Пояснительная записка к бухгалтерской отчётности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6671465622

Код причины постановки на учет (КПП): 668601001

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

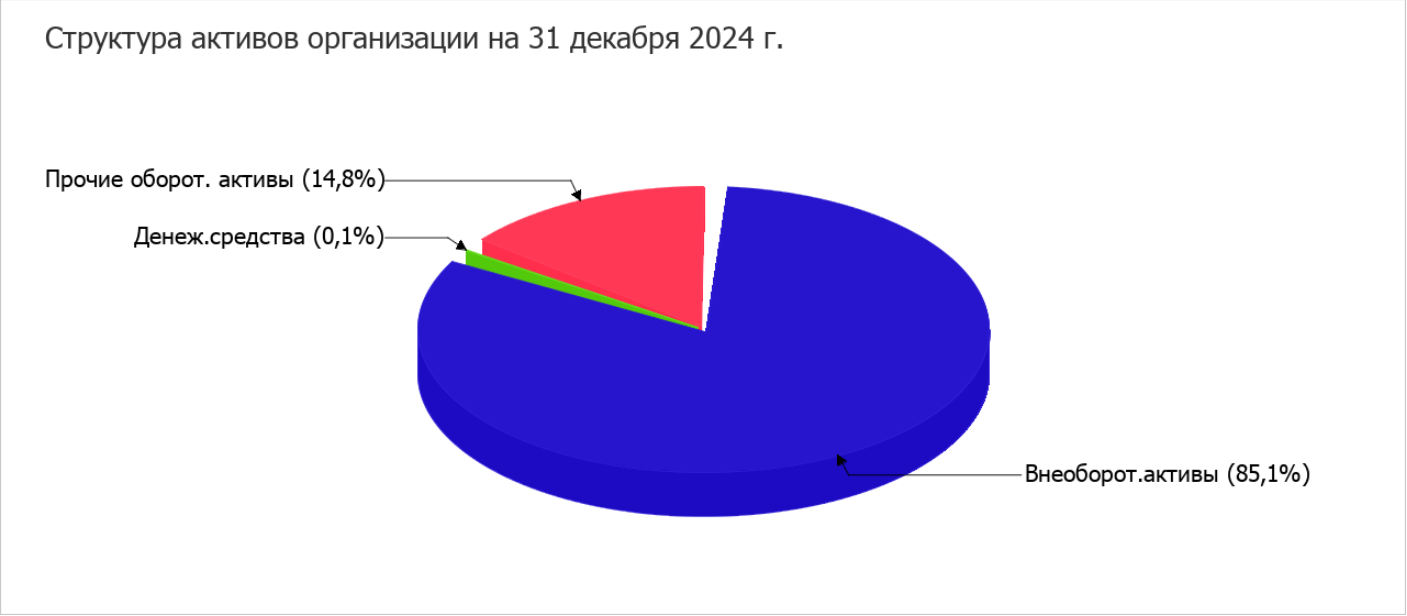
2.1. Структура имущества и источники его формирования

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	88 463	83 160	93,6	85,1	-5 303	-6
Оборотные	6 076	14 530	6,4	14,9	+8 454	+139,1
Пассив						
Собственный капитал	89 704	95 488	94,9	97,7	+5 784	+6,4
Долгосрочные обязательства	1 995	–	2,1	–	-1 995	-100
Краткосрочные обязательства	2 840	2 202	3	2,3	-638	-22,5
Валюта баланса	94 539	97 690	100	100	+3 151	+3,3

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2024 г. характеризуются соотношением: 85,1% внеоборотных активов и 14,9% текущих. Активы организации за весь рассматриваемый период изменились несущественно (на 3,3%). Учитывая увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – на 6,4%. опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "финансовые и другие оборотные активы" на 8 454 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "капитал и резервы" (+5 784 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

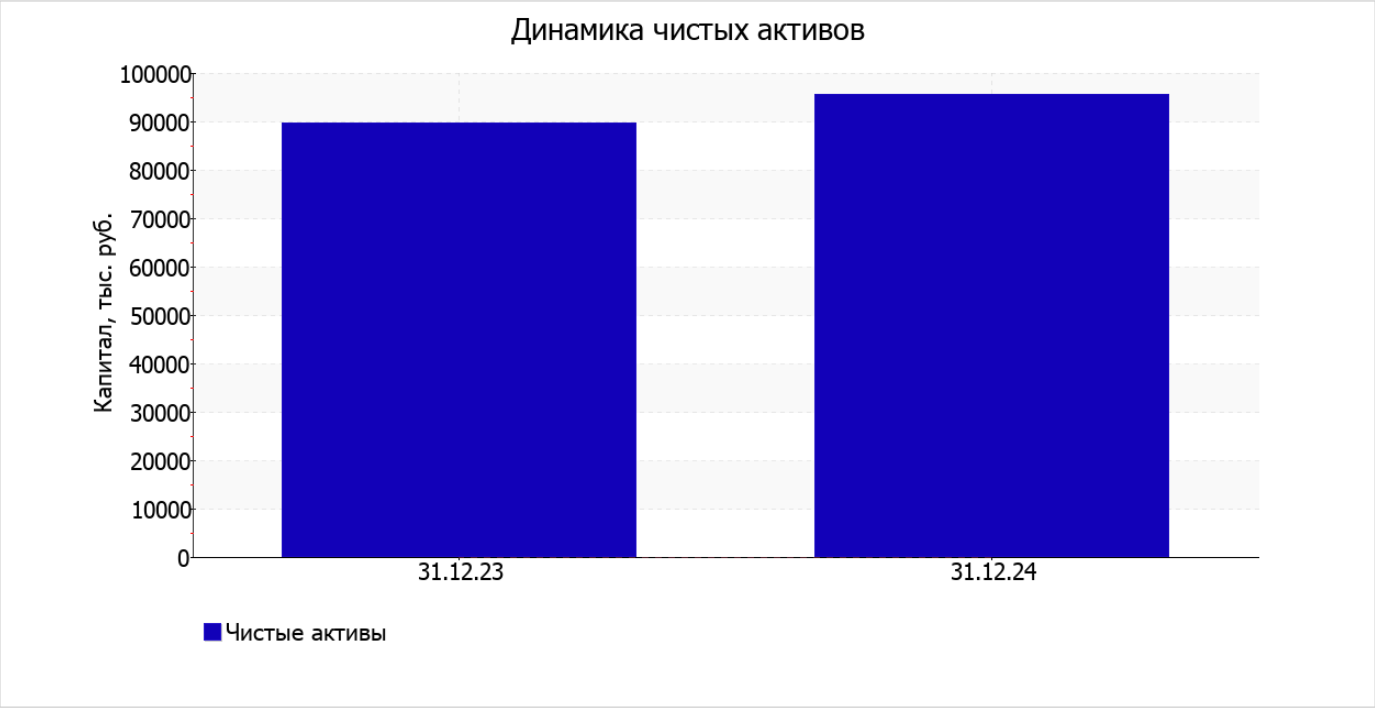
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-4 806 тыс. руб. и -1 995 тыс. руб. соответственно).

на 31 декабря 2024 г. собственный капитал организации равнялся 95 488,0 тыс. руб. собственный капитал организации в течение анализируемого периода явно вырос (+5 784,0 тыс. руб.).

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	89 704	95 488	94,9	97,7	+5 784	+6,4

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 на 6,4% 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.



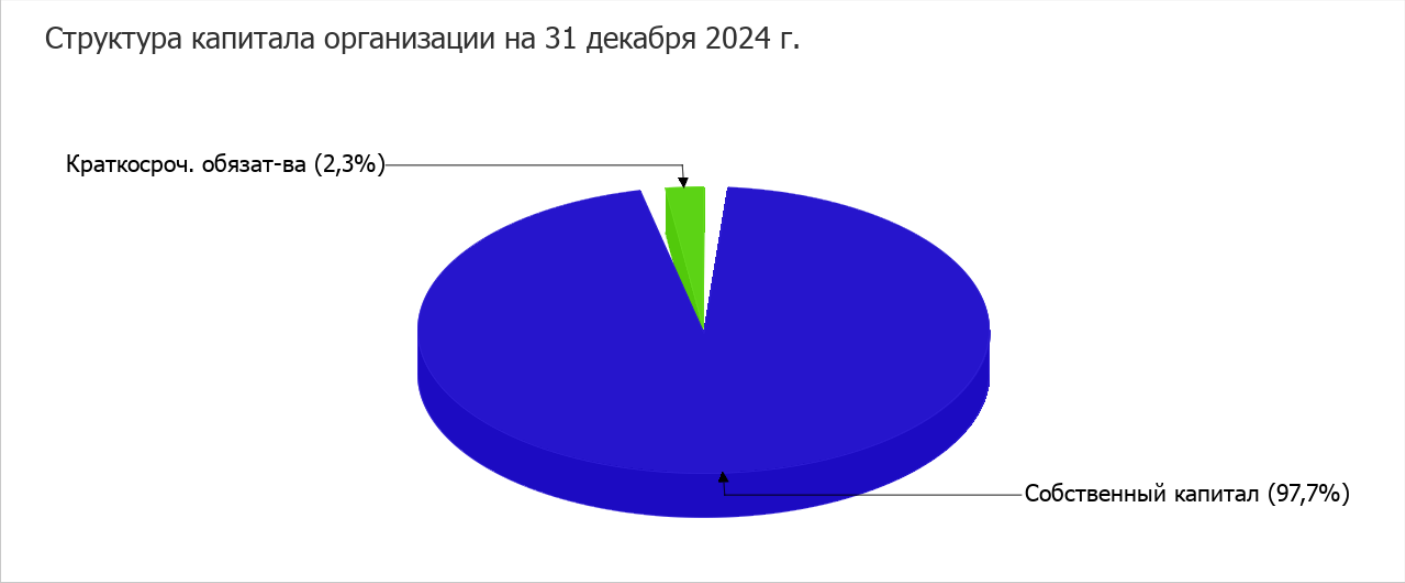
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,95	0,98	+0,03	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,2	0,85	+0,65	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,98	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,59	1	+0,41	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2024 составил 0,98. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 98% в общем капитале организации). коэффициент автономии в течение анализируемого периода несколько вырос (на 0,03).

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



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период очень сильно вырос – с 0,2 до 0,85 (на 0,65). по состоянию на 31.12.2024 коэффициент демонстрирует исключительно хорошее значение.

коэффициент покрытия инвестиций за весь анализируемый период увеличился всего на 0,01, до 0,98. Значение коэффициента на 31.12.2024 вполне соответствует норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной. При этом в течение анализируемого периода доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 41,3%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2,14	6,6	+4,46	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,02	0,03	+0,01	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (6,6 при нормативном значении 1,8). [За весь период] коэффициент вырос на 4,46.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение ниже нормы (0,03). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

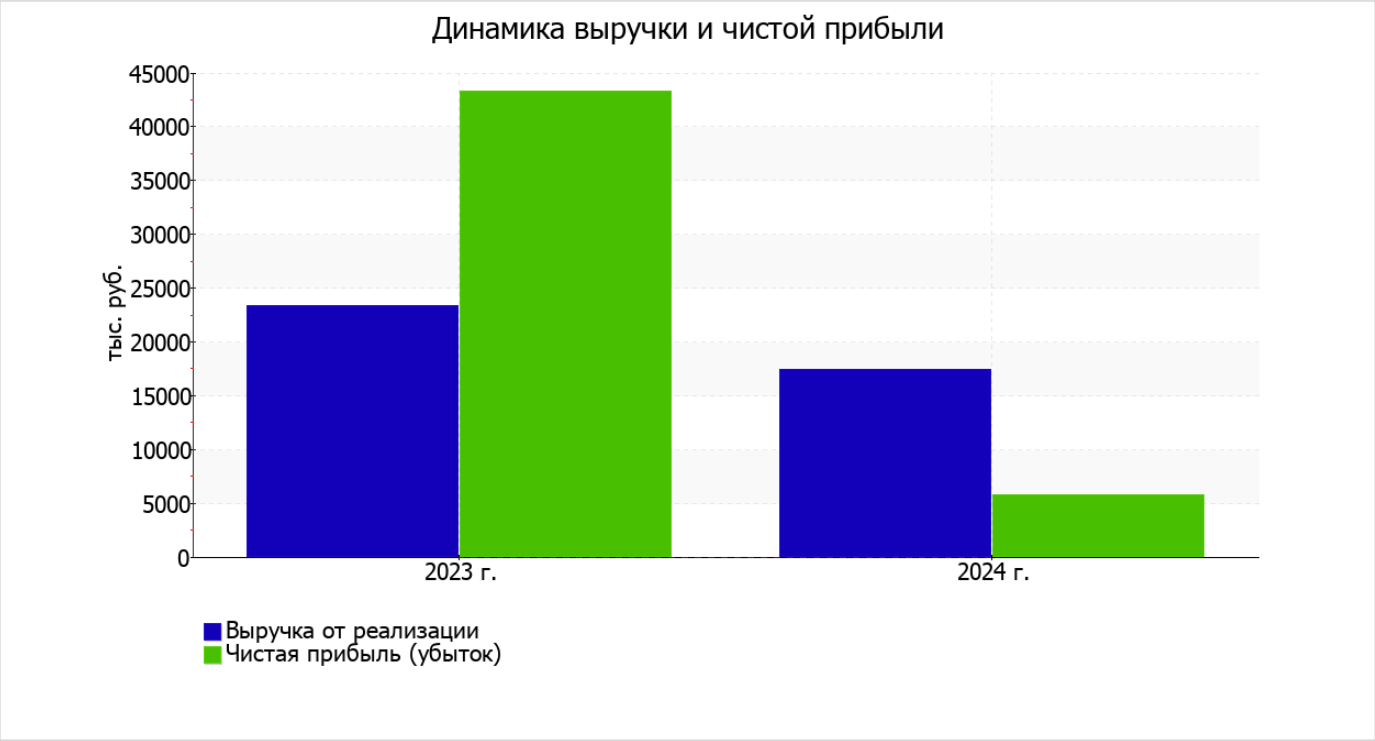
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере 7 560 тыс. руб., что составило 43,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 4 899 тыс. руб., или на 39,3%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 5 892 и 993 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-25,2%) опережает изменение расходов (-9,1%)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	23 346	17 454	-5 892	-25,2	20 400
2. Расходы по обычным видам деятельности	10 887	9 894	-993	-9,1	10 391
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	12 459	7 560	-4 899	-39,3	10 010
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	35 125	-1 185	-36 310	↓	16 970
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	47 584	6 375	-41 209	-86,6	26 980
6. Проценты к уплате	201	–	-201	-100	101
7. Налоги на прибыль (доходы)	4 107	591	-3 516	-85,6	2 349
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	43 276	5 784	-37 492	-86,6	24 530

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



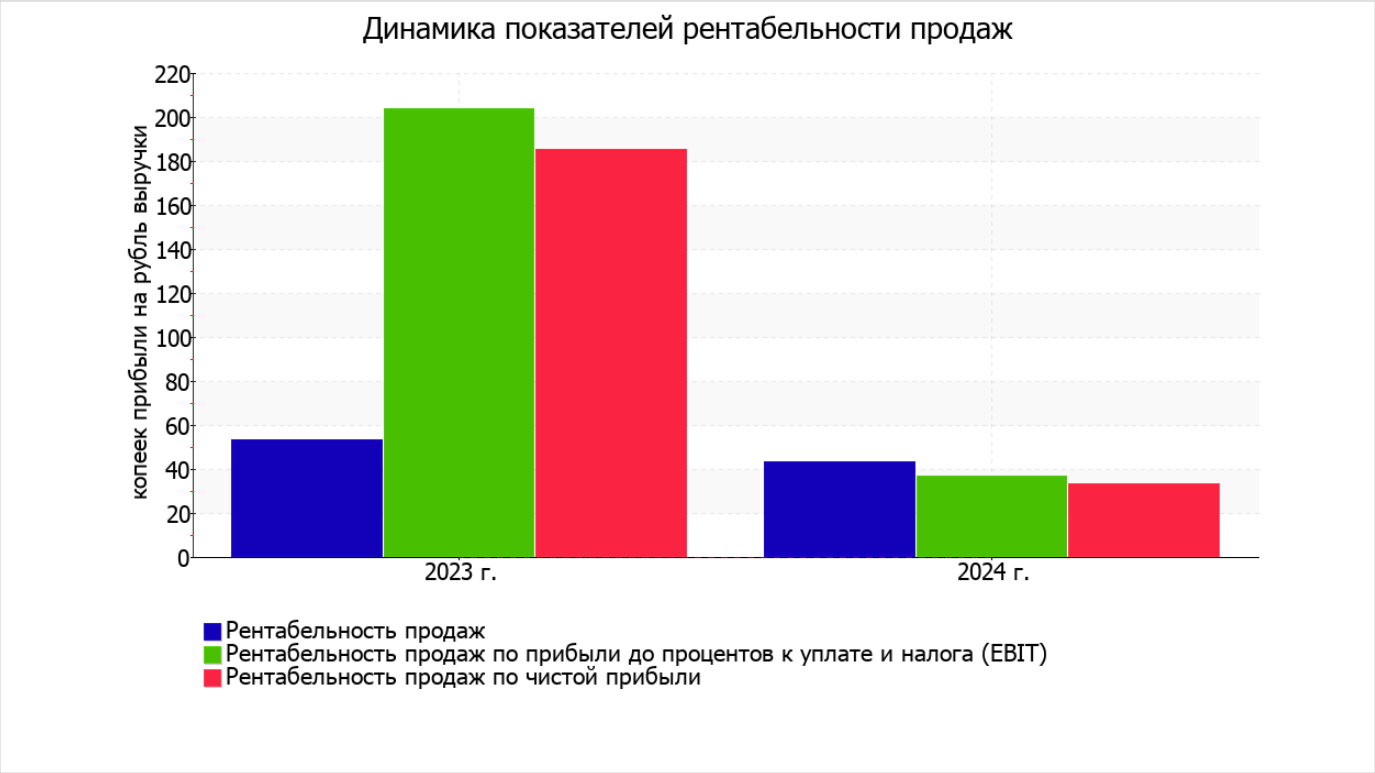
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2023 г.	2024 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: 12% и более.	53,4	43,3	-10,1	-18,8
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	203,8	36,5	-167,3	-82,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	185,4	33,1	-152,3	-82,1

Представленные в таблице показатели рентабельности за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 43,3% от полученной выручки. Тем не менее, имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (-10,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил 36,5%. То есть в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" содержалось 36,5 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
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	6,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	6,8	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 "Истэйт" обеспечил чистую прибыль в размере 0,062 руб.

за 2024 год значение рентабельности активов, равное 6%, является не соответсвующим 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. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	216	1,7
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)	53	6,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	2 015	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	1 942	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 2015 календарных дней (т.е. 6 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" за весь рассматриваемый период

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за год наблюдалось увеличение чистых активов;
- на 31.12.2024 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует вполне соответствующее нормальному значение, равное 0,85;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 98% от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Показатели результатов деятельности организации, имеющие отрицательные значения:

- низкая рентабельность активов (6% за последний год);
- значительное падение рентабельности продаж (-10,1 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023) равной 53,4%);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (-167,3 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

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

- доля собственного капитала неоправданно высока (98%);
- чистая прибыль за 2024 год составила 5 784 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за 2024 год получена прибыль от продаж (7 560 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-4 899 тыс. руб.).

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – значительно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности.

Как видно из приведенного анализа, основная масса финансовых показателей укладывается в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у Общество с ограниченной ответственностью "Истэйт" имеются все возможности для эффективной деятельности.