

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах за 2023 год ООО "ДВ Констракшен"
и другие сведения, обязательные к отражению в пояснениях
по законодательству о Бухучете**

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО «ДВ Констракшен».

1.2. Юридический адрес – 690039, Приморский край, г.Владивосток, ул.Енисейская, д.7, оф. 305

1.3. Дата государственной регистрации – 20 февраля 2016г.

1.4. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 2 человека, в том числе:

Наименование подразделения	Численность
Администрация	2 человека
Производственный отдел	0 человек
...	...

1.5. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств

Наименование	Место нахождения/регистрации	Численность
Филиал ООО «ДВ Констракшен»	690091, Приморский край, г.Владивосток, ул.Адмирала Фокина, д.25, офис 2	1 человек
...

1.6. Уставный капитал составляет 80 000 000 руб. Участниками являются:

– Р.В. Мисюрин с долей 100 процентов.

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

– Строительство жилых и нежилых зданий.

1.8. Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	15.12.2023	–
Материально-производственные запасы	25.12.2023	–
Денежные средства	30.12.2023	–

2. Учетная политика

2.1. В отчетном периоде изменений в учетной политике не было.

3. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

В отчетном периоде финансовый результат оказался ниже, чем в предыдущих годах, т.к процесс строительства ЖК «ЮЖНЫЙ» не завершен (в процессе), выручка отсутствует.

4. Информация о связанных сторонах

4.1. Дочерних и зависимых обществ нет.

4.2. ООО «ДВ Констракшен» не принадлежит к группе компаний или иным связанным сторонам.

5. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток / на территории опережающего социально-экономического развития № СПВ-590/18 от 03 апреля 2017г.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «*Строительство жилого комплекса «ЮЖНЫЙ»*», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток / на территории опережающего социально-экономического развития № СПВ-590/18 от 03 апреля 2017г. ООО «ДВ КОНСТРАКШЕН» по состоянию на 31.12.2023 были достигнуты следующие результаты:

- Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2023 г. капитальных вложений в проект составляет 31 992 261 рублей, в том числе НДС – 2 015 376,83 рубля, сумма проектно-изыскательных работ составила – 6 499 500 рублей, всего сумма инвестиционных вложений - 2 374 785 997 рублей, в том числе НДС – 408 433 182,99 рублей.

В рамках реализации проекта были созданы 72 новых рабочих места, количество трудоустроенных работников на 31.12.2023г. - 2 человека (завершение строительства)

Генеральный директор

ООО «ДВ Констракшен»

"05" марта 2024г.



Мисюрин Р.В.

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 2543090547

Код причины постановки на учет (КПП): 254301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

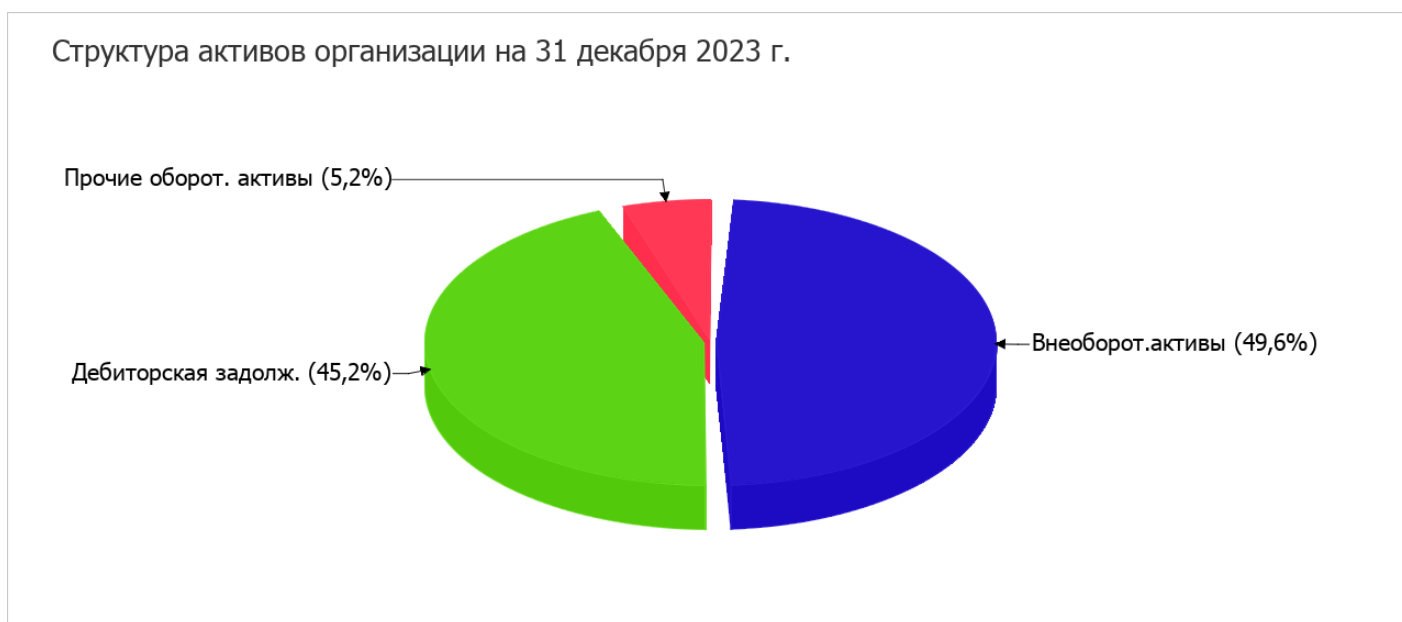
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	2 102 434	2 960 510	47,8	49,6	+858 076	+40,8
в том числе: основные средства	2 047 355	2 905 415	46,5	48,7	+858 060	+41,9
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	2 300 485	3 004 695	52,2	50,4	+704 210	+30,6
в том числе: запасы	393	672	<0,1	<0,1	+279	+71
дебиторская задолженность	2 008 194	2 694 542	45,6	45,2	+686 348	+34,2
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	290 225	309 232	6,6	5,2	+19 007	+6,5
Пассив						
1. Собственный капитал	104 306	104 336	2,4	1,7	+30	+<0,1
2. Долгосрочные обязательства, всего	3 305 262	4 387 615	75,1	73,6	+1 082 353	+32,7
в том числе: заемные средства	3 305 262	4 387 615	75,1	73,6	+1 082 353	+32,7
3. Краткосрочные обязательства*, всего	993 351	1 473 254	22,6	24,7	+479 903	+48,3

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	26 307	28 139	0,6	0,5	+1 832	+7
Валюта баланса	4 402 919	5 965 205	100	100	+1 562 286	+35,5

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

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются примерно равным процентом внеоборотных средств и текущих активов (49,6% и 50,4% соответственно). Активы организации за весь период увеличились на **1 562 286** тыс. руб. (на **35,5%**). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на **<0,1%**. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

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



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

- основные средства – **858 060** тыс. руб. (**47%**)
- дебиторская задолженность – **686 348** тыс. руб. (**37,6%**)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – **280 000** тыс. руб. (**15,3%**)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – **1 082 353** тыс. руб. (**69,3%**)
- кредиторская задолженность – **478 071** тыс. руб. (**30,6%**)

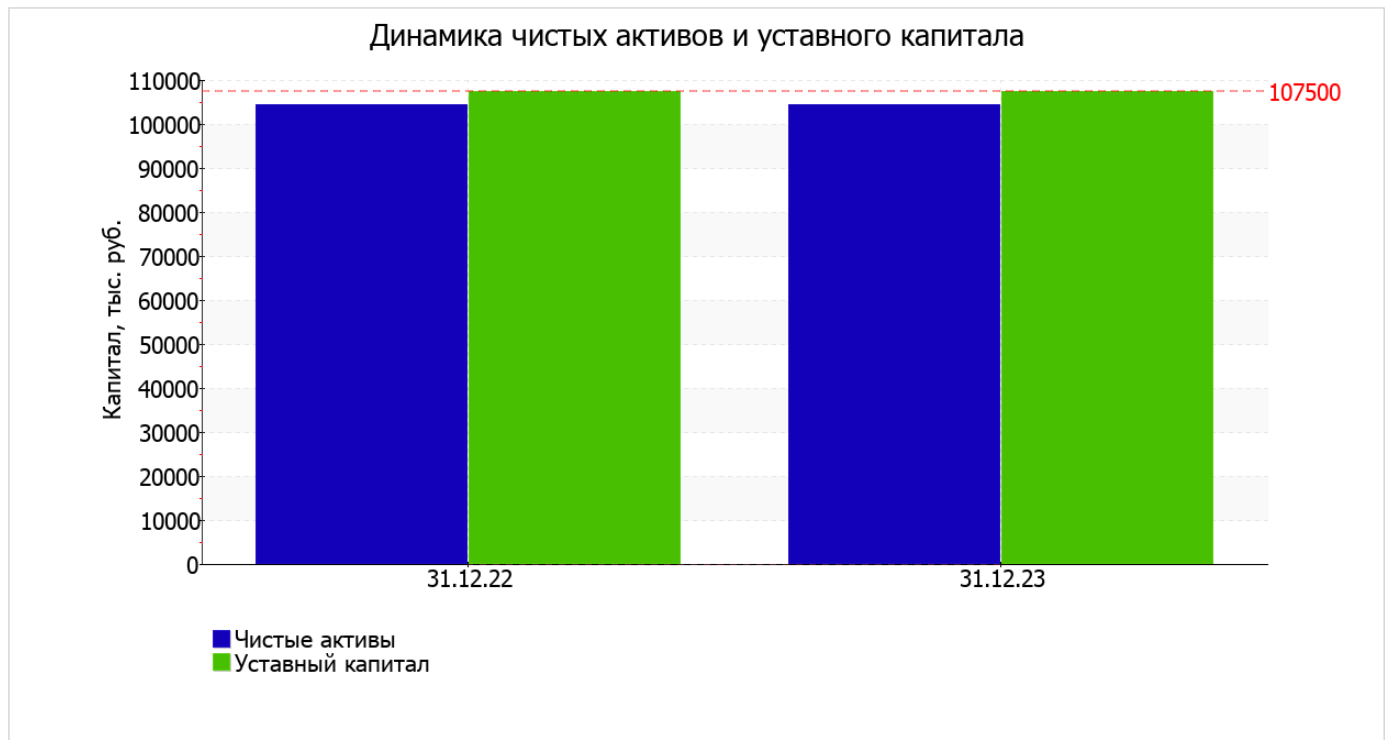
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (**-260 993** тыс. руб.).

за весь рассматриваемый период собственный капитал организации практически не изменился, составив 104 336,0 тыс. руб. (+30 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	104 306	104 336	2,4	1,7	+30	+<0,1
2. Уставный капитал	107 500	107 500	2,4	1,8	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-3 194	-3 164	-0,1	-0,1	+30	↑

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода существенно (на 2,9%) меньше уставного капитала. Данное соотношение 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"). На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



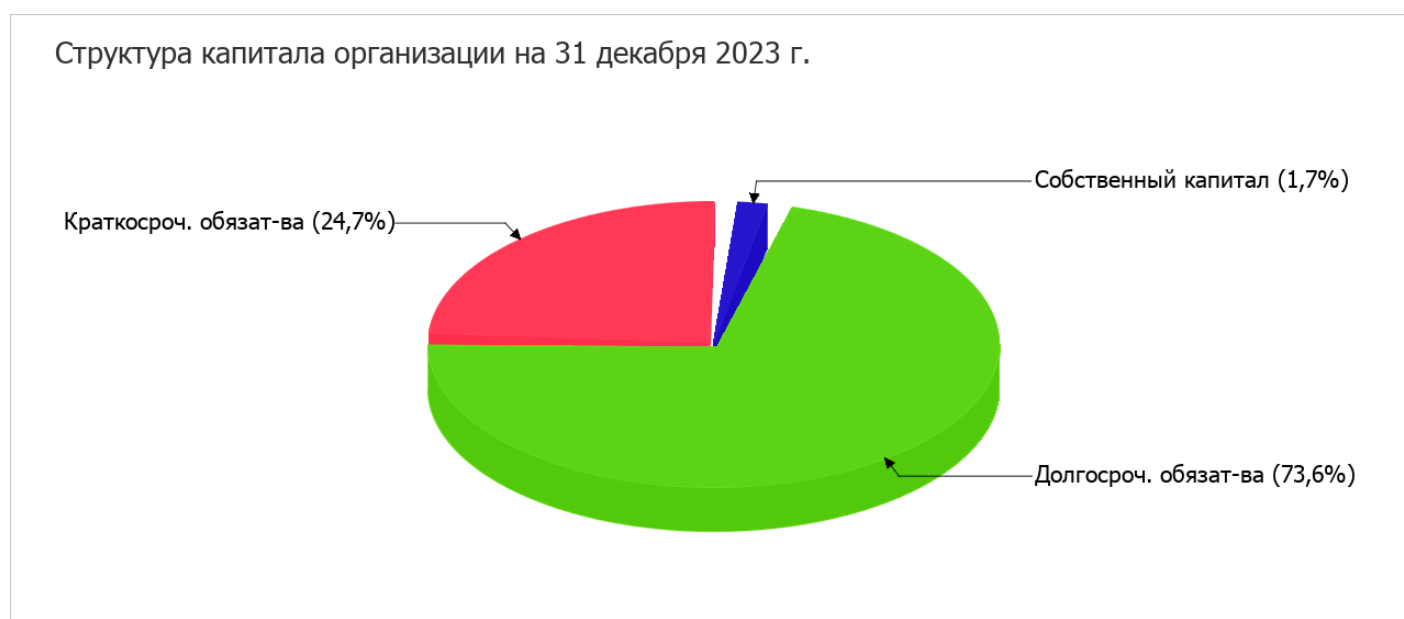
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,02	0,02	–	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более (оптимальное 0,5-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,87	-0,95	-0,08	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,77	0,75	-0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,65.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-19,16	-27,37	-8,21	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-5 084,30	-4 250,26	+834,04	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,23	0,25	+0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2023) составил **0,02**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (**2%**) в общем капитале организации. коэффициент автономии за последний год снизился на **0,01**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2023 составил **-0,95**. за год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами ощутимо уменьшился (**-0,08**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

за год коэффициент покрытия инвестиций несколько снизился (до **0,75**; **-0,02**). Значение коэффициента на 31.12.2023 вполне соответствует норме.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода (31.12.2023) равнялся **-4 250,26**. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов вырос на **834,04**. на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на последний день анализируемого периода (31.12.2023) доля краткосрочной задолженности составляет одну четвертую, а долгосрочной задолженности – три четвертых. При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности выросла на 2%.

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	2,32	2,04	-0,28	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,7 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	2,31	2,04	-0,27	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,29	0,21	-0,08	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,7 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **2,04**. При этом за весь рассматриваемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на **-0,28**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже соответствует норме – **2,04** 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.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,21**). В тоже время за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,08**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

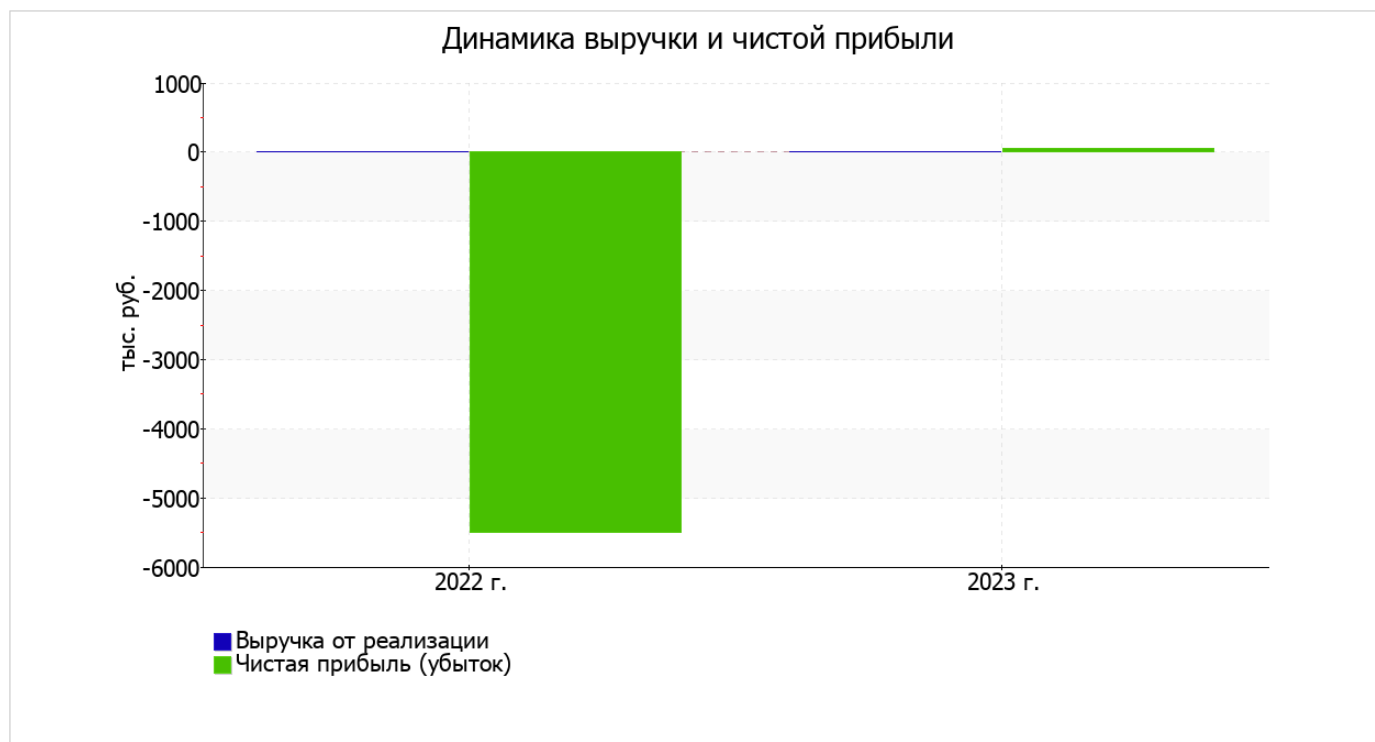
Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация основной деятельности не вела, и финансовый результат формируют прочие доходы-расходы.

прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составила 49 тыс. руб., что на 5 449 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов 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	-5 400	49	+5 449	↑	-2 676
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-5 400	49	+5 449	↑	-2 676
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-96	-	+96	↑	-48
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-5 496	49	+5 545	↑	-2 724
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-5 496	49	+5 545	↑	-2 724
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	30	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН" 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: 4% 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: 2% и более.	–	–	–	–

Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	<0,1	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 10% и более.
Рентабельность активов (ROA)	<0,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	<0,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес <0,001 руб. чистой прибыли.

за 2023 год значение рентабельности активов, равное **менее 0,1%**, является неудовлетворительным.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 156 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	–	–

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 80 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: 181 и менее 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 обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН".

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

- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 75% от общего капитала организации);
- чистая прибыль за последний год составила 49 тыс. руб. (+5 545 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Среди показателей, неудовлетворительно характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 2%);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период чистые активы увеличились;
- недостаточная рентабельность активов (<0,1% за последний год);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Показатели финансового положения организации, имеющие хорошие значения:

- коэффициент абсолютной ликвидности соответствует нормативному значению;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Среди показателей финансового положения и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН", имеющих нормальные или близкие к нормальным значения, можно выделить следующие:

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

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение, равное -0,95.

Согласно проведенному анализу финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДВ КОНСТРАКШЕН" 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.