

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7840507487

Код причины постановки на учет (КПП): 784001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

2. Анализ финансового положения ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

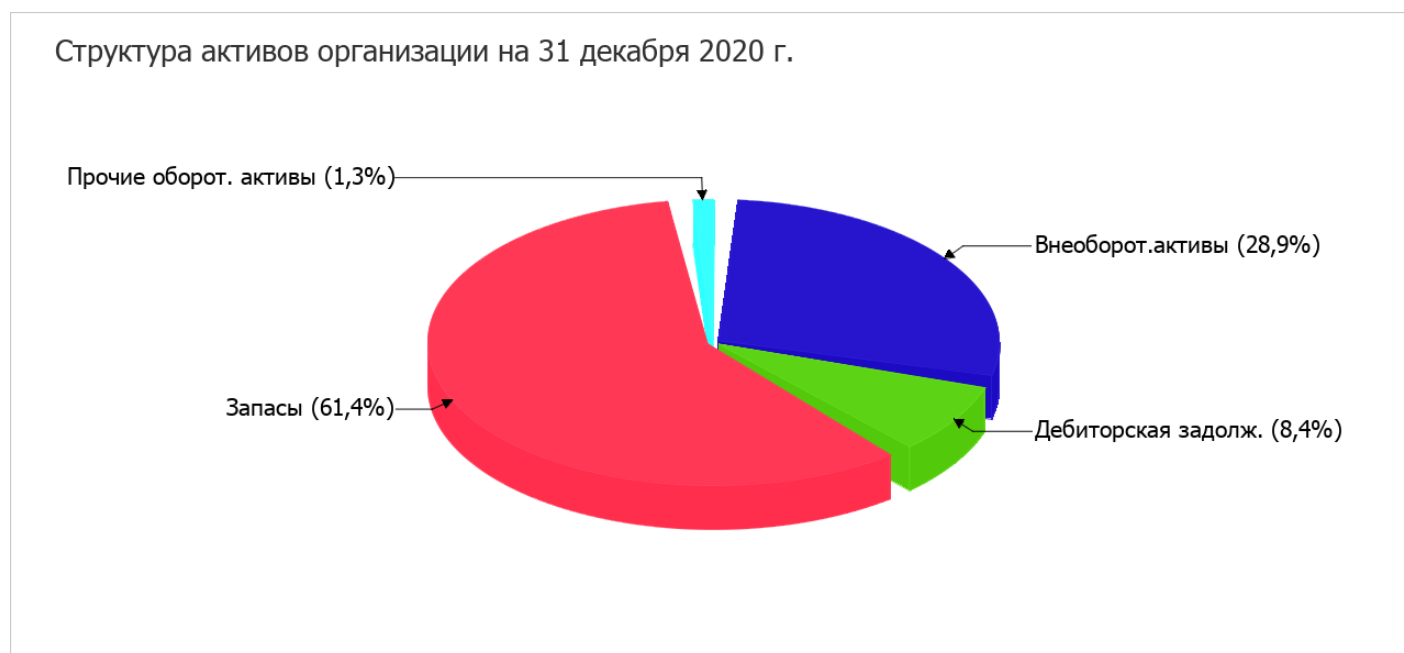
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	26 953	26 486	30,4	28,9	-467	-1,7
в том числе: основные средства	26 953	26 486	30,4	28,9	-467	-1,7
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	61 728	65 058	69,6	71,1	+3 330	+5,4
в том числе: запасы	56 228	56 228	63,4	61,4	–	–
дебиторская задолженность	4 402	7 644	5	8,4	+3 242	+73,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 098	1 186	1,2	1,3	+88	+8
Пассив						
1. Собственный капитал	3 999	683	4,5	0,7	-3 316	-82,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	58 764	61 158	66,3	66,8	+2 394	+4,1
в том числе: заемные средства	58 764	61 158	66,3	66,8	+2 394	+4,1

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)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	25 918	29 703	29,2	32,4	+3 785	+14,6
в том числе: заемные средства	13 037	17 145	14,7	18,7	+4 108	+31,5
Валюта баланса	88 681	91 544	100	100	+2 863	+3,2

* 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 31.12.2020 в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну треть, а текущих активов, соответственно, две третьих. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 3,2%). Несмотря на увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 82,9%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



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

- дебиторская задолженность – 3 242 тыс. руб. (78,6%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 883 тыс. руб. (21,4%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства – 4 108 тыс. руб. (63,1%)
- долгосрочные заемные средства – 2 394 тыс. руб. (36,8%)

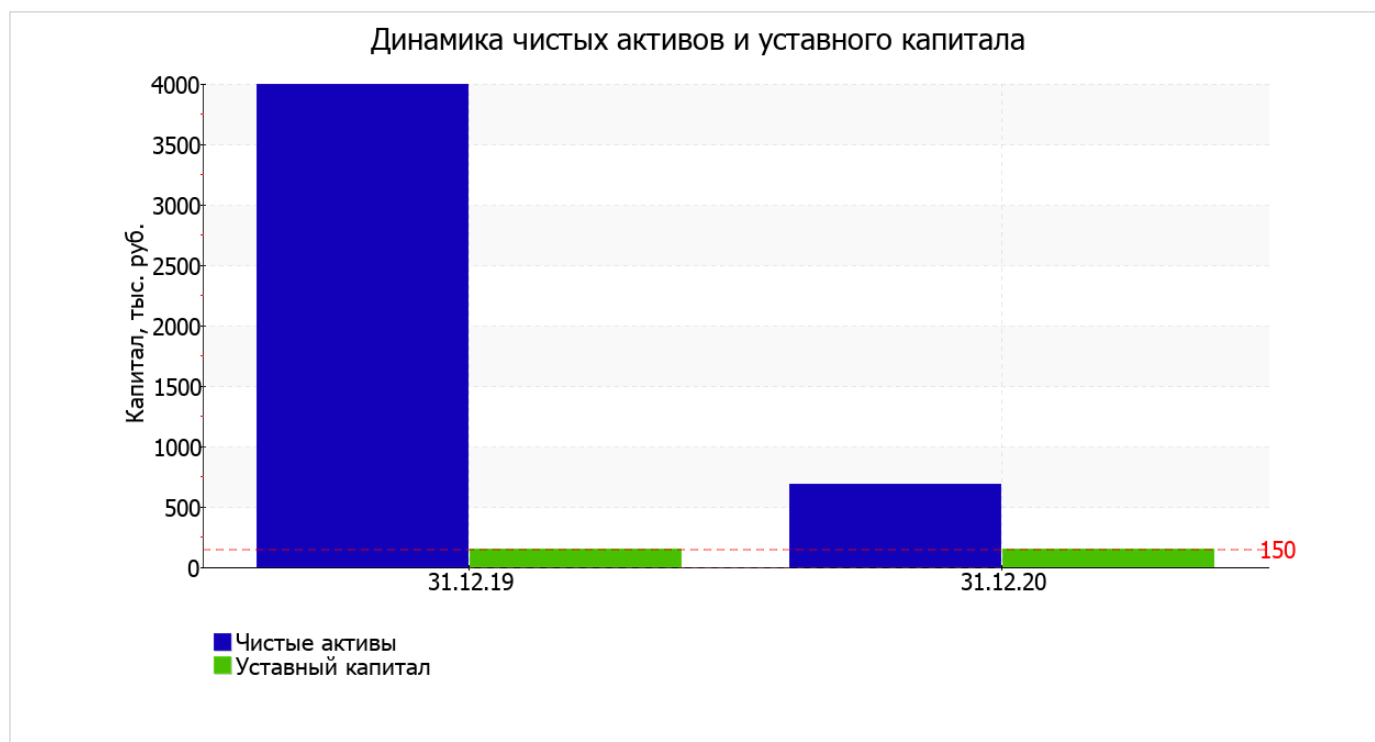
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-795 тыс. руб. и -3 323 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода равнялся 683 тыс. руб., что на 3 316,0 тыс. руб., или на 82,9% меньше, чем на начало анализируемого периода (31.12.2019).

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)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1. Чистые активы	3 999	683	4,5	0,7	-3 316	-82,9
2. Уставный капитал	150	150	0,2	0,2	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	3 849	533	4,3	0,6	-3 316	-86,2

Чистые активы организации на 31 декабря 2020 г. намного (в 4,6 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако необходимо отметить снижение чистых активов на 82,9% за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала 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
	31.12.2019	31.12.2020		
Коэффициент автономии	0,05	0,01	-0,04	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	-0,37	-0,4	-0,03	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,71	0,68	-0,03	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-5,74	-37,78	-32,04	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,41	-0,46	-0,05	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,31	0,33	+0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2020 составил **0,01**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за год коэффициент автономии резко уменьшился на **0,04**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2020 равнялся **-0,4**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами заметно уменьшился (**-0,03**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

за весь рассматриваемый период отмечено слабое, но снижение коэффициента покрытия инвестиций с **0,71** до **0,68**. Значение коэффициента на 31 декабря 2020 г. ниже нормы.

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на 31.12.2020 составило **-0,46**. за последний год наблюдалось заметное снижение коэффициента обеспеченности материальных запасов, составившее **0,05**. на 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является крайне негативным.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2020 доля краткосрочной задолженности составляет одну треть, а долгосрочной задолженности, соответственно, две третьих. При этом за весь анализируемый период доля краткосрочной задолженности выросла на 2,1%.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	2,38	2,19	-0,19	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,21	0,3	+0,09	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,04	0,04	-	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,19**. Несмотря на это следует отметить, что за год коэффициент снизился на **-0,19**.

Коэффициент быстрой ликвидности по состоянию на 31.12.2020 оказался ниже нормы (**0,3**). Это свидетельствует о недостатке 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 (**0,04**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). С начала периода коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила прибыль от продаж в размере **4 773** тыс. руб., что равняется 64,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на **1 232** тыс. руб., или на **20,5%**.

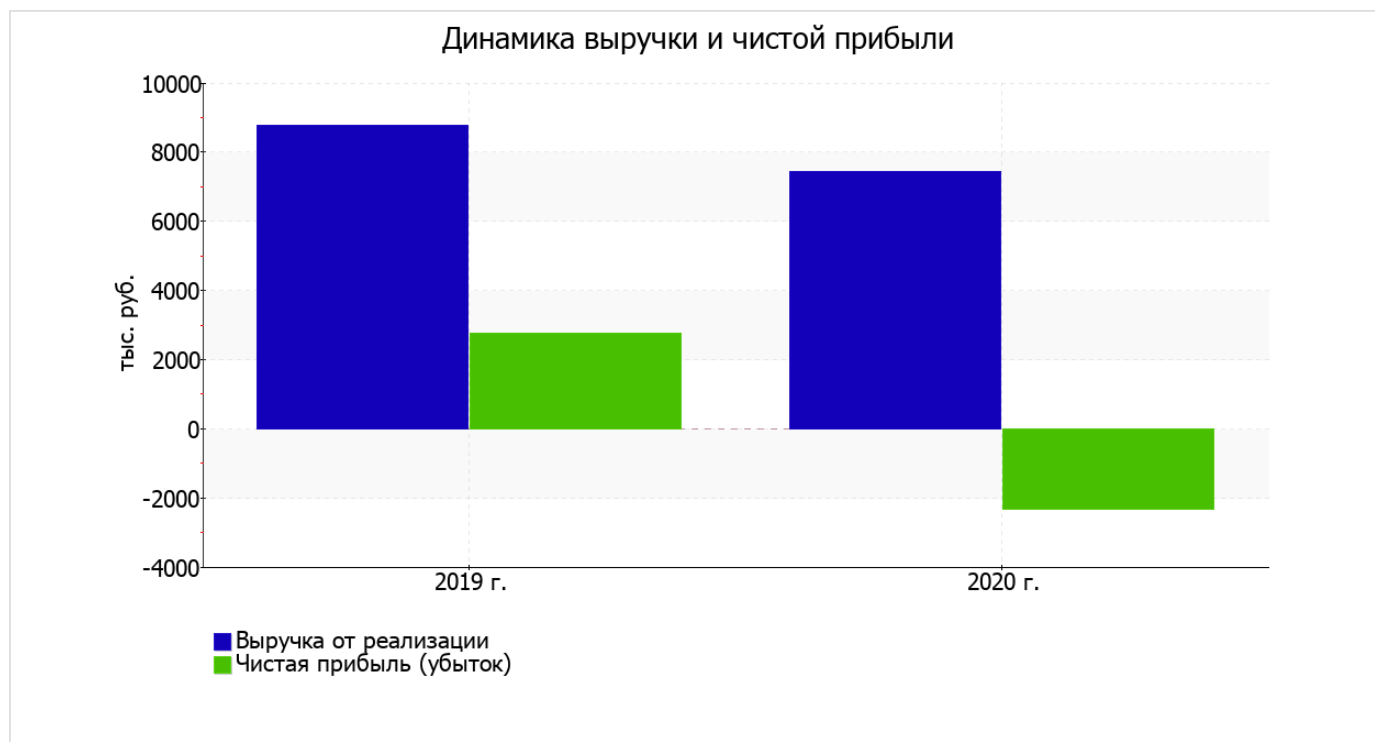
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **1 326** и **94** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-15,1%**) опережает изменение расходов (**-3,4%**)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

убыток от прочих операций за год составил **6 692** тыс. руб., что на 3 926 тыс. руб. (141,9%) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	8 765	7 439	-1 326	-15,1	8 102
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 760	2 666	-94	-3,4	2 713
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	6 005	4 773	-1 232	-20,5	5 389
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	526	-3 304	-3 830	↓	-1 389
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	6 531	1 469	-5 062	-77,5	4 000
6. Проценты к уплате	3 292	3 388	+96	+2,9	3 340
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-482	-396	+86	↑	-439
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	2 757	-2 315	-5 072	↓	221
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	2 757	-2 315	-5 072	↓	221
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-3 323	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



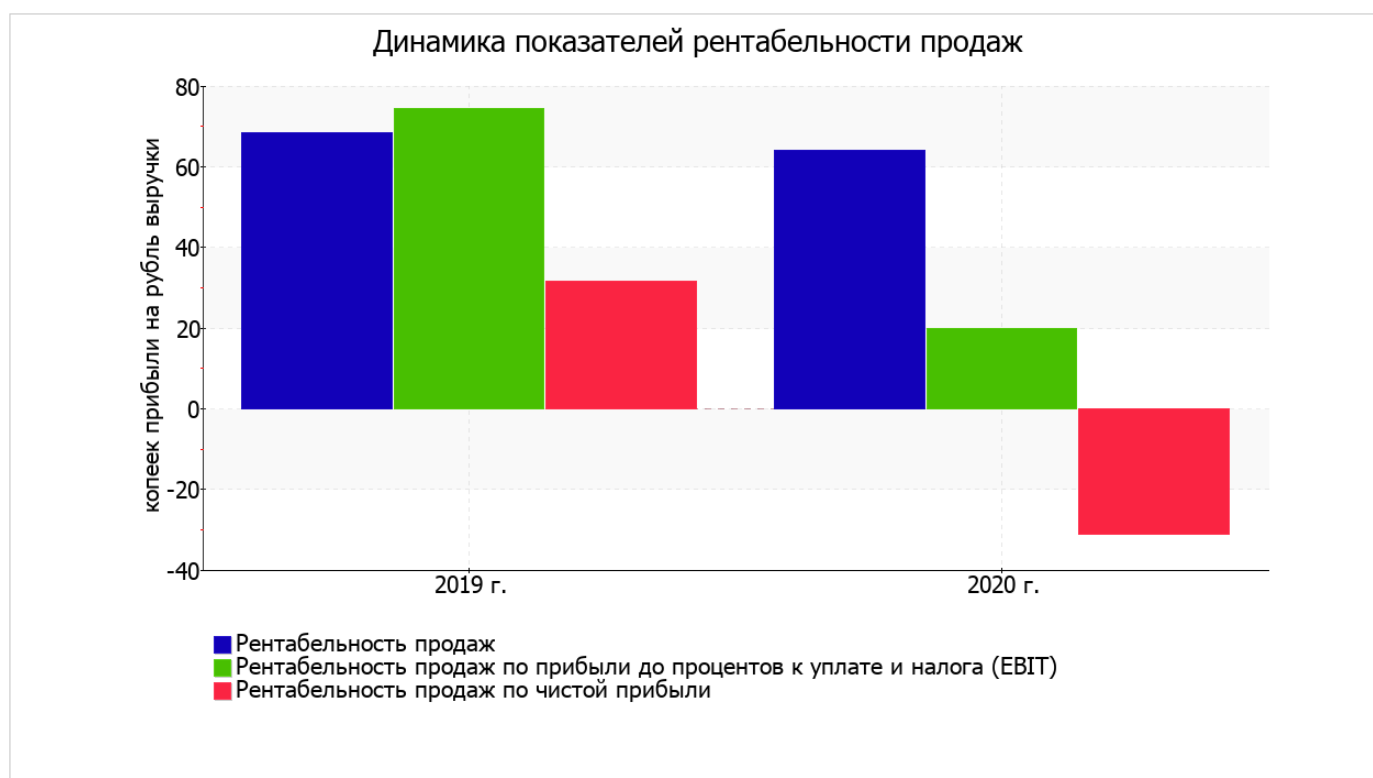
3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 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%.	68,5	64,2	-4,3	-6,3
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	74,5	19,7	-54,8	-73,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	31,5	-31,1	-62,6	↓

Два первых показателя рентабельности за период 01.01–31.12.2020, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организация практически вышла в данном периоде на границу окупаемости. Однако расходы в виде процентов и налог на прибыль не позволили ей получить чистую прибыль.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 64,2 копеек с каждого рубля выручки от реализации. Однако имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (-4,3 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 19,7%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 19,7 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
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-98,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-2,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	2,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11" обеспечил 0,986 руб. убытка.

за 2020 год значение рентабельности активов можно считать критическим (-2,6%).

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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. 2020 г.
	2020 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	3 119	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	7 719	<0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	296	1,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневенной выручке)	626	0,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	4 434	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневенной выручке)	115	3,2

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 4434 календарных дня (т.е. 12 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 7719 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11" за год.

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

- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,4**, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормы;
- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- активы организации не покрывают соответствующие им по сроку погашения обязательства;
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-2 315** тыс. руб.

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (**0,01**);
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации организации при том что, активы ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11" изменились несущественно (на **3,2%**);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **68%** от общего капитала организации);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**-54,8** коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

В ходе анализа были получены следующие положительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины;
- за 2020 год получена прибыль от продаж (**4 773** тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-1 232** тыс. руб.).

Показателем, имеющим исключительно хорошее значение, является следующий – коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительное падение прибыльности продаж (**-4,3** процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной **68,5%**).

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕВСКИЙ 11" не в полной мере соответствует общепринятым нормам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Однако у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.