

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕСТА"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5003085280

Код причины постановки на учет (КПП): 775101001

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 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕСТА"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

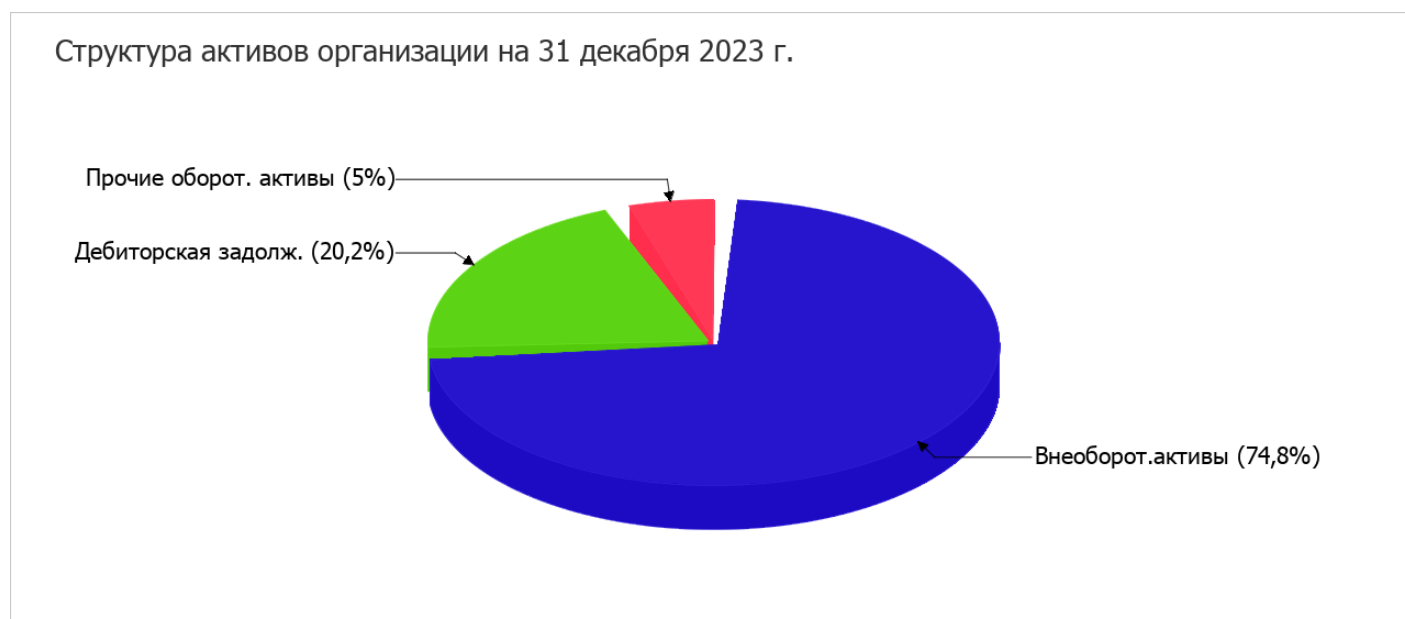
| Показатель                                            | Значение показателя |            |                                                  |                                                 | Изменение за анализируемый период |                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                                       | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                             |                                                 | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2)          | ± %<br>((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                                                       | 31.12.2022          | 31.12.2023 | на начало анализируемого периода<br>(31.12.2022) | на конец анализируемого периода<br>(31.12.2023) |                                   |                             |
| Актив                                                 |                     |            |                                                  |                                                 |                                   |                             |
| 1. Внеоборотные активы                                | 1 071               | 1 060      | 77,2                                             | 74,8                                            | -11                               | -1                          |
| в том числе: основные средства                        | 1 071               | 1 060      | 77,2                                             | 74,8                                            | -11                               | -1                          |
| нематериальные активы                                 | –                   | –          | –                                                | –                                               | –                                 | –                           |
| 2. Оборотные, всего                                   | 316                 | 357        | 22,8                                             | 25,2                                            | +41                               | +13                         |
| в том числе: запасы                                   | –                   | –          | –                                                | –                                               | –                                 | –                           |
| дебиторская задолженность                             | 284                 | 286        | 20,5                                             | 20,2                                            | +2                                | +0,7                        |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 30                  | 69         | 2,2                                              | 4,9                                             | +39                               | +130                        |
| Пассив                                                |                     |            |                                                  |                                                 |                                   |                             |
| 1. Собственный капитал                                | 746                 | 785        | 53,8                                             | 55,4                                            | +39                               | +5,2                        |
| 2. Долгосрочные обязательства, всего                  | 575                 | 575        | 41,5                                             | 40,6                                            | –                                 | –                           |
| в том числе: заемные средства                         | 575                 | 575        | 41,5                                             | 40,6                                            | –                                 | –                           |

| Показатель                             | Значение показателя |            |                                                        |                                                       | Изменение за анализируемый период |                                    |
|----------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                                        | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                                   |                                                       | тыс. руб.<br>(гр.3-<br>гр.2)      | ± %<br>((гр.3-<br>гр.2) :<br>гр.2) |
|                                        | 31.12.2022          | 31.12.2023 | на начало<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2022) | на конец<br>анализируемого<br>периода<br>(31.12.2023) |                                   |                                    |
| 3. Краткосрочные обязательства*, всего | 66                  | 57         | 4,8                                                    | 4                                                     | -9                                | -13,6                              |
| в том числе: заемные средства          | –                   | –          | –                                                      | –                                                     | –                                 | –                                  |
| Валюта баланса                         | 1 387               | 1 417      | 100                                                    | 100                                                   | +30                               | +2,2                               |

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

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на последний день анализируемого периода (31.12.2023) в активах организации доля текущих активов составляет одну четвертую, а внеоборотных средств – три четвертых. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 2,2%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 5,2%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан, главным образом, с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на 39 тыс. руб. (или 95,1% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (+39 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

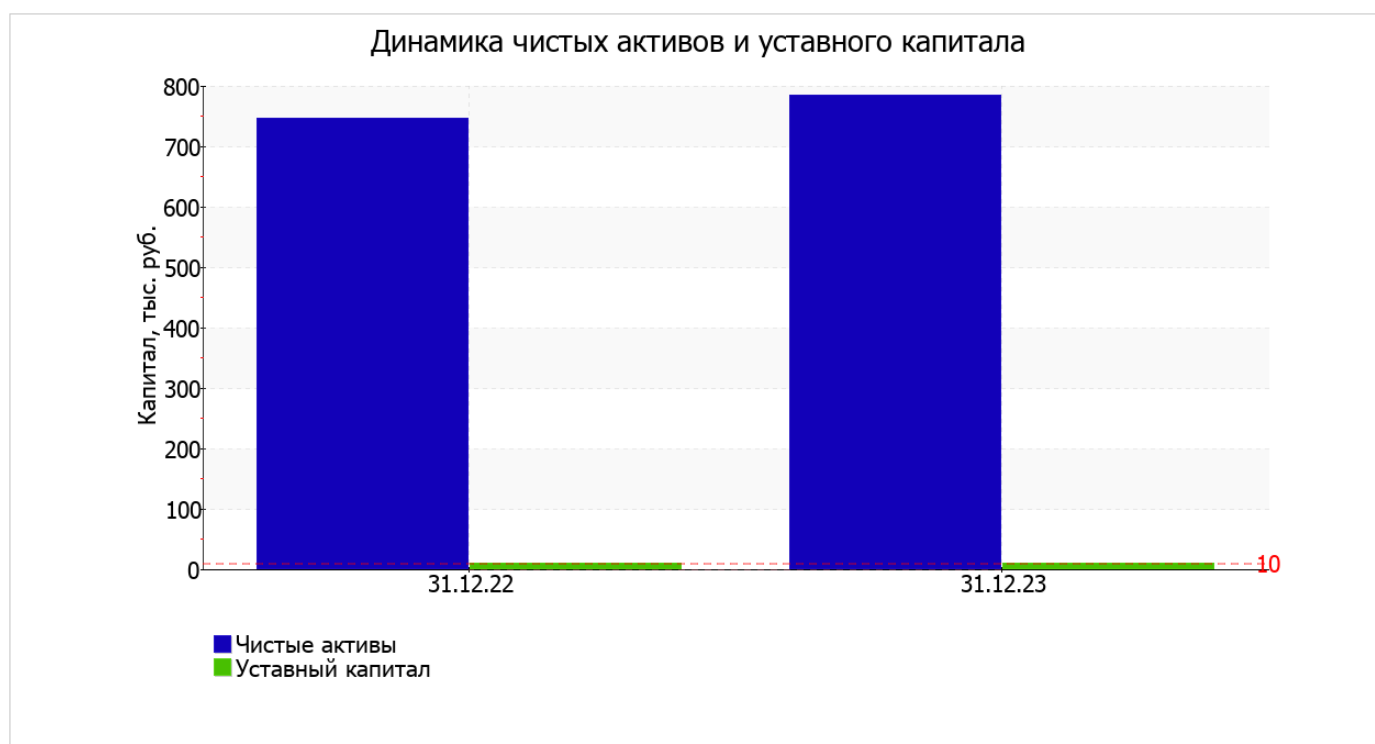
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-11 тыс. руб. и -9 тыс. руб. соответственно).

за год произошло ощутимое повышение собственного капитала на 39 тыс. руб. – до 785 тыс. руб.

## 2.2. Чистые активы организации

| Показатель                                                        | Значение показателя |            |                                                  |                                                 | Изменение                |                             |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                                                   | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                             |                                                 | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± %<br>((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                                                                   | 31.12.2022          | 31.12.2023 | на начало анализируемого периода<br>(31.12.2022) | на конец анализируемого периода<br>(31.12.2023) |                          |                             |
| 1. Чистые активы                                                  | 746                 | 785        | 53,8                                             | 55,4                                            | +39                      | +5,2                        |
| 2. Уставный капитал                                               | 10                  | 10         | 0,7                                              | 0,7                                             | –                        | –                           |
| 3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2) | 736                 | 775        | 53,1                                             | 54,7                                            | +39                      | +5,3                        |

Чистые активы организации на 31.12.2023 намного (в **78,5** раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того необходимо отметить увеличение чистых активов на **5,2%** 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

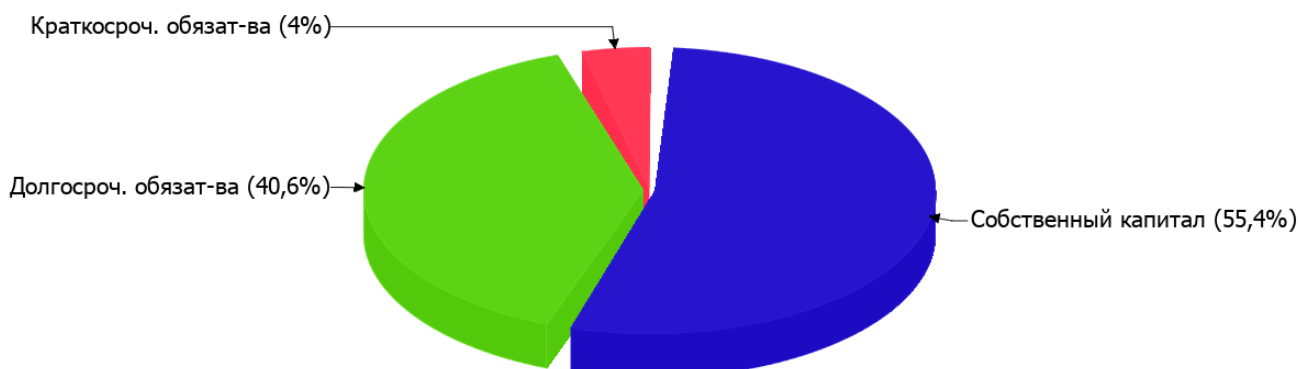
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель                                                    | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | 31.12.2022          | 31.12.2023 |                                  |                                                                                                                                          |
| Коэффициент автономии                                         | 0,54                | 0,55       | +0,01                            | 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 | -1,03               | -0,77      | +0,26                            | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.                                           |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | 0,95                | 0,96       | +0,01                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более. |
| Коэффициент маневренности собственного капитала               | -0,44               | -0,35      | +0,09                            | Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.                             |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | –                   | –          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.                                           |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 0,1                 | 0,09       | -0,01                            | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                       |

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2023 г. составил 0,55. Полученное значение свидетельствует о приемлемой зависимости ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕСТА" от кредиторов по критерию величины собственного капитала. коэффициент автономии за год вырос на 0,01.

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

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



на 31 декабря 2023 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **-0,77**. за весь анализируемый период отмечено существенное повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами **(+0,26)**. коэффициент на 31 декабря 2023 г. имеет крайне неудовлетворительное значение.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период вырос всего на **0,01**, до **0,96**. 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 **96%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (91% и 9% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на **1,3%**.

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         | 4,79                | 6,26       | +1,47                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.          |
| 2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности | 4,76                | 6,23       | +1,47                              | Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.         |
| 3. Коэффициент абсолютной ликвидности              | 0,45                | 1,21       | +0,76                              | Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **6,26**. [За весь период] коэффициент текущей ликвидности вырос на **1,47**.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило **6,23**. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (**1,21**). [За весь период] коэффициент вырос на **0,76**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

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

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **46** тыс. руб., что равняется 15,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **24** тыс. руб., или на **109,1%**.

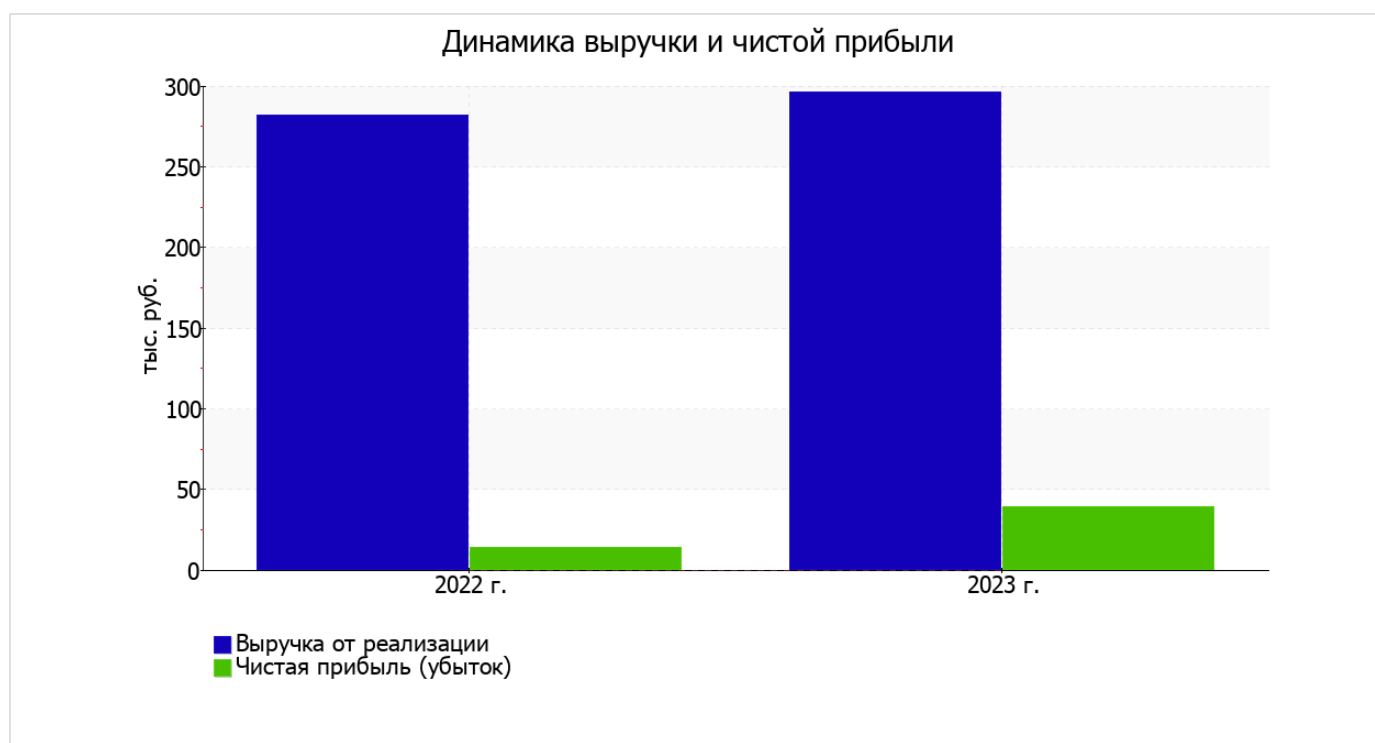
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на **14** тыс. руб. при одновременном уменьшении на **10** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил **7** тыс. руб., что на 1 тыс. руб. (12,5%) 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.<br>(гр.3 - гр.2) | ± %<br>((3-2) : 2) |                                    |
| 1. Выручка                                                                                                            | 282                            | 296     | +14                        | +5                 | 289                                |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности                                                                              | 260                            | 250     | -10                        | -3,8               | 255                                |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                                                                                   | 22                             | 46      | +24                        | +109,1             | 34                                 |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате                                                                  | -8                             | -7      | +1                         | ↑                  | -8                                 |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)                                                                 | 14                             | 39      | +25                        | +178,6             | 27                                 |
| 6. Проценты к уплате                                                                                                  | –                              | –       | –                          | –                  | –                                  |
| 7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее                                                             | –                              | –       | –                          | –                  | –                                  |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)                                                                                    | 14                             | 39      | +25                        | +178,6             | 27                                 |
| Справочно: Совокупный финансовый результат периода                                                                    | 14                             | 39      | +25                        | +178,6             | 27                                 |
| Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370) | x                              | 39      | x                          | x                  | x                                  |

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



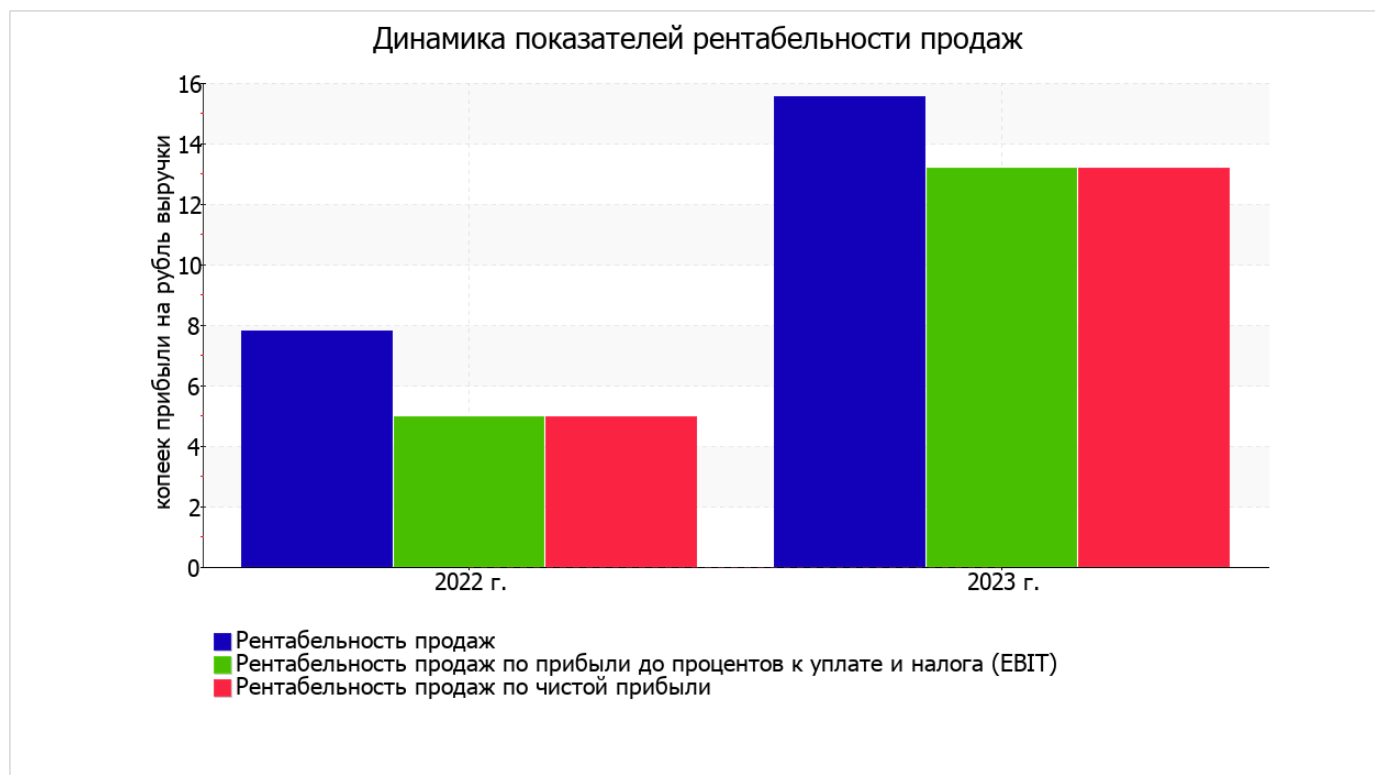
### 3.2. Анализ рентабельности

| 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.               | 7,8                                               | 15,5    | +7,7                 | +99,2           |
| 2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                              | 5                                                 | 13,2    | +8,2                 | +165,4          |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более. | 5                                                 | 13,2    | +8,2                 | +165,4          |

Представленные в таблице показатели рентабельности за период 01.01–31.12.2023 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕСТВЕННОСТЬЮ "ВЕСТА".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 15,5% от полученной выручки. К тому же имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (+7,7%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составил 13,2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 13,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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

| Показатель рентабельности                  | Значение показателя, % | Расчет показателя                                                                                                        |
|--------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | 2023 г.                |                                                                                                                          |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | 5,1                    | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%. |
| Рентабельность активов (ROA)               | 2,8                    | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | 2,9                    | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.            |

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере 0,051 руб.

за период 01.01–31.12.2023 значение рентабельности активов, равное 2,8%, является не соответствующим принятому нормативу.

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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.)               | 415             | 0,9            |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)             | 0               | –              |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.) | 351             | 1              |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)                                                       | 76              | 4,8            |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)                                  | 1 729           | 0,2            |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)                                                                 | 944             | 0,4            |

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

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1729 календарных дней (т.е. 5 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕСТА" за весь анализируемый период.

Следующие 10 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- рост рентабельности продаж (+7,7 процентных пункта от рентабельности 7,8% за такой же период прошлого года);
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 96% от общего капитала организации);
- за последний год получена прибыль от продаж (46 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+24 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год составила 39 тыс. руб. (+25 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 "ВЕСТА" (+8,2 коп. к 5 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Следующие 2 показателя финансового положения организации имеют нормальные или близкие к нормальным значения:

- удовлетворительная зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет 55% от общего капитала организации);
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Негативно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – низкая рентабельность активов (2,8% за 2023 год).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,77, является критическим.

Приведенный анализ свидетельствует о положительном финансовом состоянии ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕСТА", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.