

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9701122998

Код причины постановки на учет (КПП): 770101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

## 2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

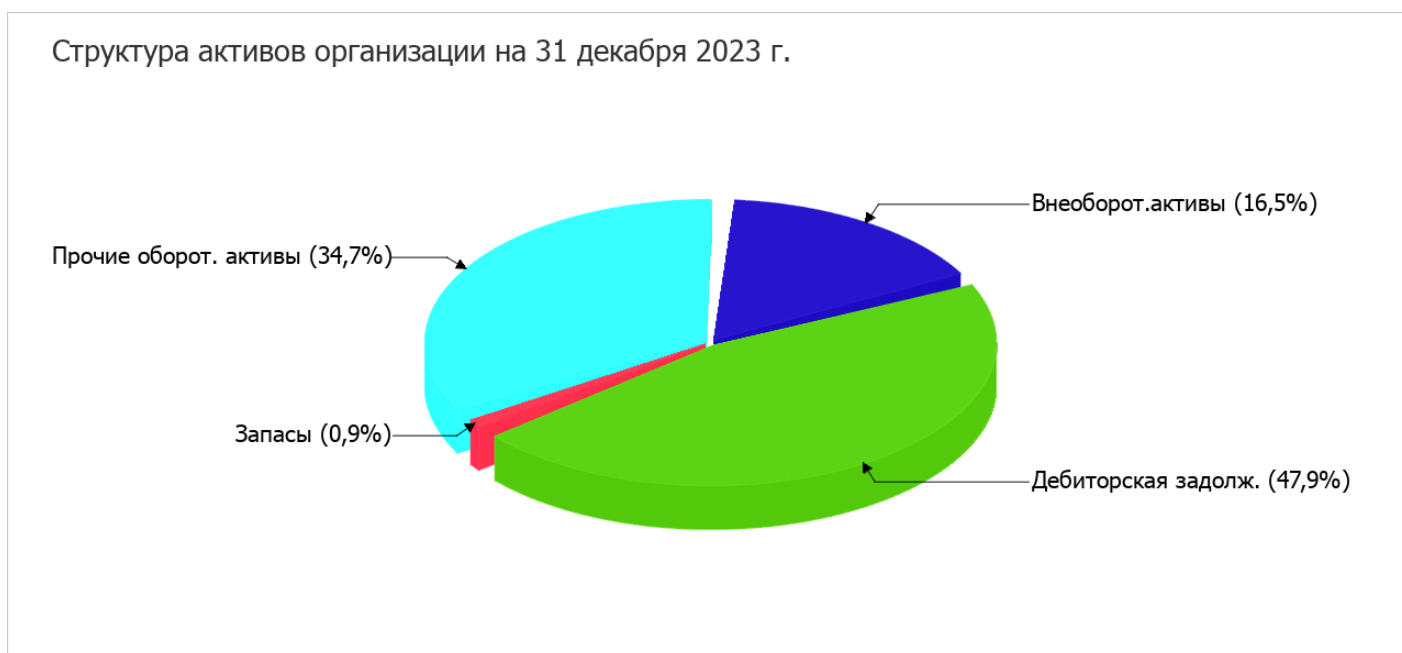
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	384 078	409 859	10	16,5	+25 781	+6,7
в том числе: основные средства	7 546	33 360	0,2	1,3	+25 814	+4,4 раза
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	3 461 681	2 070 718	90	83,5	-1 390 963	-40,2
в том числе: запасы	30 259	21 666	0,8	0,9	-8 593	-28,4
дебиторская задолженность	1 681 717	1 188 964	43,7	47,9	-492 753	-29,3
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 742 019	831 523	45,3	33,5	-910 496	-52,3
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	98 865	-1 758 112	2,6	-70,9	-1 856 977	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	1 004 307	1 103 662	26,1	44,5	+99 355	+9,9
в том числе: заемные средства	1 001 552	1 063 362	26	42,9	+61 810	+6,2

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	2 742 587	3 135 027	71,3	126,4	+392 440	+14,3
в том числе: заемные средства	162 232	382 357	4,2	15,4	+220 125	+135,7
Валюта баланса	3 845 759	2 480 577	100	100	-1 365 182	-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 соотношением: 16,5% внеоборотных активов и 83,5% текущих. Активы организации за весь анализируемый период уменьшились на **1 365 182** тыс. руб. (на **35,5%**). Учитывая уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – в **17,8** раза. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



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

- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – **1 003 475** тыс. руб. (**66,7%**)
- дебиторская задолженность – **492 753** тыс. руб. (**32,7%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (**-1 856 977** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за последний год).

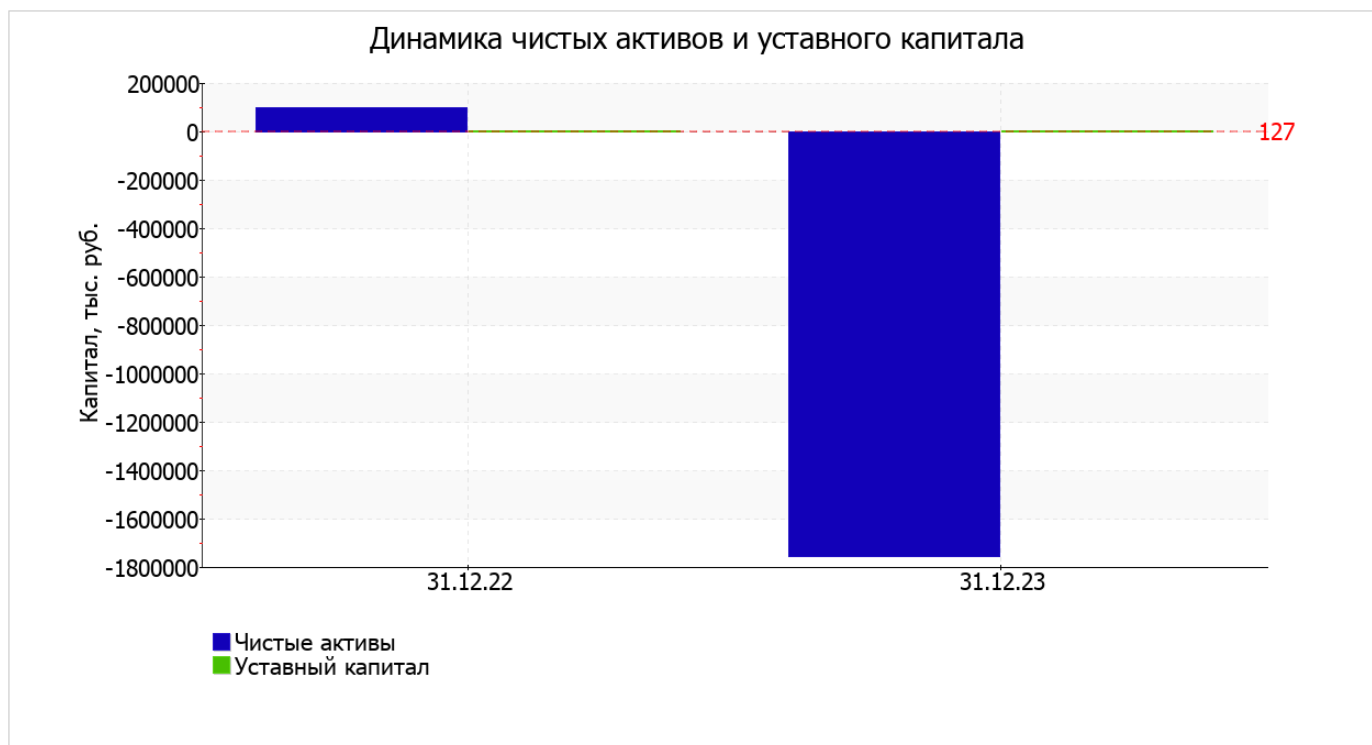
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (+92 979 тыс. руб. и +220 125 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода значение собственного капитала составило -1 758 112,0 тыс. руб. собственный капитал организации резко уменьшился за весь анализируемый период на 1 856 977,0 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	98 865	-1 758 112	2,6	-70,9	-1 856 977	↓
2. Уставный капитал	127	127	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	98 738	-1 758 239	2,6	-70,9	-1 856 977	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ" 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, определив текущее состояние показателя, 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 способно привести организацию к банкротству. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала представлено на следующем графике.



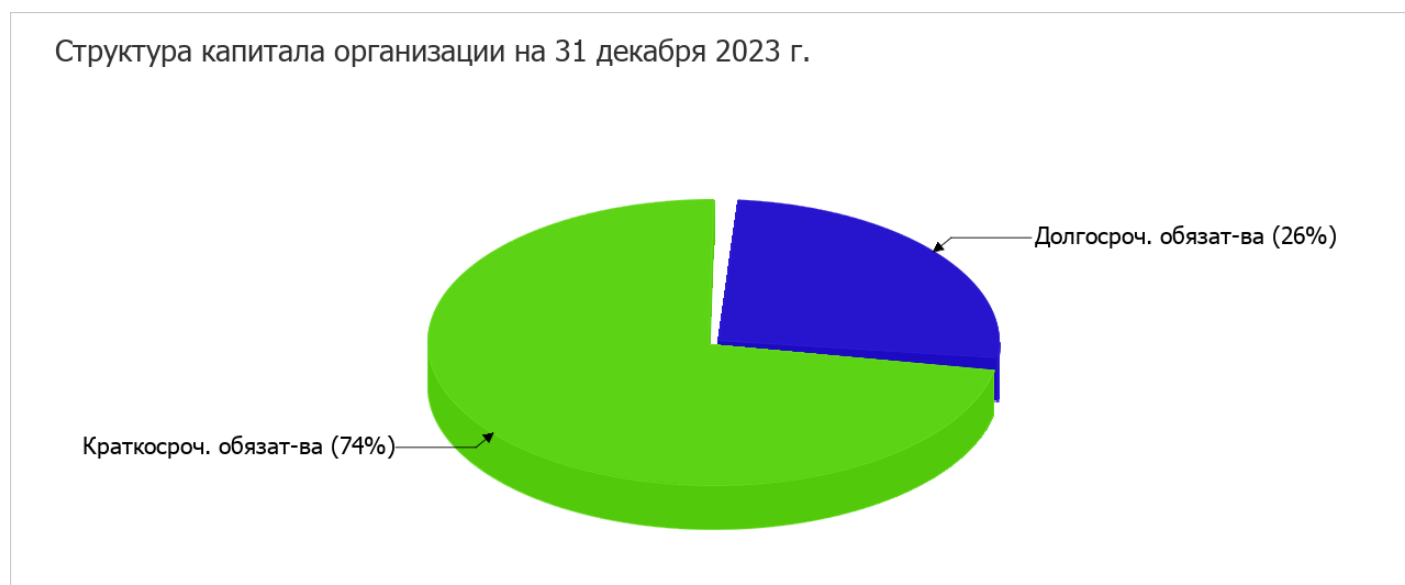
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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	0,03	-0,71	-0,74	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	-0,08	-1,05	-0,97	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,29	-0,26	-0,55	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-2,88	-	+2,88	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-9,43	-100,06	-90,63	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,73	0,74	+0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2023 составил **-0,71**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. коэффициент автономии за весь рассматриваемый период упал на **0,74**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Необходимо отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **-1,05**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период резко снизился на **0,97**. по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента является крайне неудовлетворительным.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций стремительно уменьшился – с **0,29** до **0,26 (-0,55)**. Значение коэффициента на 31 декабря 2023 г. значительно ниже допустимой величины.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода равнялся **-100,06**, что намного ниже значения на первый день анализируемого периода. коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2023 г. имеет крайне неудовлетворительное значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2023 доля долгосрочной задолженности составляет одну четвертую, а краткосрочной задолженности, соответственно, три четвертых. При этом за год доля долгосрочной задолженности уменьшилась на **0,8%**.

## 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	1,26	0,66	-0,6	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,25	0,64	-0,61	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,64	0,27	-0,37	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (0,66 против нормативного значения 2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент снизился на -0,6.

Коэффициент быстрой ликвидности по состоянию на 31.12.2023 также оказался ниже нормы (0,64). Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (0,27). При этом за год имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на -0,37.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила прибыль от продаж в размере 521 884 тыс. руб., что составляет 37,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 486 269 тыс. руб., или в 14,7 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 219 652 и 705 921 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-44,6%) опережает изменение выручки (-13,6%)

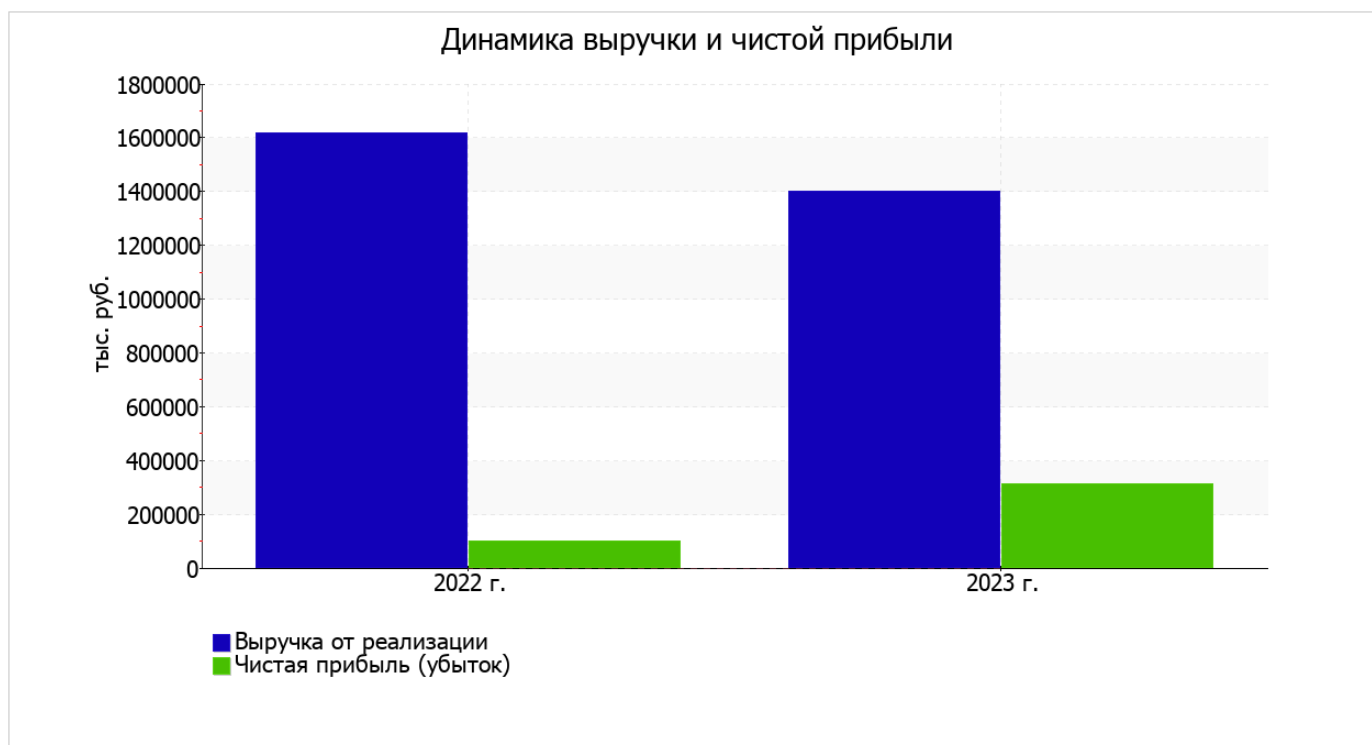
Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил 187 088 тыс. руб., что на 252 865 тыс. руб. меньше, 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	1 618 907	1 399 255	-219 652	-13,6	1 509 081
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 583 292	877 371	-705 921	-44,6	1 230 332
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	35 615	521 884	+486 269	+14,7 раза	278 750
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	96 932	20 614	-76 318	-78,7	58 773
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	132 547	542 498	+409 951	+4,1 раза	337 523
6. Проценты к уплате	31 155	207 702	+176 547	+6,7 раза	119 429

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)	
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-2 642	-20 475	-17 833	↓	-11 559
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	98 750	314 321	+215 571	+3,2 раза	206 536
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	98 750	314 321	+215 571	+3,2 раза	206 536
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-1 856 977	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ" 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.	2,2	37,3	+35,1	+17 раз
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	8,2	38,8	+30,6	+4,7 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	6,1	22,5	+16,4	+3,7 раза

Все три показателя рентабельности за последний год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере **37,3** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Более того, имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022) (**+35,1** коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2023 год составила **38,8%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **38,8** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



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)	9,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	241,8	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: **-1 758 112** тыс. руб. на последний день анализируемого периода и **98 865** тыс. руб. по итогам предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 отсутствует.

за последний год рентабельность активов имеет хорошее значение (9,9%).

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

Далее в 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	722	0,5
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	11	33,8
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	374	1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	690	0,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	825	0,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	–	–

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

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 825 календарных дней. При этом требуется 11 дней, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ" за весь рассматриваемый период.

Среди показателей финансового положения организации, имеющих критические значения, можно выделить такие:

- полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2023 г. имеет крайне неудовлетворительное значение (-1,05);
- значительно ниже нормального значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -26% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- полностью соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности;
- рост рентабельности продаж (+35,1 процентных пункта от рентабельности 2,2% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- за последний год получена прибыль от продаж (521 884 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+486 269 тыс. руб.);
- чистая прибыль за 2023 год составила 314 321 тыс. руб. (+215 571 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+30,6 коп. к 8,2 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

С отрицательной стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- не укладывается в нормативное значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – существенная, по сравнению с общей стоимостью активов организации чистая прибыль (9,9% за последний год).

Проведенный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КВАРТАЛ "НОВЬ" не в полной мере соответствует общепринятым стандартам. Тем не менее, угроза банкротства организации не наблюдается, и имеются возможности для продолжения финансово-хозяйственной деятельности.