

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2543127300

Код причины постановки на учет (КПП): 254301001

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 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

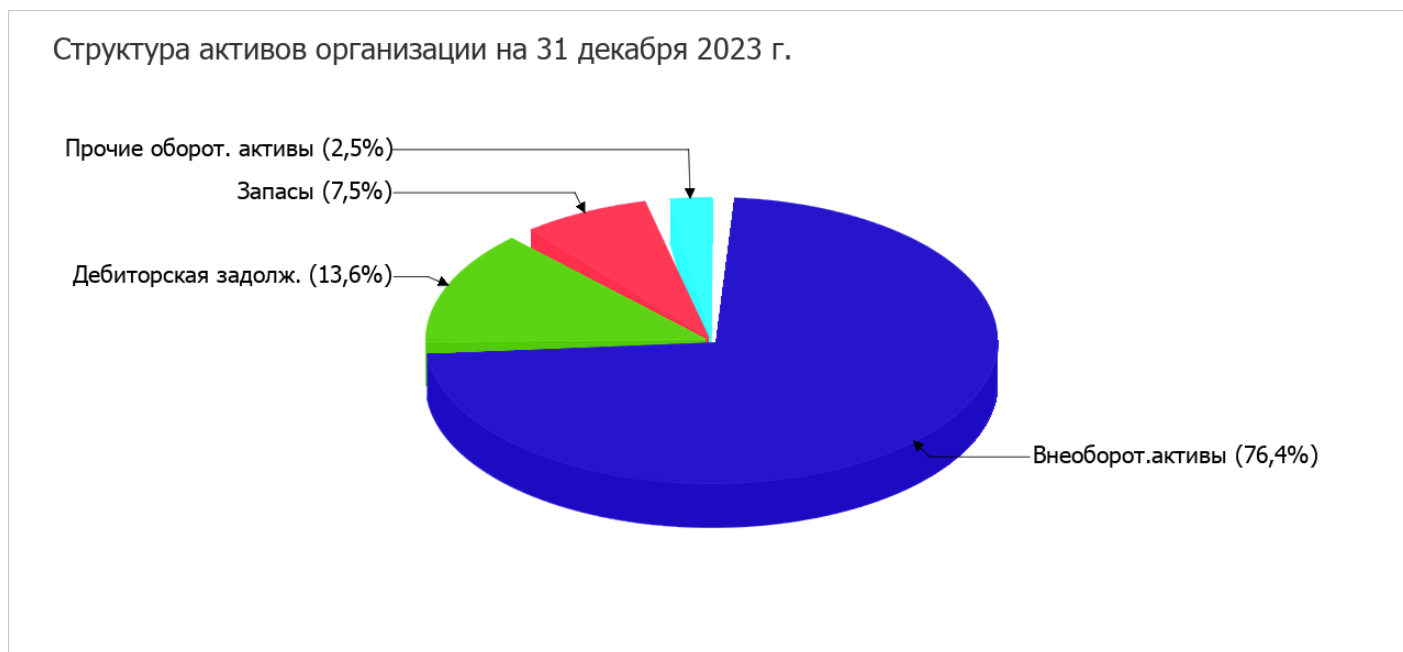
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	257 342	266 541	76,9	76,4	+9 199	+3,6
в том числе: основные средства	182 539	182 489	54,5	52,3	-50	-<0,1
нематериальные активы	10	10	<0,1	<0,1	-	-
2. Оборотные, всего	77 292	82 396	23,1	23,6	+5 104	+6,6
в том числе: запасы	8 349	26 336	2,5	7,5	+17 987	+3,2 раза
дебиторская задолженность	64 008	47 288	19,1	13,6	-16 720	-26,1
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	278	185	0,1	0,1	-93	-33,5
Пассив						
1. Собственный капитал	-1 731	-1 840	-0,5	-0,5	-109	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	335 720	350 682	100,3	100,5	+14 962	+4,5

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)		
в том числе: заемные средства	335 720	350 682	100,3	100,5	+14 962	+4,5
3. Краткосрочные обязательства*, всего	645	95	0,2	<0,1	-550	-85,3
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	334 634	348 937	100	100	+14 303	+4,3

* 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 31.12.2023 в активах организации доля текущих активов составляет 1/4, а внеоборотных средств, соответственно, 3/4. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 4,3%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 6,3%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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):

- запасы – 17 987 тыс. руб. (57,6%)
- прочие внеоборотные активы – 9 249 тыс. руб. (29,6%)
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 4 005 тыс. руб. (12,8%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "долгосрочные заемные средства" (+14 962 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за год).

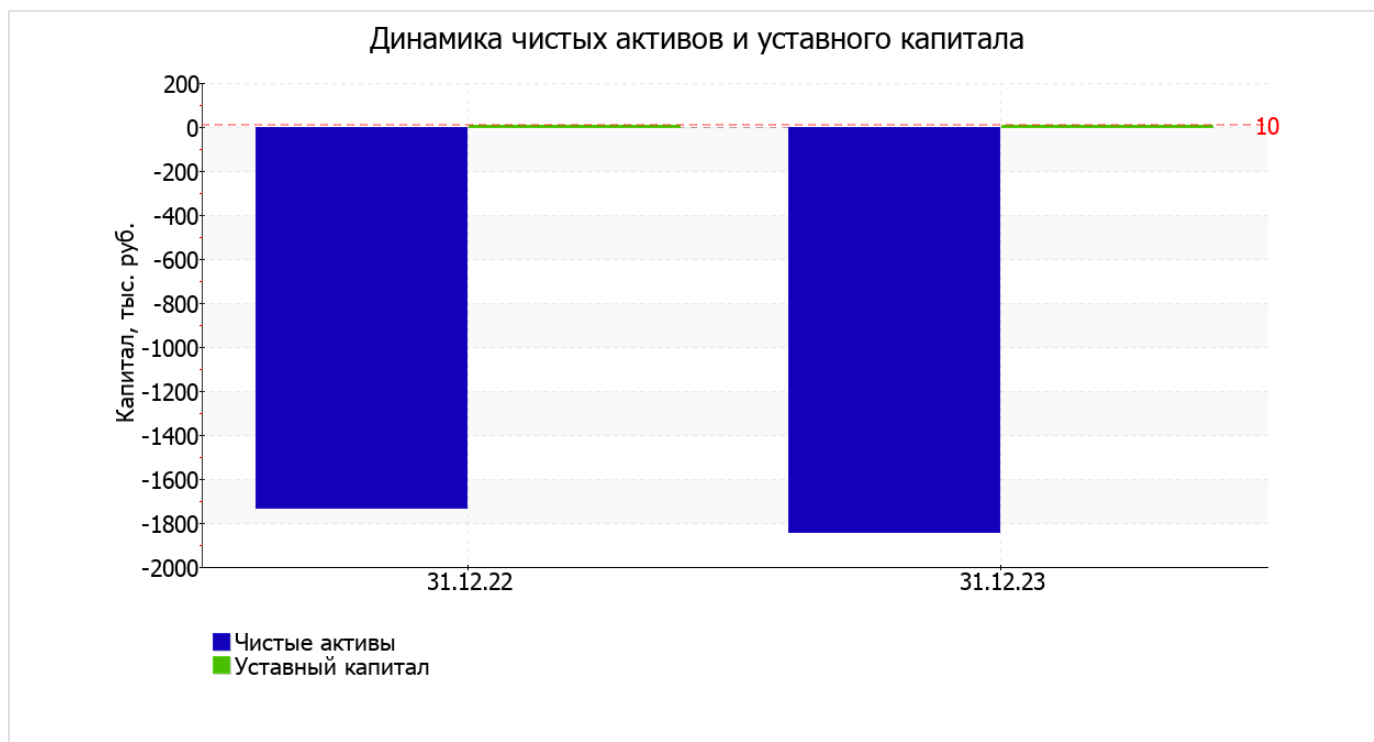
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (-16 720 тыс. руб. и -550 тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на 31.12.2023 равнялся -1 840,0 тыс. руб. уменьшение собственного капитала за год составило 109 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	-1 731	-1 840	-0,5	-0,5	-109	↓
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-1 741	-1 850	-0,5	-0,5	-109	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитал до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). Более того необходимо отметить снижение чистых активов за последний год. То есть наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции может привести к крайне негативным последствиям. 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
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	-0,01	-0,01	-	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	-3,35	-3,26	+0,09	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	1	-	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-	-	-	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-31,03	-10,19	+20,84	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	<0,01	<0,01	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2023) составил **-0,01**. Полученное значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. коэффициент автономии за весь анализируемый период снизился всего менее чем на **0,01**.

по состоянию на 31.12.2023 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **-3,26**, что всего на **0,09** больше, чем на первый день анализируемого периода. на 31 декабря 2023 г. коэффициент имеет критическое значение.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций вырос всего менее чем на **0,01**, до **1**. Значение коэффициента на 31.12.2023 вполне соответствует норме.

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов стремительно увеличился на **20,84** и составил **-10,19**. коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2023 имеет крайне неудовлетворительное значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (100% и <0,1% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности фактически не изменилась.

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	119,83	867,33	+747,5	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	99,67	499,72	+400,05	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,43	1,95	+1,52	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**867,33**) соответствует норме. При этом за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **747,5**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – **499,72** при норме 1. Это свидетельствует о достаточности ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Соответствующим норме оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**1,95** при норме 0,2). [За весь период] коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **1,52**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

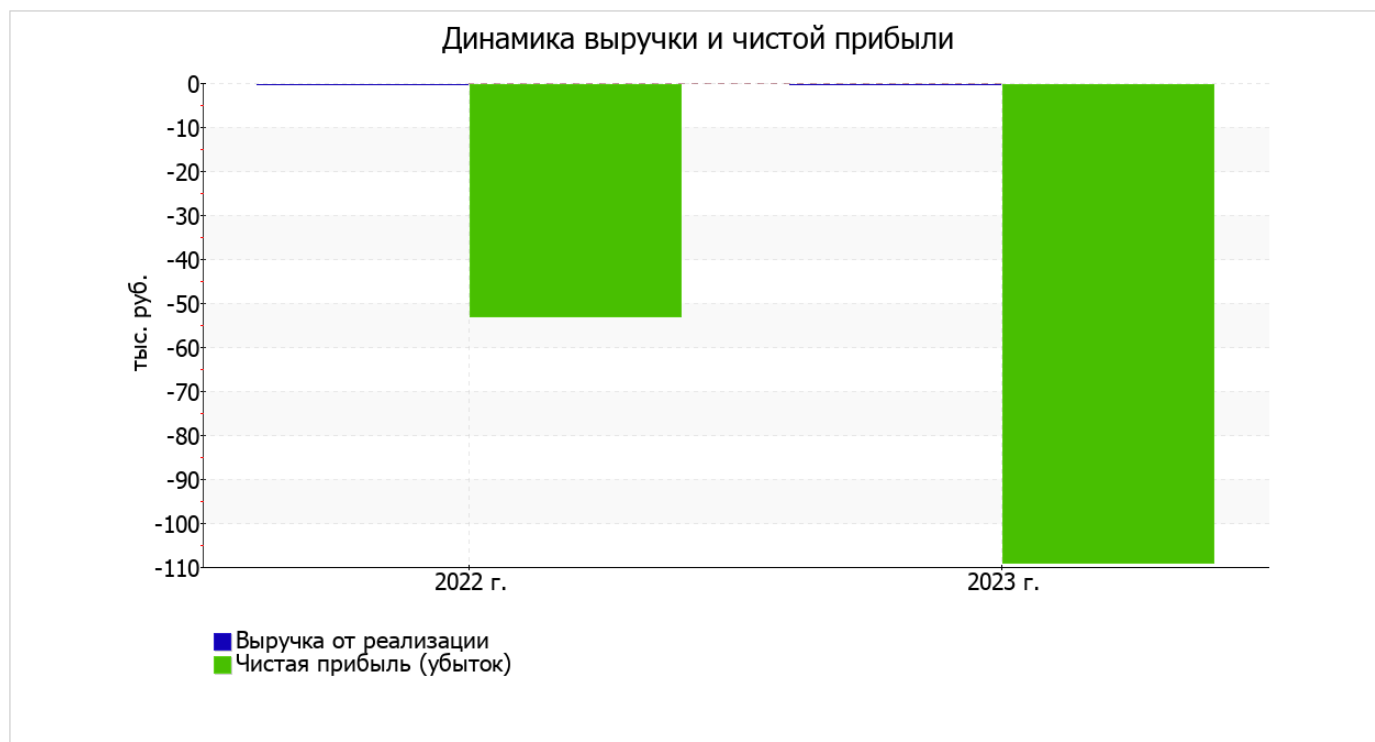
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК" за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация основной деятельности не вела, и финансовый результат формируют только прочие доходы-расходы.

убыток от прочих операций за весь анализируемый период составил 109 тыс. руб., что на 59 тыс. руб. (118%) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

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	-	-	-	-	-
2. Расходы по обычным видам деятельности	-	-	-	-	-
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-	-	-	-	-
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-50	-109	-59	↓	-80
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-50	-109	-59	↓	-80
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-3	-	+3	↑	-2
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-53	-109	-56	↓	-81
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-53	-109	-56	↓	-81
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-109	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК" в течение всего анализируемого периода.



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: 13% и более.	-	-	-	-
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-	-	-	-

В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-<0,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-<0,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -1 840 тыс. руб. на последний день анализируемого периода (31.12.2023) и -1 731 тыс. руб. на последний день предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2023 год отсутствует.

за 2023 год значение рентабельности активов, равное **менее -0,1%**, является явно не соответствующим принятому нормативу.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК" за весь рассматриваемый период.

С исключительно хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 100% от общего капитала организации).

Показатели финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК", имеющие критические значения:

- критическое значение коэффициента автономии (-0,01), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-3,26) не соответствует нормативному, находясь в области критических значений;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -109 тыс. руб.

В ходе анализа были получены следующие показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие нормальные или близкие к нормальным значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- финансовый результат от продаж за год равен нулю.

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Негативно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – уменьшение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК" изменились незначительно (на 4,3%).

Проведенный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕВЕЛОПМЕНТ-ВОСТОК" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации незначительная, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.