

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1106025462

Код причины постановки на учет (КПП): 110601001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

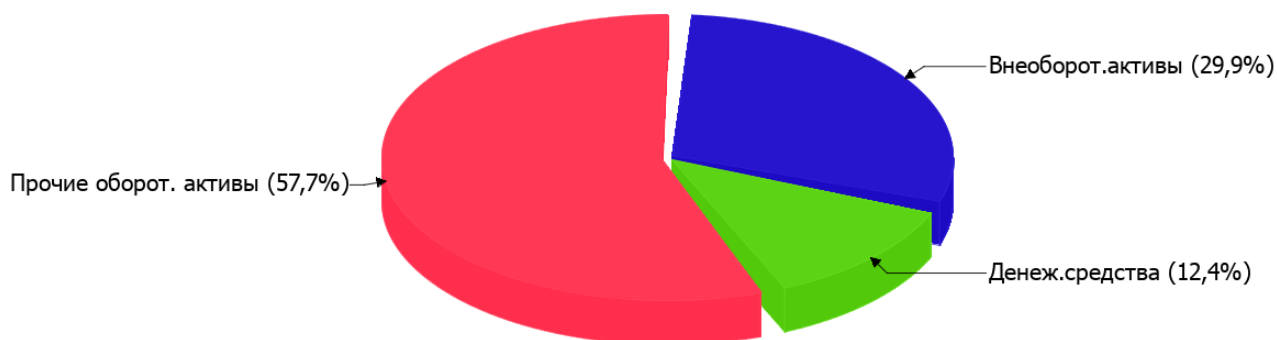
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	2 003	1 910	32,5	29,9	-93	-4,6
Оборотные	4 158	4 488	67,5	70,1	+330	+7,9
Пассив						
Собственный капитал	5 730	4 239	93	66,3	-1 491	-26
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	431	2 159	7	33,7	+1 728	+5 раз
Валюта баланса	6 161	6 398	100	100	+237	+3,8

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31.12.2023 в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну треть, а текущих активов – две третьих. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 3,8%). Несмотря на рост активов, собственный капитал уменьшился на 26%, что говорит об ухудшении имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **794** тыс. руб. (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (**+1 728** тыс. руб., или **100%** вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

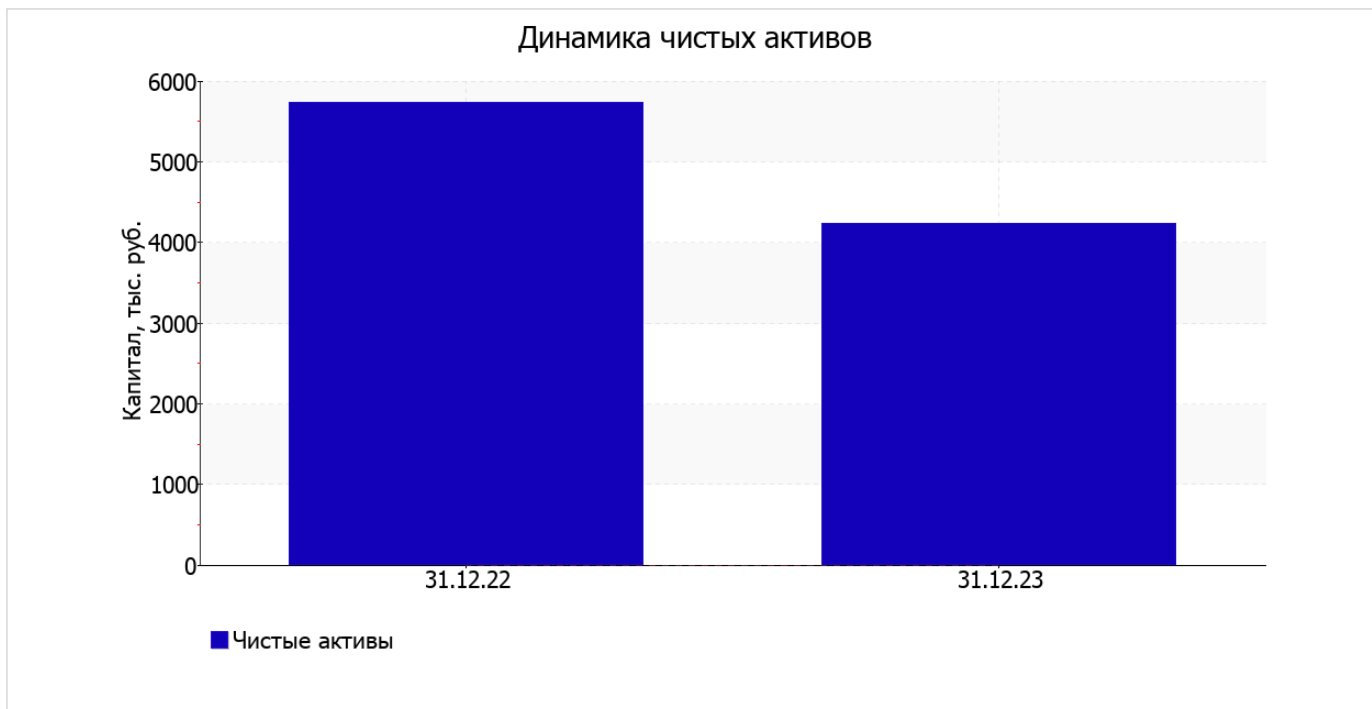
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (**-464** тыс. руб. и **-1 491** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31 декабря 2023 г. равнялся **4 239,0** тыс. руб., что на **1 491,0** тыс. руб. меньше, чем на начало анализируемого периода (31.12.2022).

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	5 730	4 239	93	66,3	-1 491	-26

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом необходимо отметить снижение чистых активов на **26%** за последний год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

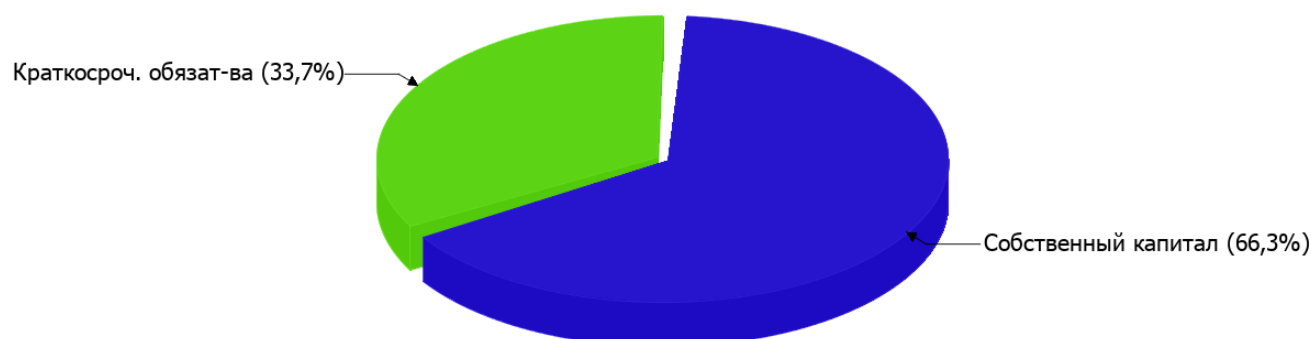
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,93	0,66	-0,27	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	0,9	0,52	-0,38	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,93	0,66	-0,27	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	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил 0,66. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (66% в общем капитале организации). за весь анализируемый период снижение коэффициента автономии составило 0,27.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **0,52**, вместе с тем, на первый день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составлял **0,9** (т.е. изменение **-0,38**). на последний день анализируемого периода коэффициент демонстрирует вполне соответствующее нормальному значению.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций уменьшился с **0,93** до **0,66** (т.е. на **0,27**). Значение коэффициента на 31 декабря 2023 г. ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **66%**).

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

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	9,65	2,08	-7,57	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,37	+0,37	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (**2,08** при нормативном значении 2). В тоже время за весь анализируемый период коэффициент снизился на **-7,57**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**0,37**). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,37**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

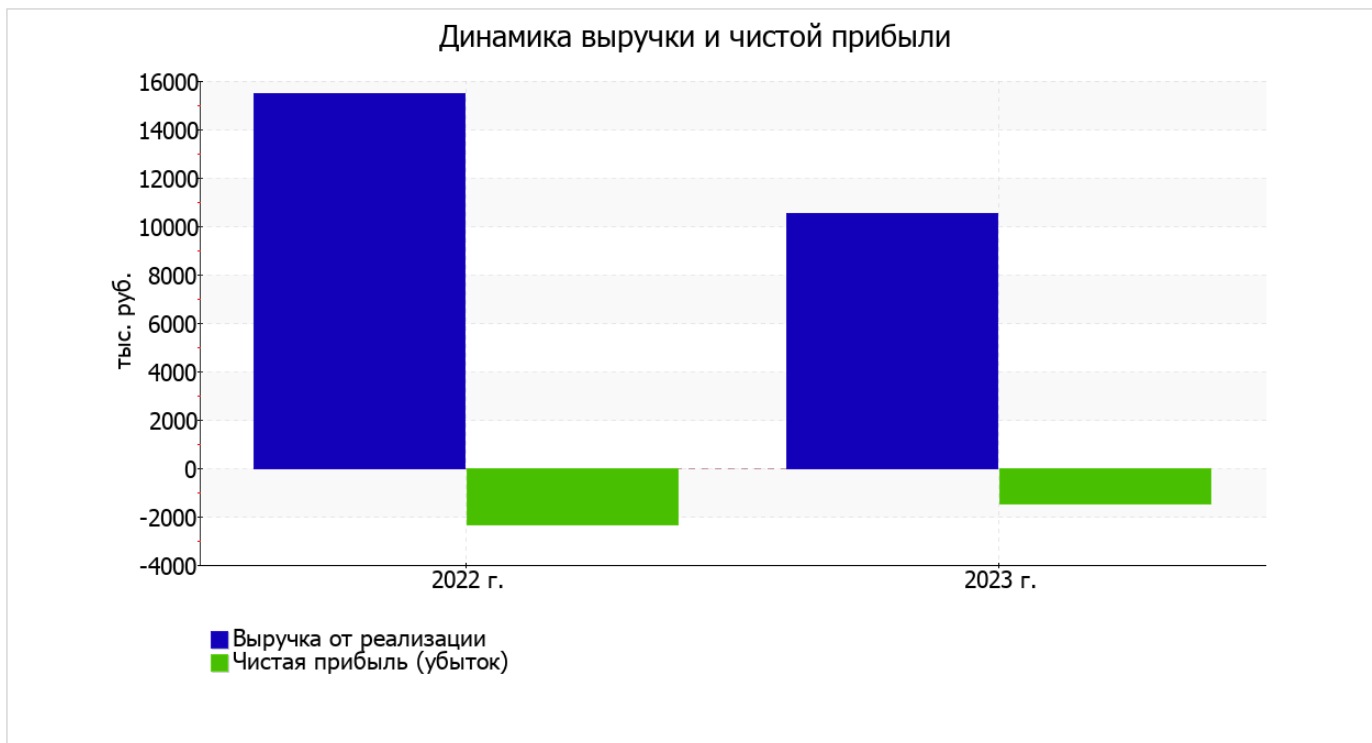
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере **1 248** тыс. руб., что равняется 11,9% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **721** тыс. руб., или на **36,6%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **4 962** и **5 683** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**-32,6%**) опережает изменение выручки (**-32%**)

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	15 487	10 525	-4 962	-32	13 006
2. Расходы по обычным видам деятельности	17 456	11 773	-5 683	-32,6	14 615
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-1 969	-1 248	+721	↑	-1 609
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-23	-40	-17	↓	-32
5. ЕВТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 992	-1 288	+704	↑	-1 640
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	340	204	-136	-40	272
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-2 332	-1 492	+840	↑	-1 912

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



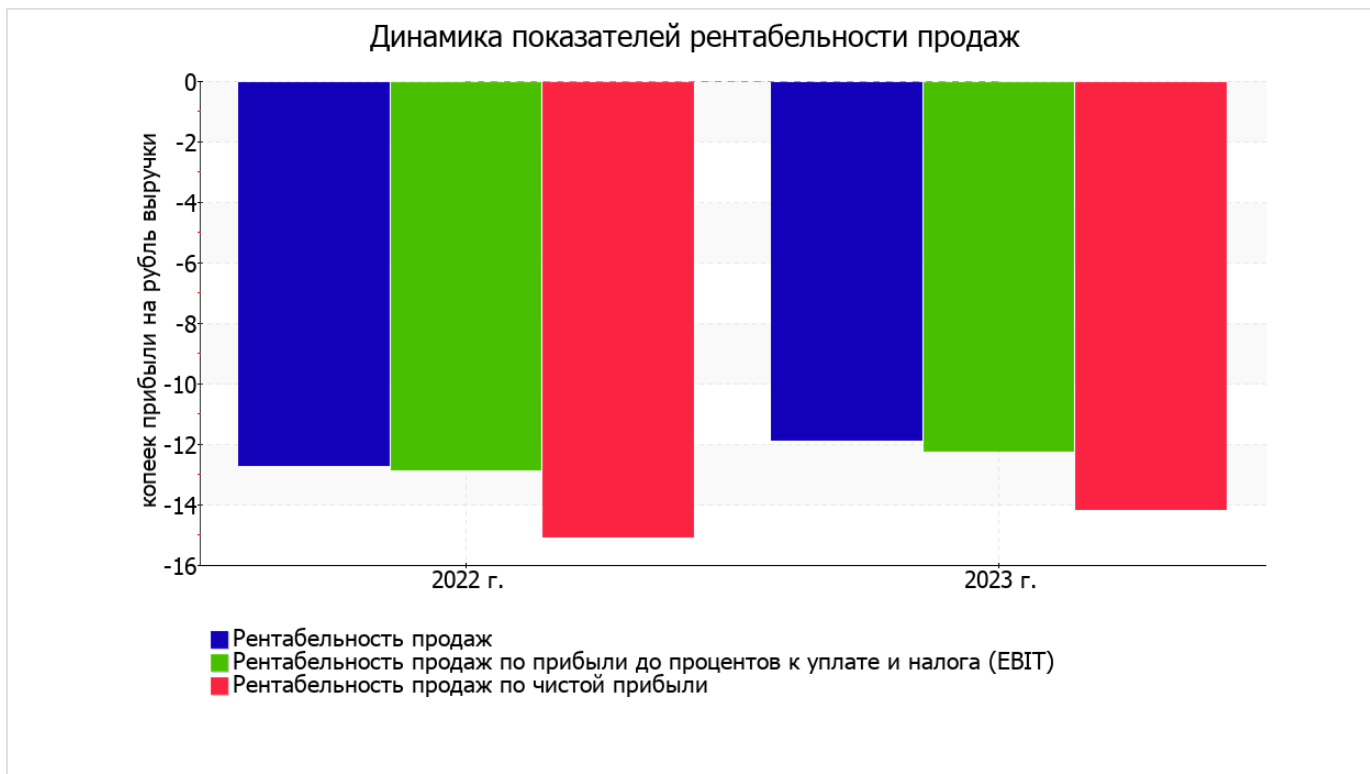
3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	-12,7	-11,9	+0,8	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-12,9	-12,2	+0,7	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-15,1	-14,2	+0,9	↑

[За последний период] организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

Рентабельность продаж за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составила **-11,9%**. Тем не менее, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (**+0,8%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составил **-12,2%**. Это значит, что в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" содержалось **-12,2** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-29,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-23,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-25,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" обеспечил убыток в размере **0,299** руб.

за 2023 год значение рентабельности активов (**-23,8%**) не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в 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: 153 и менее дн.)	150	2,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	45	8,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	218	1,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	173	2,1

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 218 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" за весь анализируемый период

Среди отрицательных показателей финансового положения и результатов деятельности организации можно выделить такие:

- незначительное снижение убыточности продаж (+0,8 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2022) равной -12,7%);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" при том что, активы организации изменились незначительно (на 3,8%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 66% от общего капитала организации);
- за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 получен убыток от продаж (-1 248 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+721 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год составил -1 492 тыс. руб. (+840 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- незначительное снижение убытка до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (+0,7 коп. с рубля расходов от данного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

Анализ выявил следующие показатели, исключительно хорошо характеризующие финансовое положение организации:

- оптимальная доля собственного капитала (66%);
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2023 г. демонстрирует очень хорошее значение – 0,52;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности соответствует нормативному значению.

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у Общества с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.