

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5040138540

Код причины постановки на учет (КПП): 504001001

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

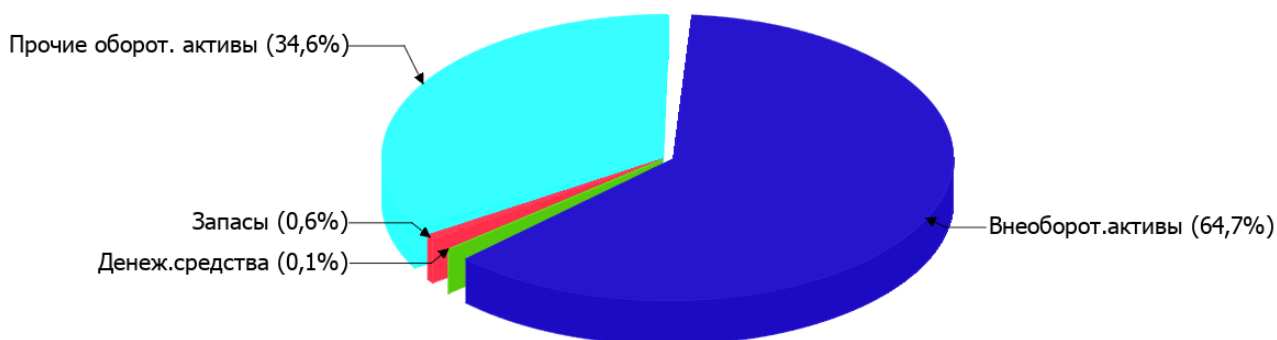
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
Внеоборотные активы	116 083	552 505	29,1	64,7	+436 422	+4,8 раза
Оборотные	282 153	300 974	70,9	35,3	+18 821	+6,7
Пассив						
Собственный капитал	128 265	474 902	32,2	55,6	+346 637	+3,7 раза
Долгосрочные обязательства	193 668	301 116	48,6	35,3	+107 448	+55,5
Краткосрочные обязательства	76 303	77 461	19,2	9,1	+1 158	+1,5
Валюта баланса	398 236	853 479	100	100	+455 243	+114,3

* 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 1/3, а внеоборотных средств, соответственно, 2/3. Активы организации за весь период значительно увеличились (на 114,3%). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 3,7 раза. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г.



Рост активов организации связан, главным образом, с ростом показателя по строке "материальные внеоборотные активы" на **434 530** тыс. руб. (или **95,1%** вклада в прирост активов). Это связано с проведением дооценки Основного средства до справедливой стоимости

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – **346 637** тыс. руб. (**74%**)
- другие долгосрочные обязательства – **83 994** тыс. руб. (**17,9%**)
- долгосрочные заемные средства – **23 454** тыс. руб. (**5%**)

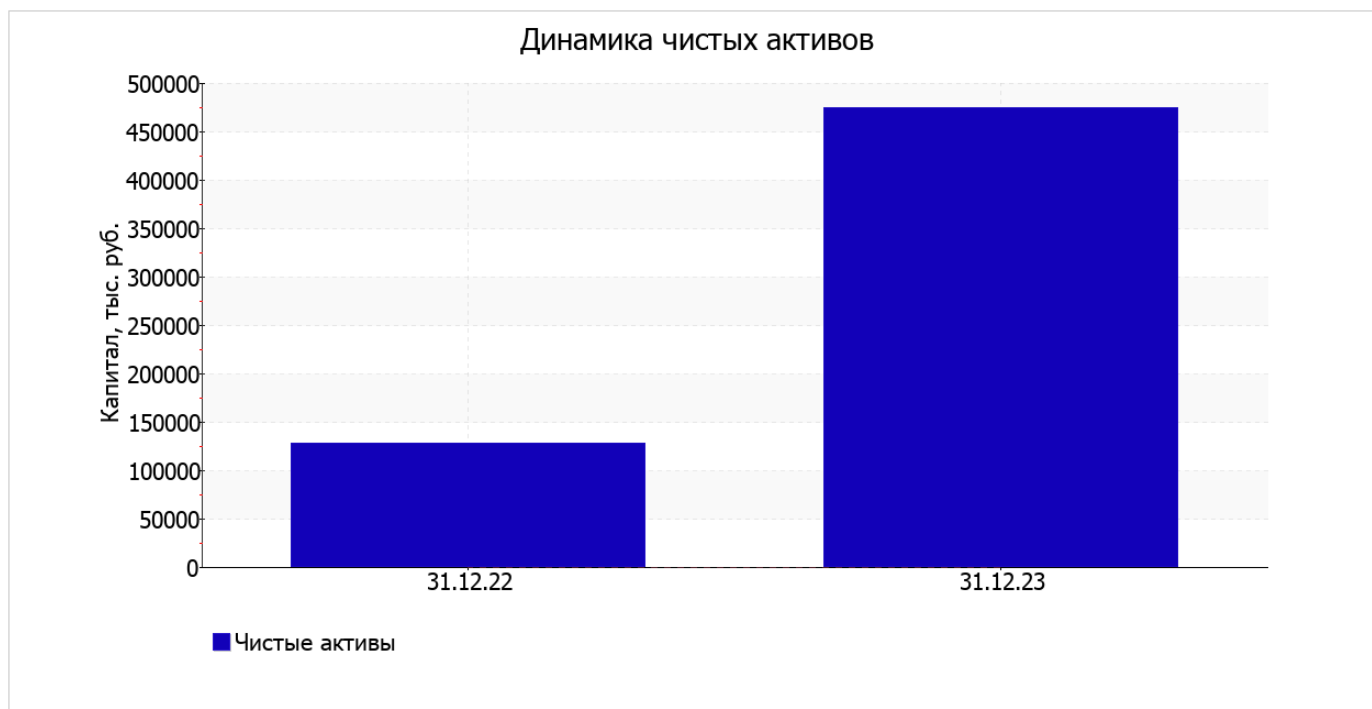
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (**-1 611** тыс. руб. и **-12 963** тыс. руб. соответственно).

на 31.12.2023 значение собственного капитала составило **474 902,0** тыс. руб., что намного (в **3,7** 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	128 265	474 902	32,2	55,6	+346 637	+3,7 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же необходимо отметить увеличение чистых активов в **3,7** раза за весь рассматриваемый 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.



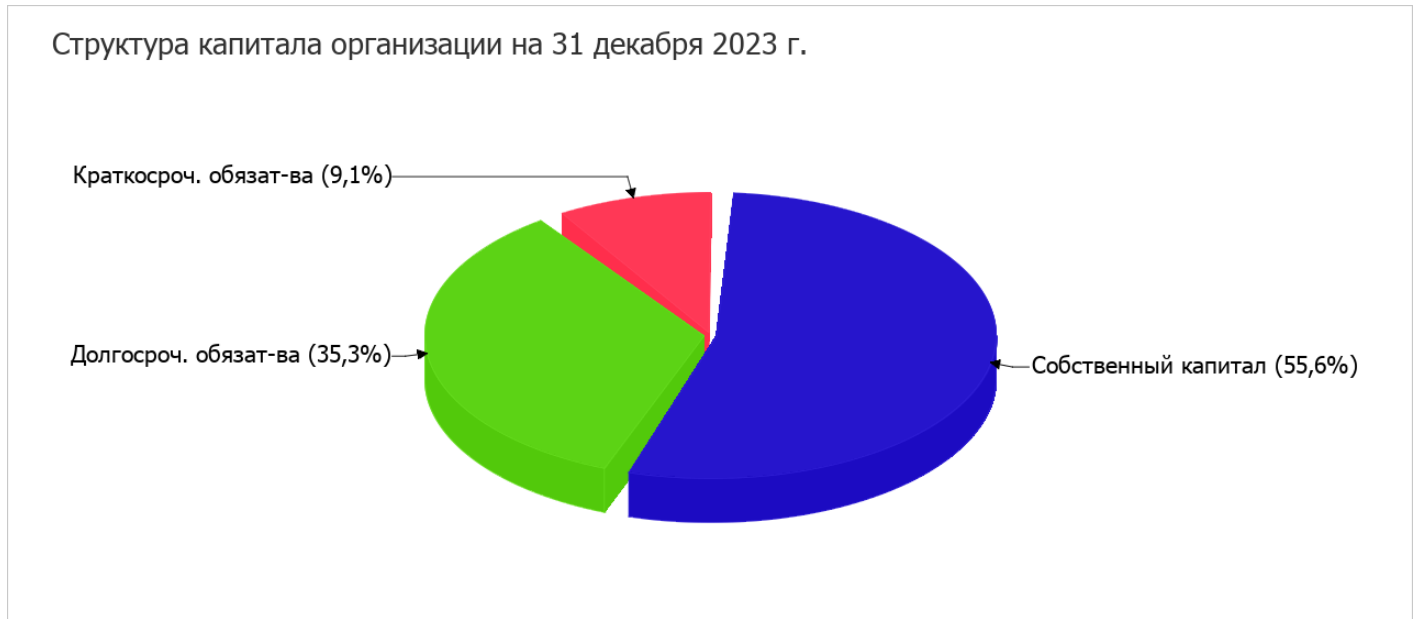
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,32	0,56	+0,24	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	0,04	-0,26	-0,3	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,81	0,91	+0,1	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	-15,86	-15,86	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,28	0,2	-0,08	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **0,56**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о том, что доля собственного капитала в общем капитале организации составляет **56%**, соответствуя общепринятому критерию (нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более, оптимальное 0,65-0,75). за последний год наблюдалось стремительное, на **0,24**, повышение коэффициента автономии.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами очень сильно снизился – с **0,04** до **-0,26** (т. е. на **0,3**). на 31.12.2023 значение коэффициента является крайне неудовлетворительным.

коэффициент покрытия инвестиций за год вырос на **0,1** и составил **0,91**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 полностью соответствует нормативному значению.

по состоянию на 31.12.2023 коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **-15,86**. коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода увеличился на **15,86**. на последний день анализируемого периода (31.12.2023) значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является крайне негативным.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (79,5% и 20,5% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля краткосрочной задолженности уменьшилась на **7,8%**.

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	3,7	3,89	+0,19	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,03	0,01	-0,02	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (**3,89** при нормативном значении 2). При этом за год коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,19**.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,01** при норме 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,02**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

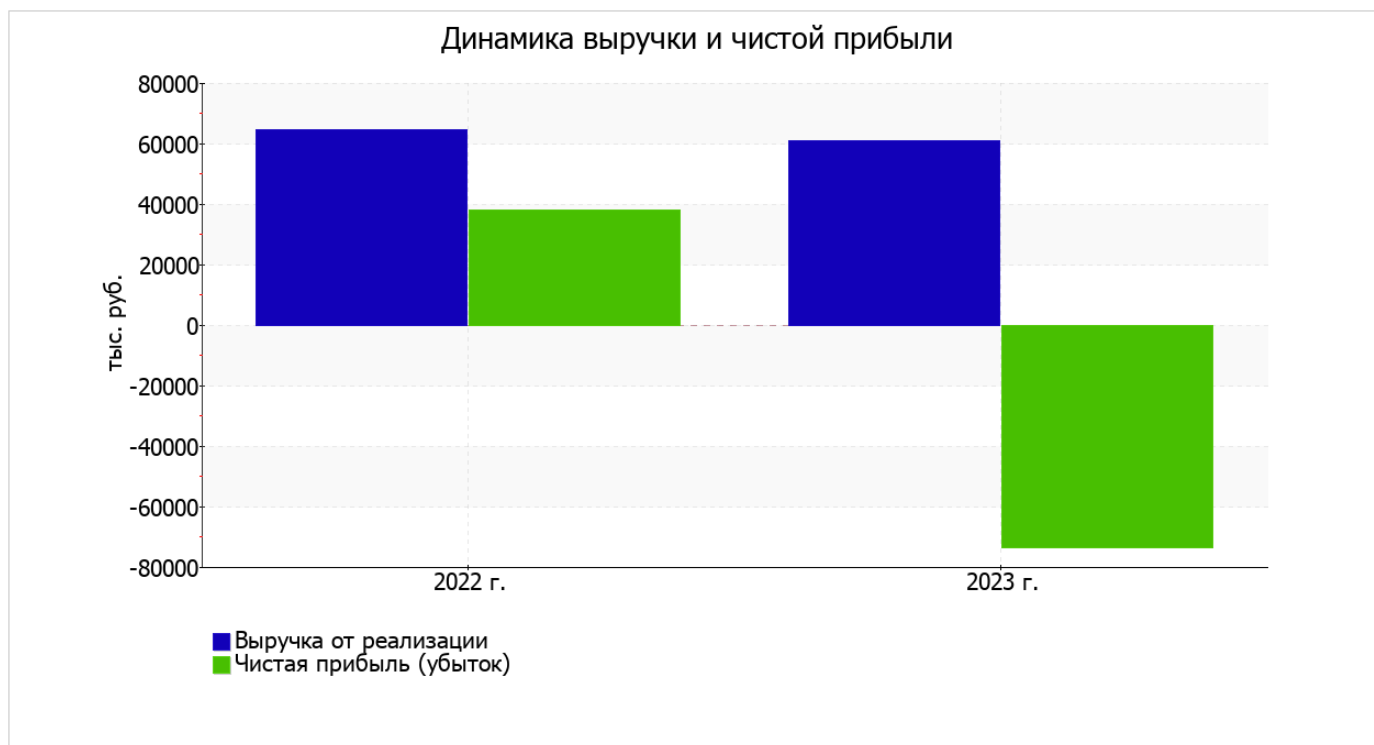
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" за год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 34 924 тыс. руб., что составляет 57,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 63 тыс. руб., или на 0,2%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 3 920 и 3 983 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-13,4%) опережает изменение выручки (-6,1%)

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	64 658	60 738	-3 920	-6,1	62 698
2. Расходы по обычным видам деятельности	29 797	25 814	-3 983	-13,4	27 806
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	34 861	34 924	+63	+0,2	34 893
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	19 390	-13 979	-33 369	↓	2 706
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	54 251	20 945	-33 306	-61,4	37 598
6. Проценты к уплате	6 727	7 614	+887	+13,2	7 171
7. Налоги на прибыль (доходы)	9 556	86 834	+77 278	+9,1 раза	48 195
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	37 968	-73 503	-111 471	↓	-17 768

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



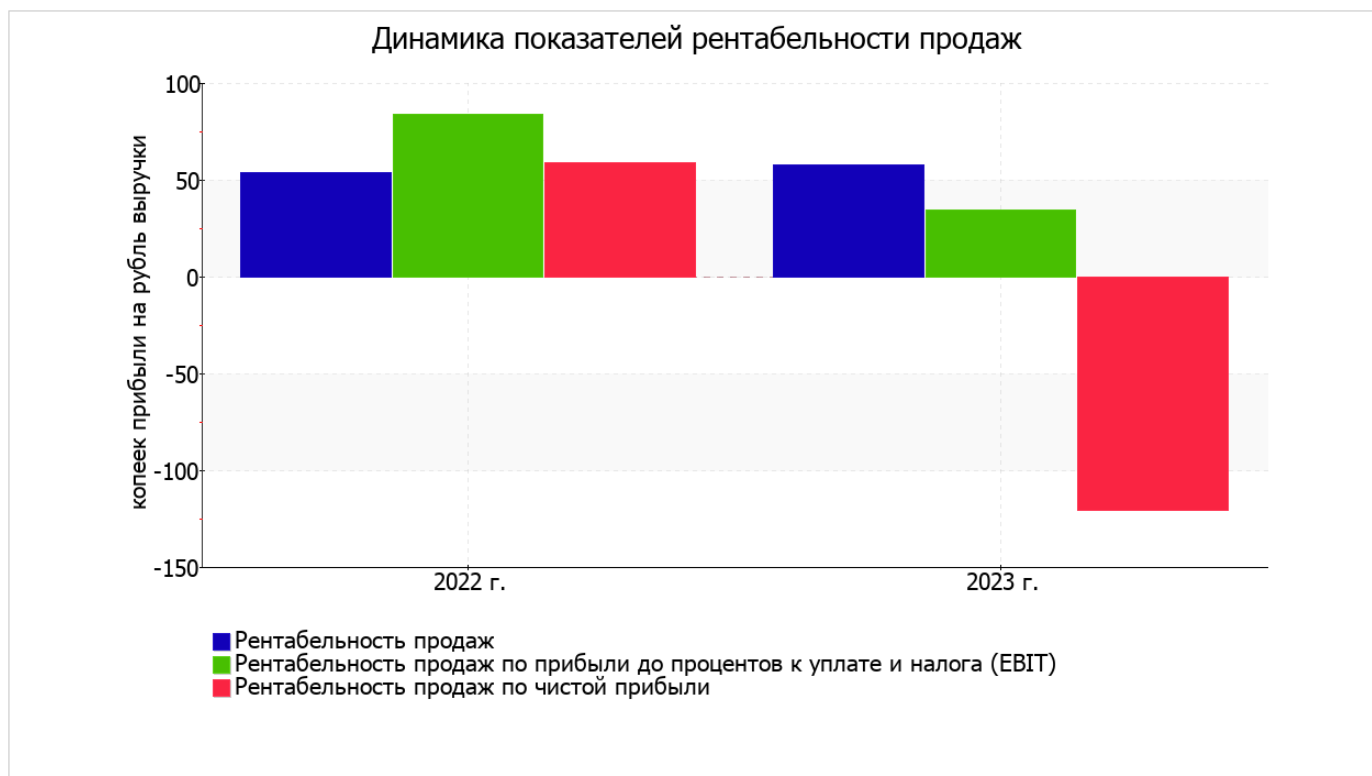
3.2. Анализ рентабельности

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%.	53,9	57,5	+3,6	+6,6
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	83,9	34,5	-49,4	-58,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	58,7	-121	-179,7	↓

[За последний период] организация получила прибыль от продаж и прибыль до вычета процентных расходов и расходов по налогу на прибыль (ЕВІТ), что и обусловило положительно значение первых двух показателей рентабельности, приведенных в таблице. Но дополнительные расходы в виде процентов и налога на прибыль привели к отрицательному значению рентабельности, рассчитанной по чистой прибыли.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 57,5 копеек с каждого рубля выручки от реализации. При этом имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022) (+3,6 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 34,5%. То есть в каждом рубле выручки ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" содержалось 34,5 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)	-24,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	-11,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	3,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере **0,244** руб. за последний год значение рентабельности активов, равное **-11,7%**, является явно не соответствующим норме.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность 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: не более 153 дн.)	1 752	0,2
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)	143	2,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	3 761	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 812	0,2

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 3761 календарный день (т.е. 10 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" в течение анализируемого периода

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- рост рентабельности продаж (+3,6 процентных пункта от рентабельности 53,9% за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2022));
- положительная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 91% от общего капитала организации).

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

- коэффициент автономии имеет хорошее значение (0,56);
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (34 924 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+63 тыс. руб.).

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- на последний день анализируемого периода (31.12.2023) значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,26, не соответствует нормативному, находясь в области критических значений;
- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормального значения;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -73 503 тыс. руб.

Негативно результаты деятельности организации характеризует следующий показатель – значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-49,4 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

Согласно полученным показателям финансовое положение ООО "СВК-НЕДВИЖИМОСТЬ" можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладываются в норматив или близки к нему. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.