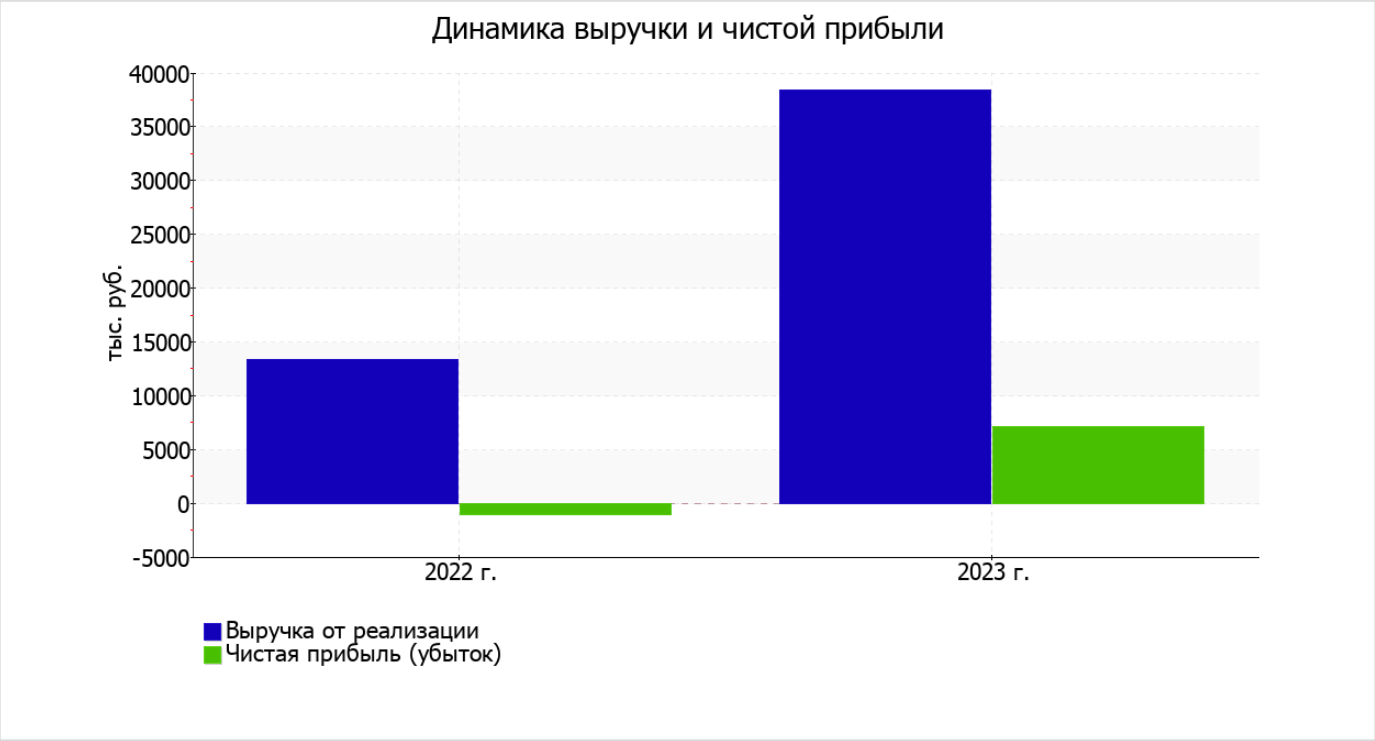
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 8 266 тыс. руб., что составило 21,5% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде был получен убыток в размере 985 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 25 041 и 15 790 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+187,2%) опережает изменение расходов (+109,9%)

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	13 378	38 419	+25 041	+187,2	25 899
2. Расходы по обычным видам деятельности	14 363	30 153	+15 790	+109,9	22 258
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-985	8 266	+9 251	↑	3 641
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-41	-591	-550	↓	-316
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 026	7 675	+8 701	↑	3 325
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	–	592	+592	–	296
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-1 026	7 083	+8 109	↑	3 029

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



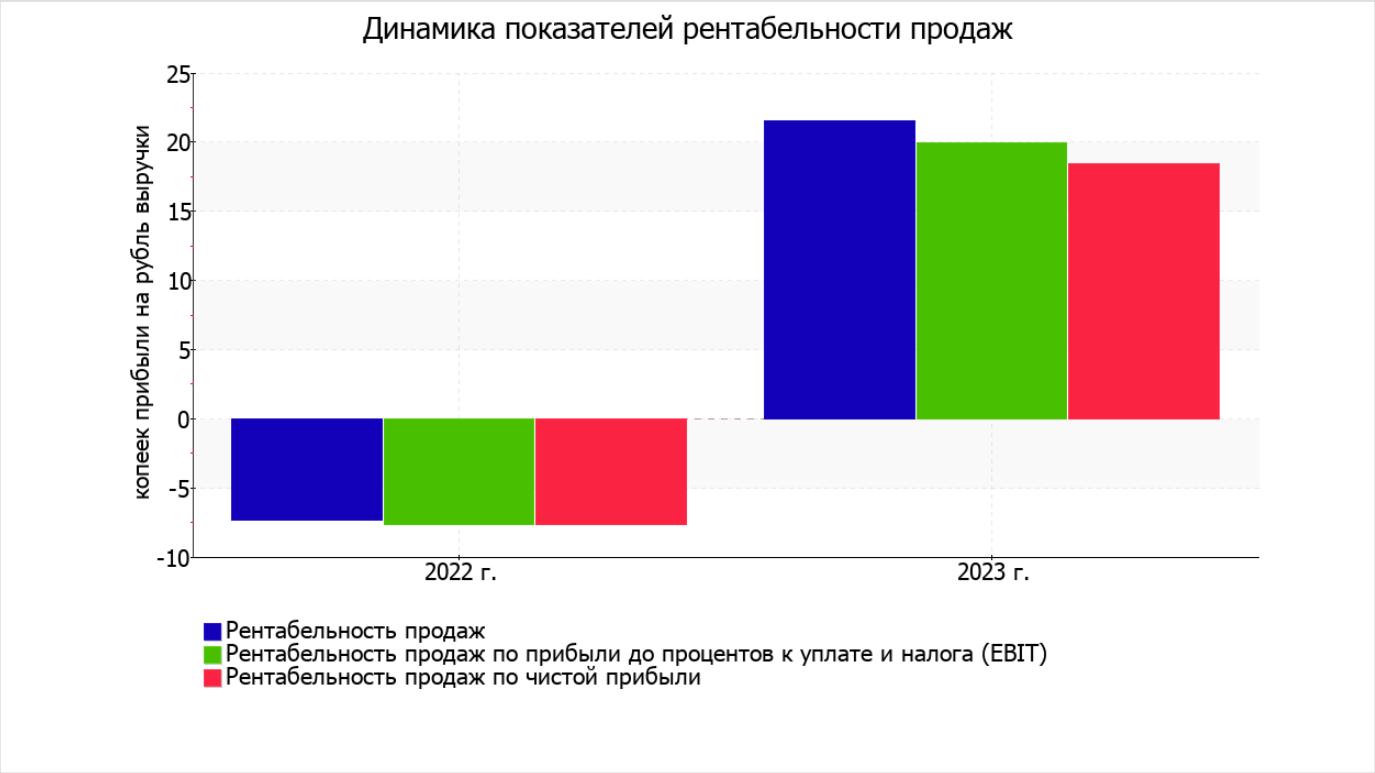
3.2. Анализ рентабельности

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.	-7,4	21,5	+28,9	↑
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-7,7	20	+27,7	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	-7,7	18,4	+26,1	↑

Все три показателя рентабельности за 2023 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Рентабельность продаж за последний год составила 21,5%. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2022) (+28,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2023 год составил 20%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙ" содержалось 20 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основные показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	201,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	34,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	71,3	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 "ДОМСТРОЙ" принес чистую прибыль в размере 2,012 руб.

рентабельность активов за последний год демонстрирует исключительно хорошее значение – 34,6%.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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.)	75	4,8
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)	92	4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	194	1,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	33	10,9

* 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 194 календарных дня.

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 "ДОМСТРОЙ" за весь рассматриваемый период.

С исключительно хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙ" характеризуют такие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- значительная, по сравнению с общей стоимостью активов организации прибыль (34,6% за период 01.01–31.12.2023);
- рост рентабельности продаж (+28,9 процентных пункта от рентабельности -7,4% за такой же период прошлого года);
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- за 2023 год получена прибыль от продаж (8 266 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+9 251 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 7 083 тыс. руб. (+8 109 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙ" (+27,7 коп. к -7,7 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

В ходе анализа были получены следующие критические показатели финансового положения организации:

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение (-2,35);
- значительно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

С отрицательной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,2);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 64% от общего капитала организации).

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМСТРОЙ" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.