

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9703045989

Код причины постановки на учет (КПП): 772601001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным торговым объектом недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20.21).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

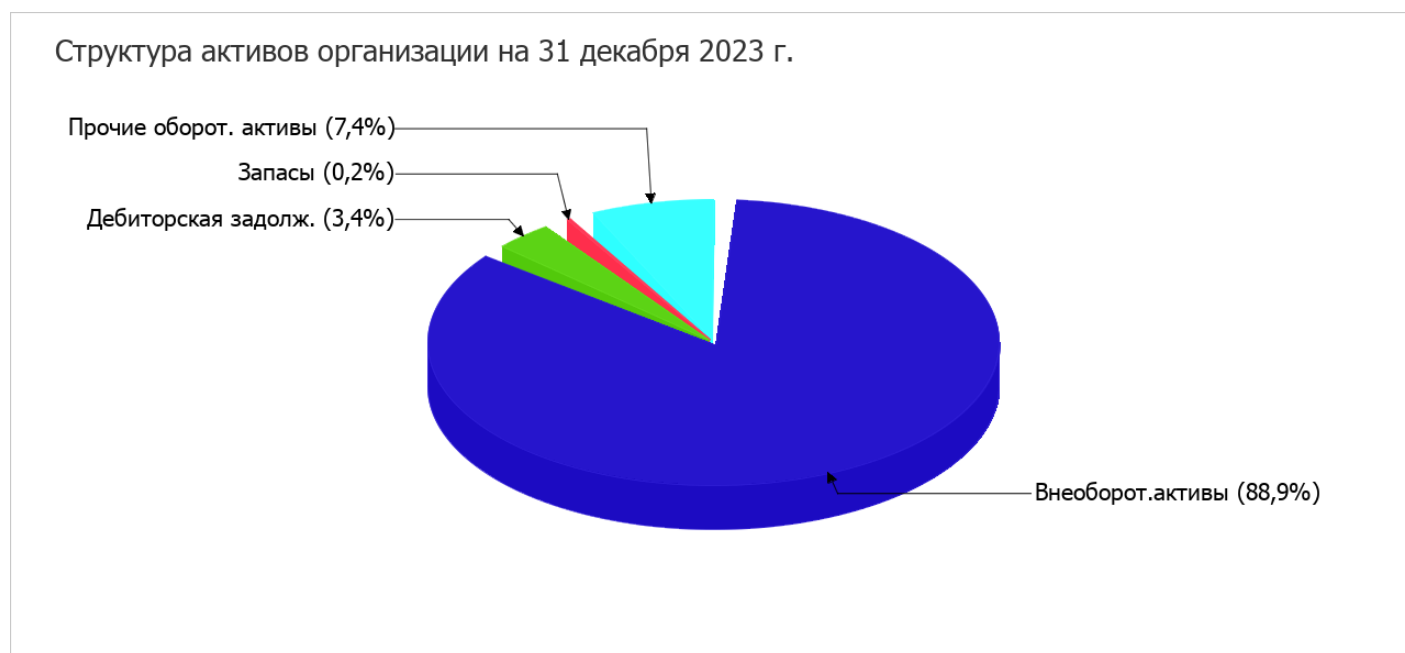
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	1 035 269	–	88,9	+1 035 269	–
в том числе: основные средства	–	4 056	–	0,3	+4 056	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	193	128 738	100	11,1	+128 545	+667 раз
в том числе: запасы	156	2 708	80,8	0,2	+2 552	+17,4 раза
дебиторская задолженность	24	40 063	12,4	3,4	+40 039	+1 669,3 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	13	64 690	6,7	5,6	+64 677	+4 976,2 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	122	9 366	63,2	0,8	+9 244	+76,8 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	70	1 051 673	36,3	90,3	+1 051 603	+15 023,9 раза
в том числе: заемные средства	70	1 051 673	36,3	90,3	+1 051 603	+15 023,9 раза

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	1	102 968	0,5	8,8	+102 967	+102 968,0 раз
в том числе: заемные средства	–	14 861	–	1,3	+14 861	–
Валюта баланса	193	1 164 007	100	100	+1 163 814	+6 031,1 раза

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

Активы на 31 декабря 2023 г. характеризуются соотношением: 88,9% внеоборотных активов и 11,1% текущих. Активы организации за весь период существенно увеличились (в 6 031,1 раза). Учитывая значительное увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – в 76,8 раза. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

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



Рост величины активов организации связан, в первую очередь, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- доходные вложения в материальные ценности – 1 031 213 тыс. руб. (88,6%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 62 570 тыс. руб. (5,4%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

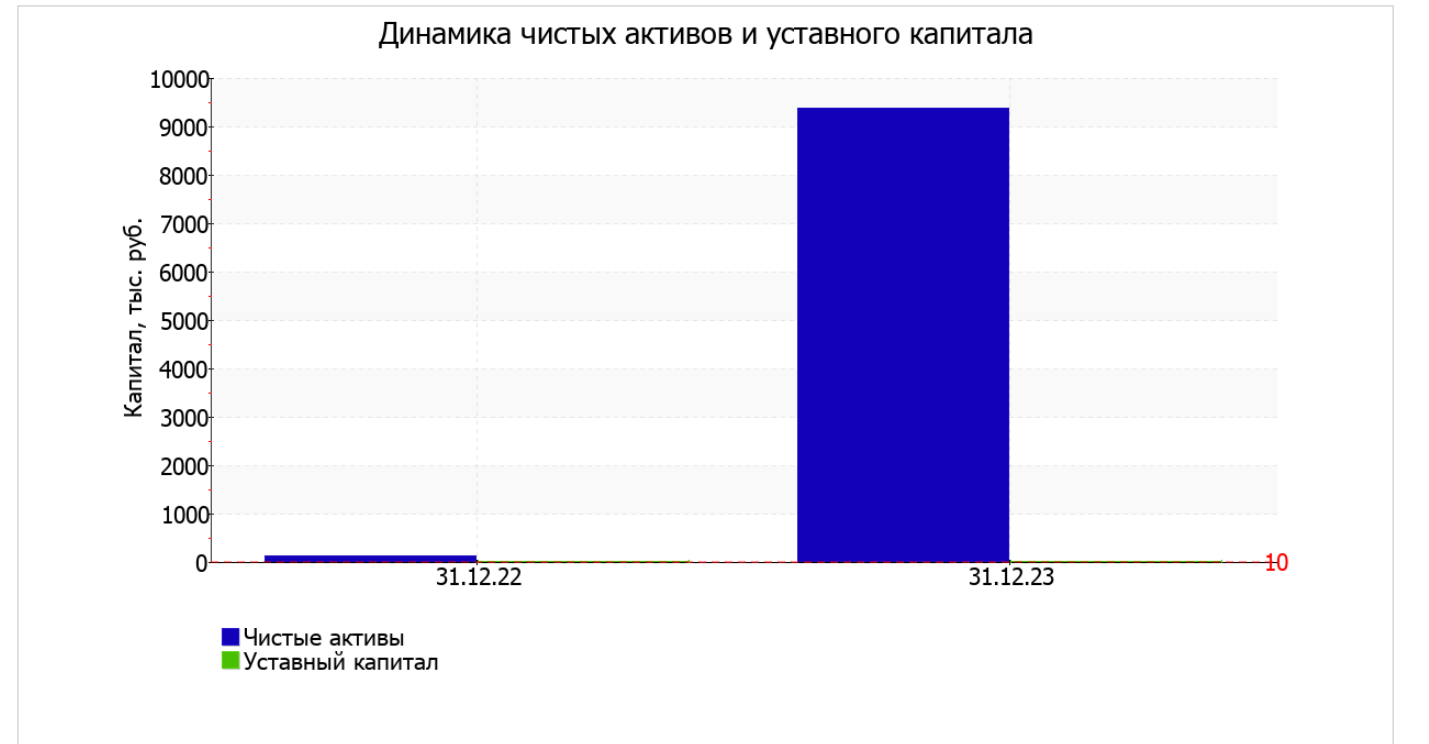
- долгосрочные заемные средства – 1 051 603 тыс. руб. (90,4%)
- кредиторская задолженность – 88 106 тыс. руб. (7,6%)

за весь рассматриваемый период собственный капитал организации стремительно увеличился в 77 раз и составил 9 366,0 тыс. руб.

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	122	9 366	63,2	0,8	+9 244	+76,8 раза
2. Уставный капитал	10	10	5,2	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	112	9 356	58	0,8	+9 244	+83,5 раза

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2023 namного (в 936,6 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов в 76,8 раза в течение анализируемого периода. 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 капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

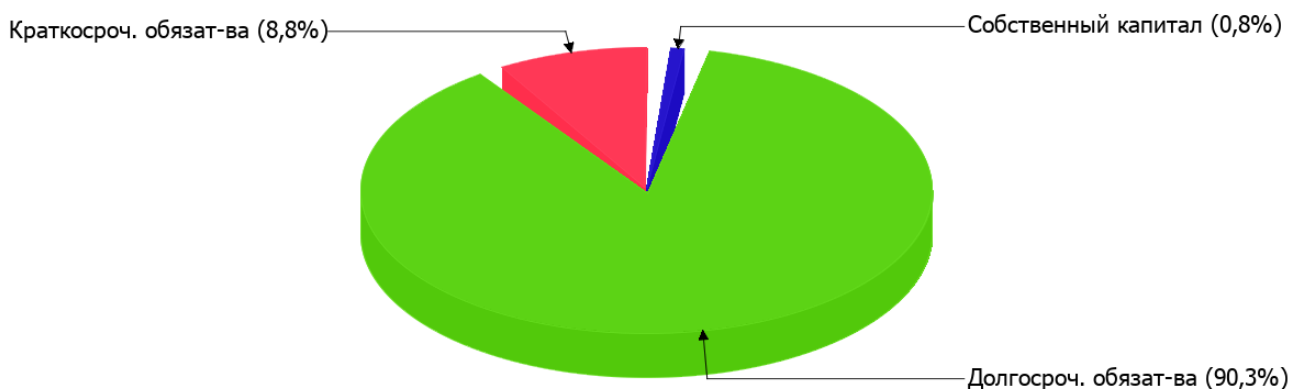
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,63	0,01	-0,62	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	0,63	-7,97	-8,6	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,99	0,91	-0,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	1	-109,53	-110,53	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,78	-378,84	-379,62	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,01	0,09	+0,08	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2023 составил **0,01**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**1%**) в общем капитале организации. коэффициент автономии резко снизился в течение анализируемого периода на **0,62**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2023 равнялся **-7,97**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами очень сильно уменьшился за весь рассматриваемый период (**-8,6**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций снизился на **0,08** и составил **0,91**. Значение коэффициента на 31.12.2023 вполне соответствует норме.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода равнялся **-378,84**. коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода резко уменьшился на **379,62**. на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (91,1% и 8,9% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 7,5%.

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	193	1,25	-191,75	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	37	1,02	-35,98	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	13	0,63	-12,37	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,25** против нормативного значения 2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент снизился на **-191,75**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует норме – **1,02** при норме 1. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие, имеет значение, соответствующее норме (**0,63**). В тоже время за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-12,37**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила прибыль от продаж в размере **70 147** тыс. руб., что составляет 22,1% от выручки.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил **58 573** тыс. руб.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.
	2023 г.
1. Выручка	317 599
2. Расходы по обычным видам деятельности	247 452
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	70 147
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	39 978
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	110 125
6. Проценты к уплате	98 551
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-2 330
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	9 244
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	9 244
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	9 244

3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)
	2023 г.
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	22,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	34,7
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	2,9

Все три показателя рентабельности за последний 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 22,1%.

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составила 34,7%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ" содержалось 34,7 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)	194,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	1,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	20,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес 1,949 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное 1,6%, характеризуется как не соответствующее принятому нормативу.

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: 153 и менее дн.)	74	4,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	2	172,8
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	23	15,8
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	51	7,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	669	0,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	5	66,9

* 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 669 календарных дней. При этом требуется 2 дня, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ".

Приведенные ниже 5 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 91% от общего капитала организации);
- за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 получена прибыль от продаж (70 147 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год составила 9 244 тыс. руб.

В ходе анализа были получены следующие показатели, неудовлетворительно характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 1%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения;
- недостаточная рентабельность активов (1,6% за 2023 год);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

С хорошей стороны финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕТО ПРОПЕРТИ" характеризуют такие показатели:

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

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение на границе нормативного – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-7,97) не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

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