

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5032023497

Код причины постановки на учет (КПП): 503201001

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 ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

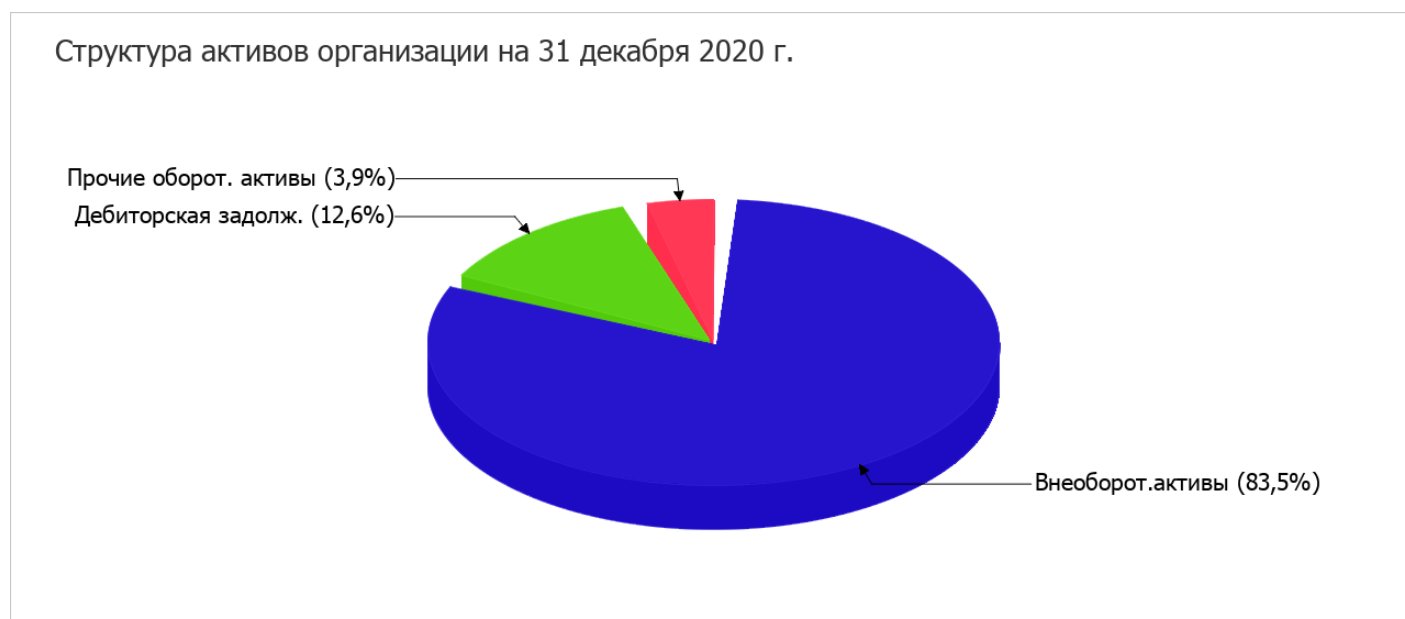
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	5 641	5 592	79,5	83,5	-49	-0,9
в том числе: основные средства	5 151	5 102	72,6	76,2	-49	-1
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	1 456	1 105	20,5	16,5	-351	-24,1
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	1 075	842	15,1	12,6	-233	-21,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	380	263	5,4	3,9	-117	-30,8
Пассив						
1. Собственный капитал	6 901	5 061	97,2	75,6	-1 840	-26,7
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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	196	1 636	2,8	24,4	+1 440	+8,3 раза
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	7 097	6 697	100	100	-400	-5,6

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

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2020) характеризуются соотношением: 83,5% внеоборотных активов и 16,5% текущих. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 5,6%). Учитывая снижение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 26,7%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Снижение величины активов организации связано, в первую очередь, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- дебиторская задолженность – 233 тыс. руб. (58,3%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 117 тыс. руб. (29,3%)
- основные средства – 49 тыс. руб. (12,3%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (-1 840 тыс. руб., или 100% вклада в снижение пассивов организации за весь анализируемый период).

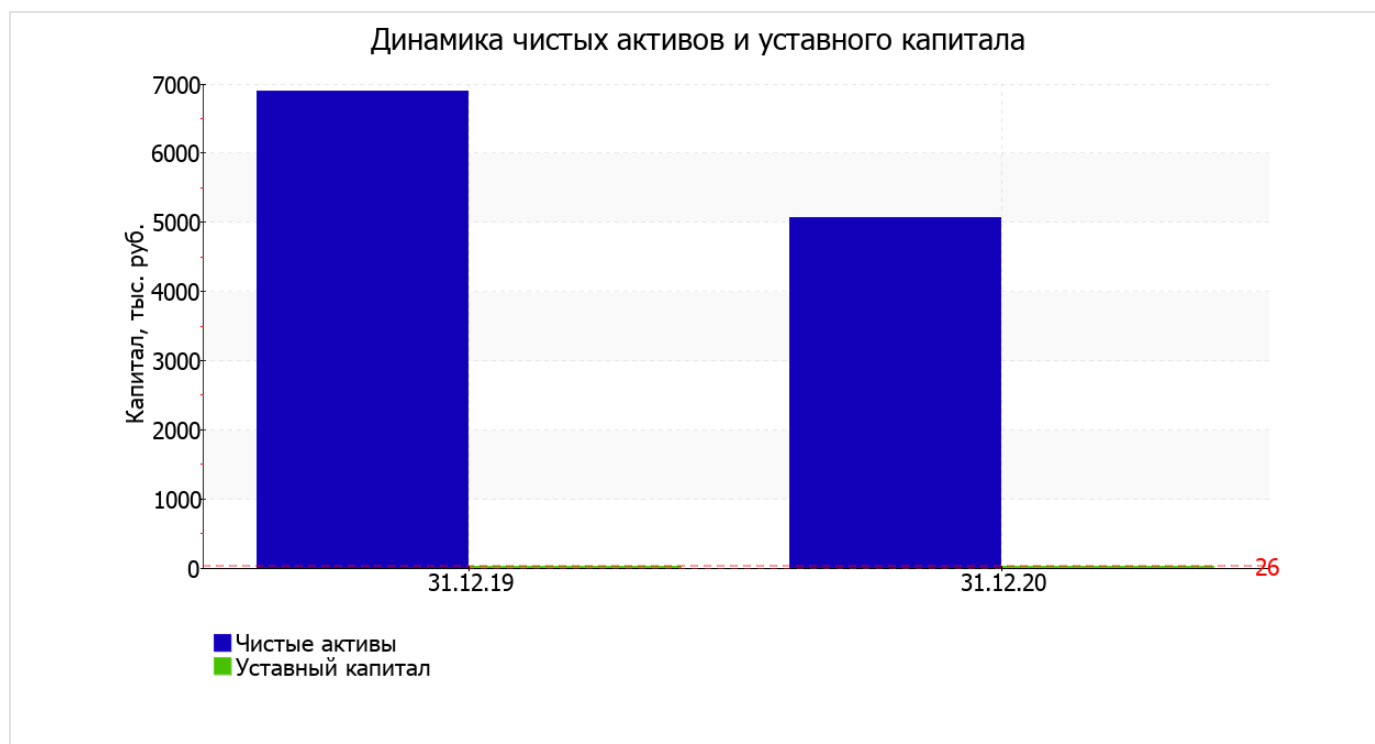
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "кредиторская задолженность" в пассиве (+1 440 тыс. руб.).

значение собственного капитала на 31 декабря 2020 г. составило 5 061,0 тыс. руб. Это на 1 840,0 тыс. руб. меньше значения 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	6 901	5 061	97,2	75,6	-1 840	-26,7
2. Уставный капитал	26	26	0,4	0,4	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	6 875	5 035	96,9	75,2	-1 840	-26,8

Чистые активы организации на 31 декабря 2020 г. намного (в 194,7 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на 26,7% в течение анализируемого периода. 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

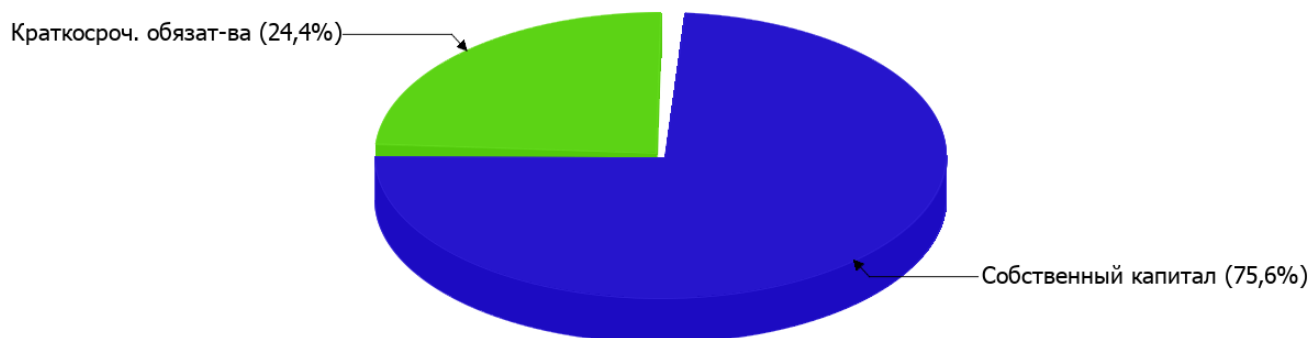
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
Коэффициент автономии	0,97	0,76	-0,21	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	0,87	-0,48	-1,35	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,76	-0,21	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,18	-0,1	-0,28	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,1.
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 по состоянию на 31.12.2020 составил 0,76. Полученное значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (76%) в общем капитале; товарищество слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. за весь рассматриваемый период изменение коэффициента автономии составило -0,21.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2020 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь рассматриваемый период стремительно уменьшился на **1,35** и составил **-0,48**. по состоянию на 31.12.2020 значение коэффициента не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций уменьшился с **0,97** до **0,76** (т.е. на **0,21**). Значение коэффициента на 31 декабря 2020 г. ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет только **76%**).

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
	31.12.2019	31.12.2020		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	7,43	0,68	-6,75	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	7,42	0,68	-6,74	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	1,94	0,16	-1,78	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**0,68** против нормативного значения 2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности снизился на **-6,75**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже не соответствует норме – **0,68** при норме 1. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,16**. При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-1,78**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 806 тыс. руб., что составляет 32,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж снизилась на 940 тыс. руб., или на 53,8%.

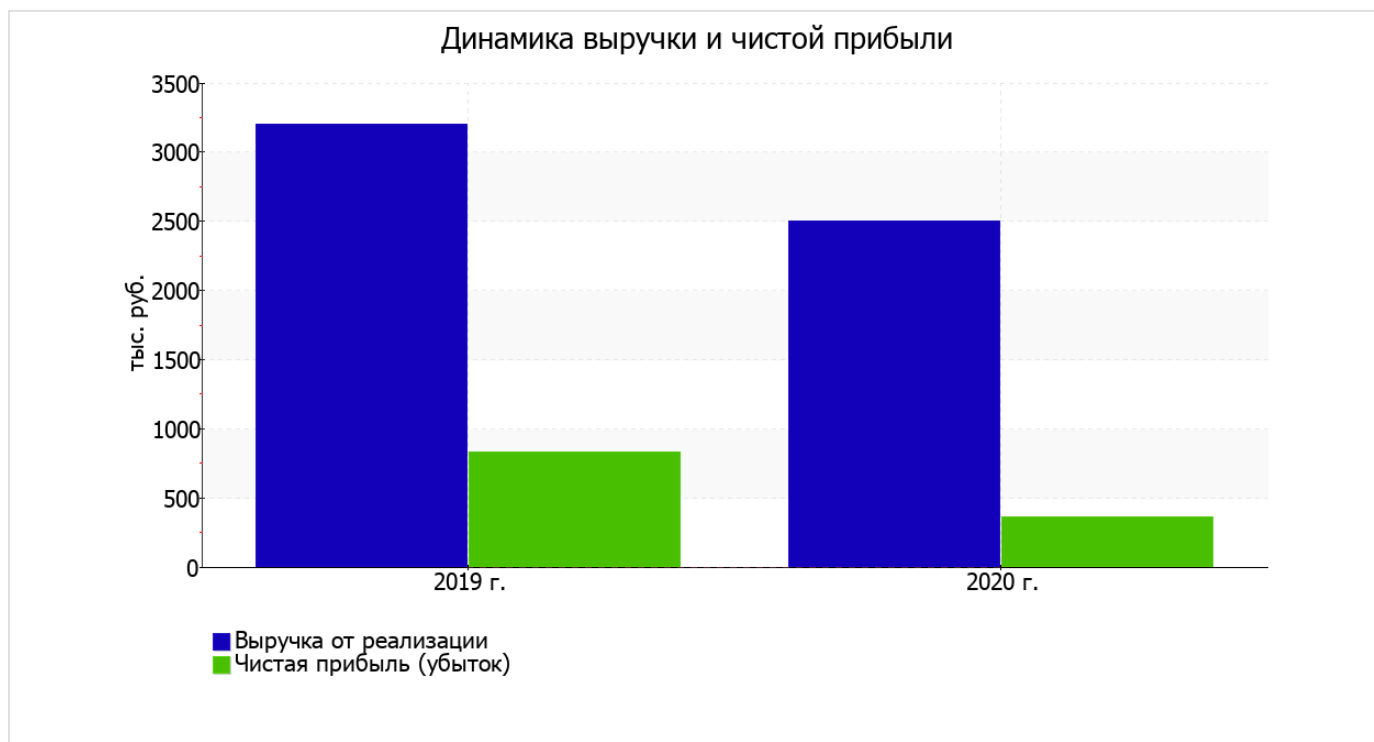
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось снижение выручки от продаж на 699 тыс. руб. при одновременном росте на 241 тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

убыток от прочих операций за весь анализируемый период составил 441 тыс. руб., что на 471 тыс. руб. (51,6%) меньше, 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	3 200	2 501	-699	-21,8	2 851
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 454	1 695	+241	+16,6	1 575
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 746	806	-940	-53,8	1 276
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-874	-371	+503	↑	-623
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	872	435	-437	-50,1	654
6. Проценты к уплате	38	70	+32	+84,2	54
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	—	—	—	—	—
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	834	365	-469	-56,2	600
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	834	365	-469	-56,2	600
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-1 840	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



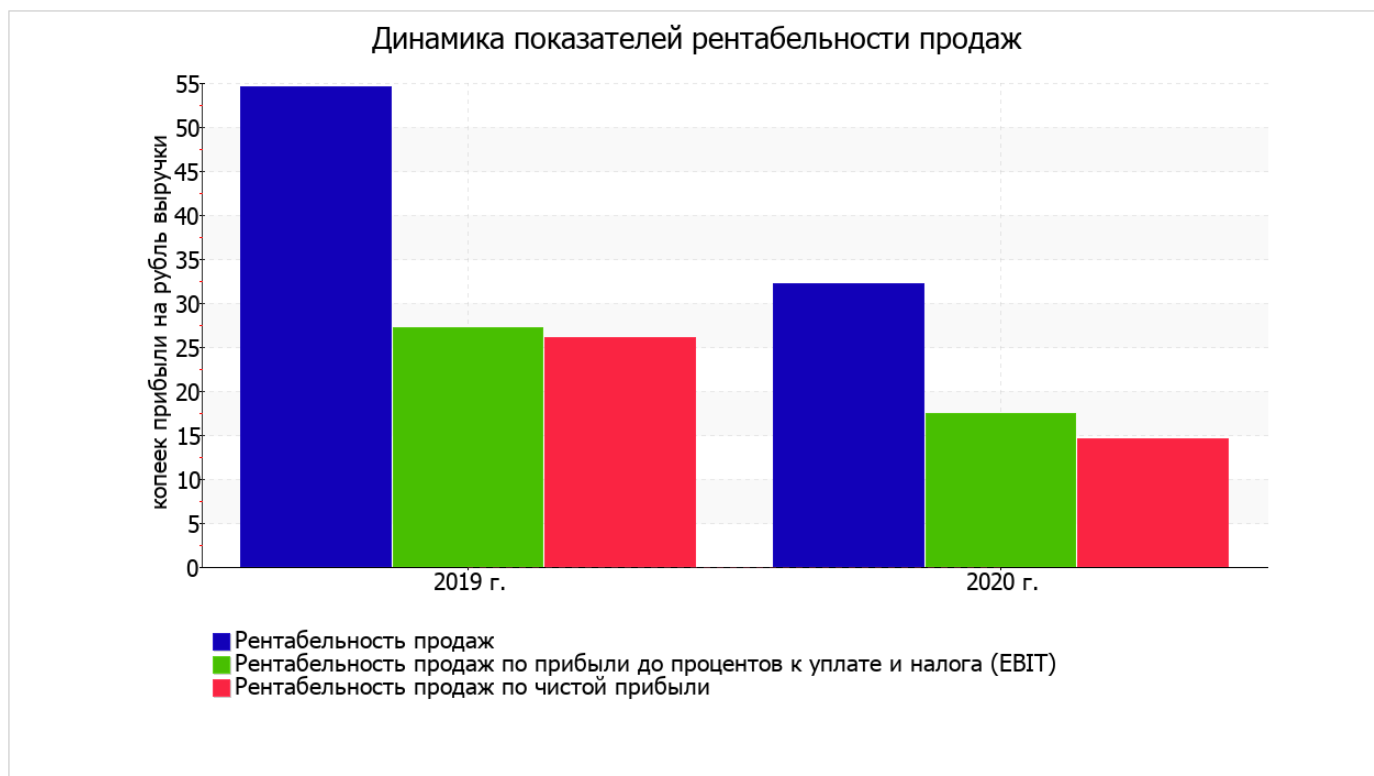
3.2. Анализ рентабельности

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%.	54,6	32,2	-22,4	-40,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	27,3	17,4	-9,9	-36,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	26,1	14,6	-11,5	-44

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2020 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **32,2** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**-22,4** коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил **17,4%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" содержалось **17,4** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	6,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	5,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	7,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" принес чистую прибыль в размере 0,061 руб.

за последний год рентабельность активов имеет неудовлетворительное значение (5,3%).

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. 2020 г.
	2020 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	187	1,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	140	2,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	134	2,7
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 009	0,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	875	0,4

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что товарищество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1009 календарных дней.

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 "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" за весь рассматриваемый период.

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" характеризуют такие показатели:

- не укладывается в нормативное значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- недостаточная рентабельность активов (5,3% за 2020 год);
- значительное падение рентабельности продаж (-22,4 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной 54,6%);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 76% от общего капитала организации);
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (-9,9 коп. от данного показателя рентабельности за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2019)).

С критической стороны финансовое положение ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛИЦЫНОСТРОМСЕРВИС" характеризуют такие показатели:

- на 31.12.2020 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,48, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие хорошие значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (76%);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год составила 365 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – за последний год получена прибыль от продаж (806 тыс. руб.), но наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-940 тыс. руб.).

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