

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1841098719

Код причины постановки на учет (КПП): 184101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

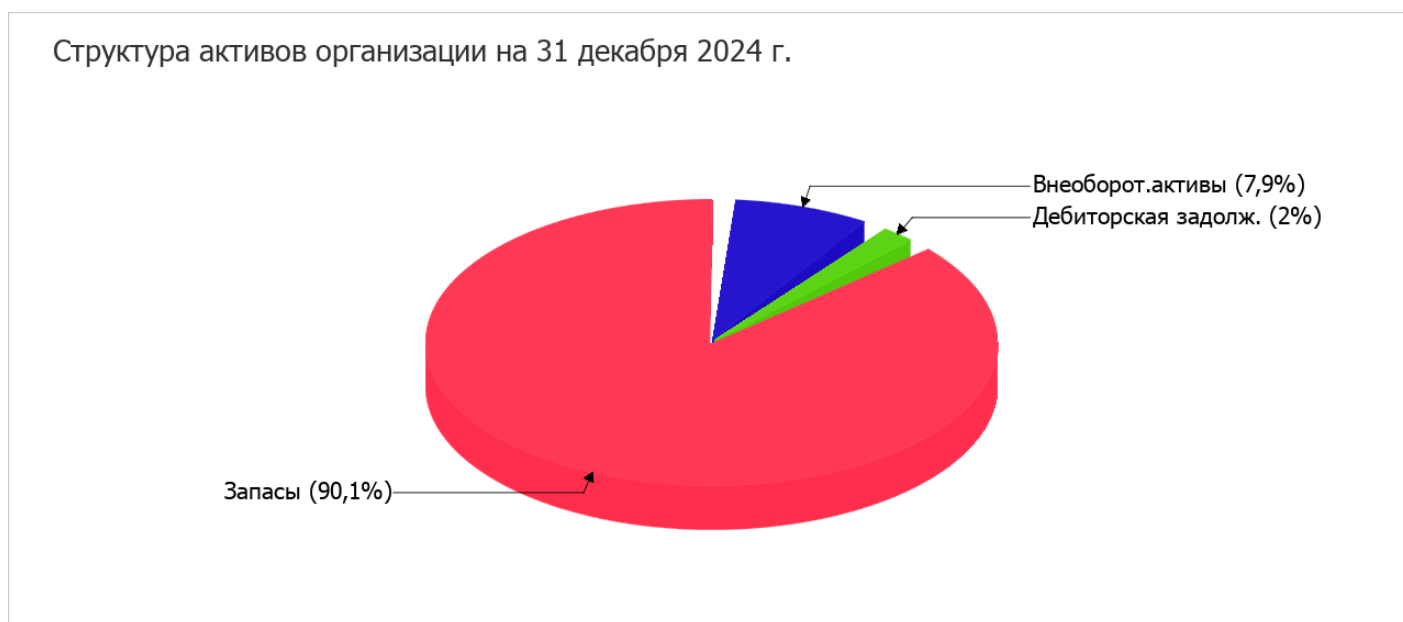
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	1 206	2 534	4	7,9	+1 328	+110,1
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	28 882	29 443	96	92,1	+561	+1,9
в том числе: запасы	28 810	28 810	95,8	90,1	–	–
дебиторская задолженность	70	632	0,2	2	+562	+9 раз
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2	1	<0,1	<0,1	-1	-50
Пассив						
1. Собственный капитал	-5 320	-7 851	-17,7	-24,6	-2 531	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	28 725	31 625	95,5	98,9	+2 900	+10,1
в том числе: заемные средства	28 725	31 625	95,5	98,9	+2 900	+10,1
3. Краткосрочные обязательства*, всего	6 683	8 203	22,2	25,7	+1 520	+22,7

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
в том числе: заемные средства	4 734	7 795	15,7	24,4	+3 061	+64,7
Валюта баланса	30 088	31 977	100	100	+1 889	+6,3

* 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 значительной долей (92,1%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь анализируемый период увеличились на 1 889 тыс. руб. (на 6,3%). Хотя имел место рост активов, собственный капитал уменьшился на 47,6%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена 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):

- отложенные налоговые активы – 1 328 тыс. руб. (70,3%)
- дебиторская задолженность – 562 тыс. руб. (29,7%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства – 3 061 тыс. руб. (51,4%)
- долгосрочные заемные средства – 2 900 тыс. руб. (48,6%)

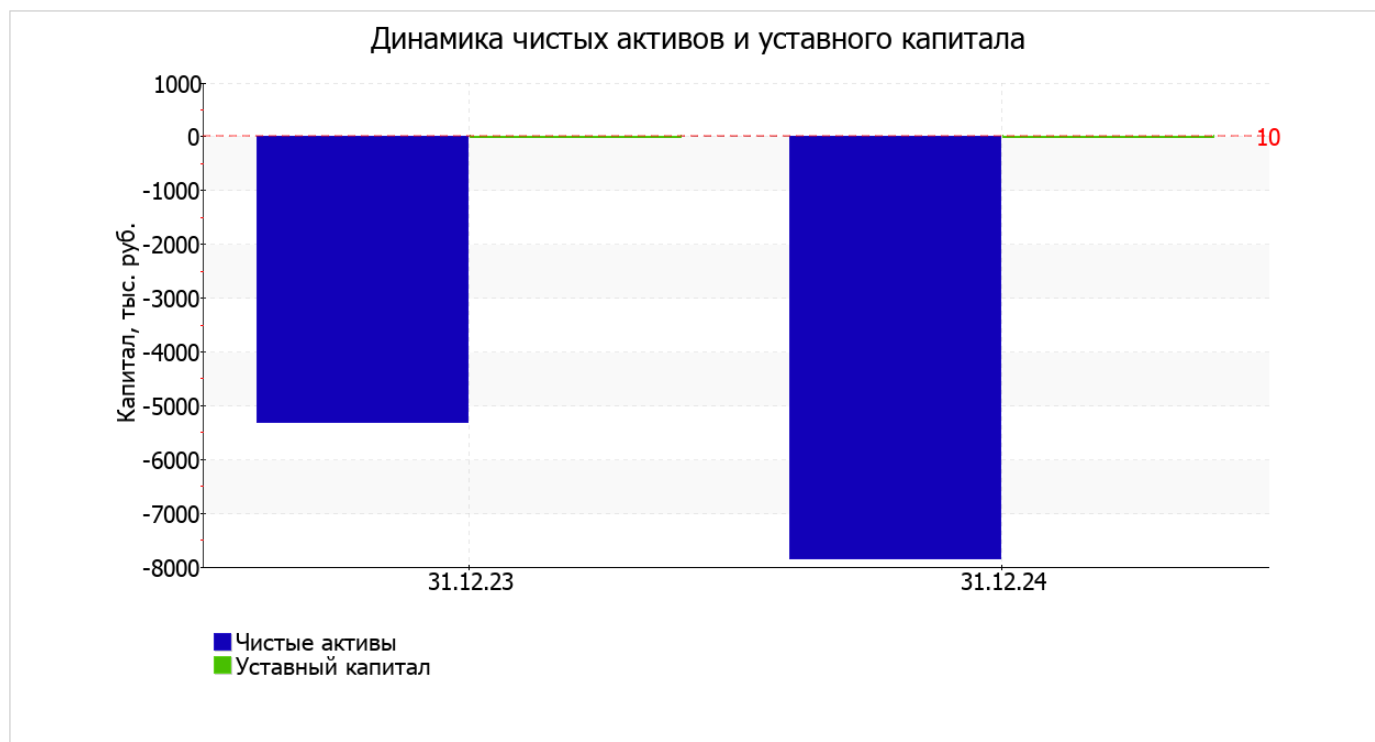
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-1 тыс. руб. и -2 531 тыс. руб. соответственно).

С -5 320,0 тыс. руб. до -7 851,0 тыс. руб. (-2 531,0 тыс. руб.) уменьшился собственный капитал организации в течение анализируемого периода.

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
1. Чистые активы	-5 320	-7 851	-17,7	-24,6	-2 531	↓
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-5 330	-7 861	-17,7	-24,6	-2 531	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ" 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 капитала 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 весь анализируемый период. 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

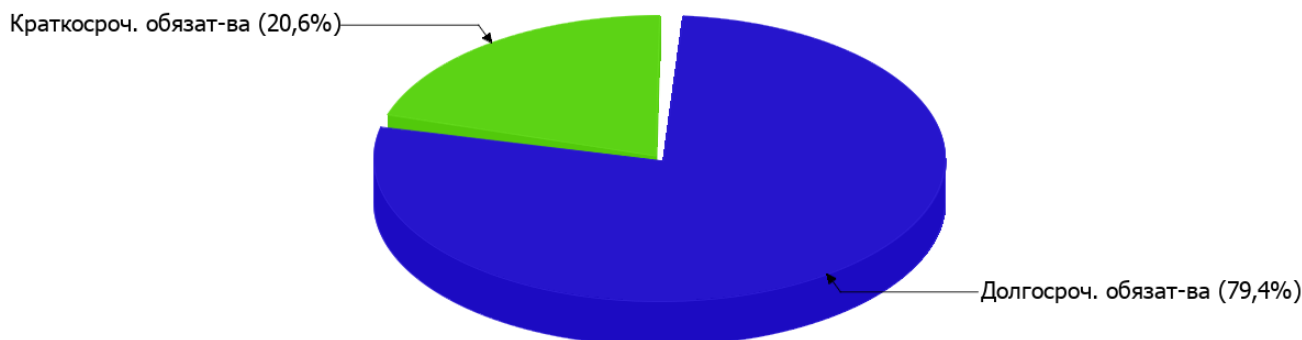
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	-0,18	-0,25	-0,07	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: не менее 0,45 (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,23	-0,35	-0,12	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,78	0,74	-0,04	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,2.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,23	-0,36	-0,13	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,19	0,21	+0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2024 г. составил **-0,25**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о всецелой зависимости организации от заемного капитала. изменение коэффициента автономии за последний год составило **-0,07**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2024 составил **-0,35**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами снизился за весь рассматриваемый период на **0,12**. на 31.12.2024 значение коэффициента не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

за год отмечено падение коэффициента покрытия инвестиций на **0,04** (до **0,74**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2024 соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **74%**).

за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов уменьшился на **0,13**, с **-0,23** до **-0,36**. на последний день анализируемого периода (31.12.2024) коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет крайне неудовлетворительное значение.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (79,4% и 20,6% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности выросла на **1,7%**.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	4,32	3,59	-0,73	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,01	0,08	+0,07	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,25.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (3,59 при нормативном значении 1,8). При этом за весь рассматриваемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент текущей ликвидности снизился на -0,73.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 0,08. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,25 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило <0,01. При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

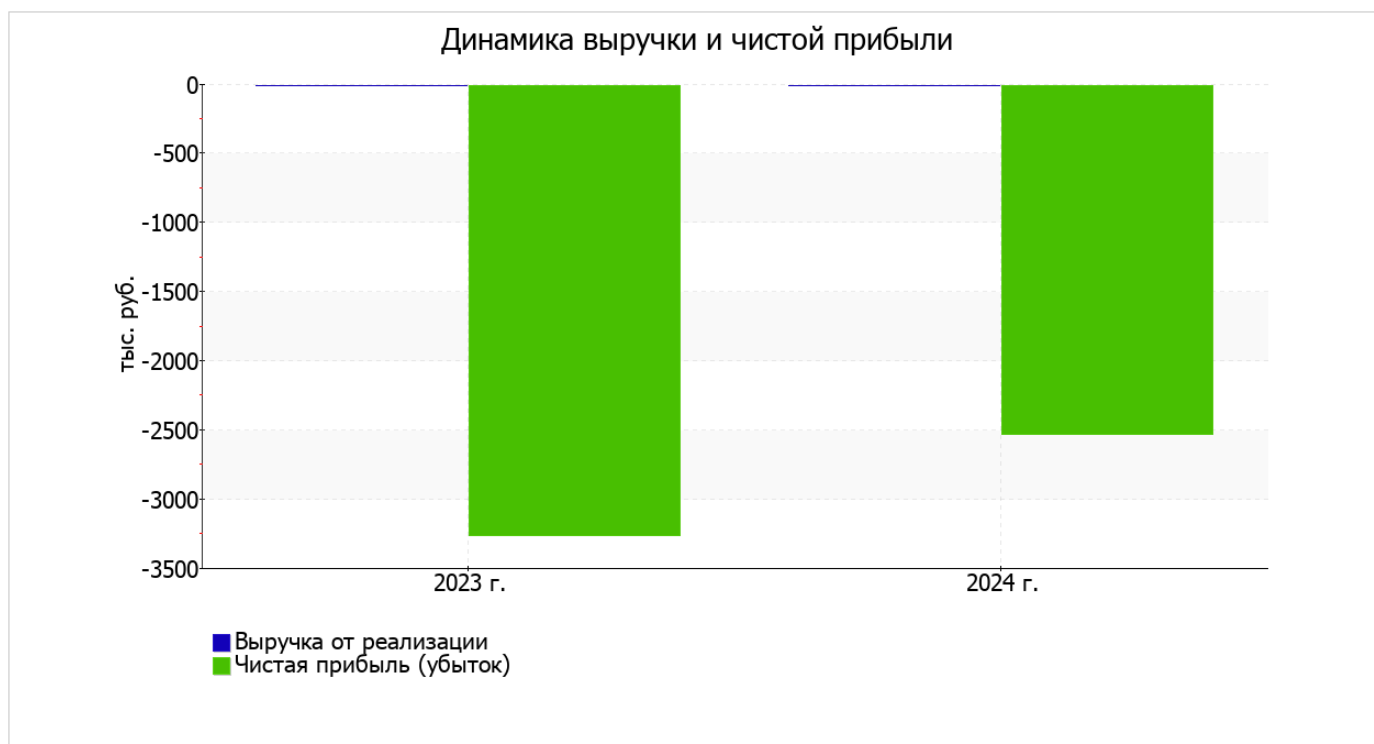
Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила убыток от продаж в размере 141 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 33 тыс. руб., или на 30,6%.

убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 3 719 тыс. руб., что на 192 тыс. руб. (4,9%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 2 637,6% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	–	–	–	–	–
2. Расходы по обычным видам деятельности	108	141	+33	+30,6	125
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-108	-141	-33	↓	-125

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1 177	-658	+519	↑	-918
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 285	-799	+486	↑	-1 042
6. Проценты к уплате	2 734	3 061	+327	+12	2 898
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	750	1 329	+579	+77,2	1 040
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-3 269	-2 531	+738	↑	-2 900
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-3 269	-2 531	+738	↑	-2 900
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-2 531	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	
	2023 г.	2024 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 12%.	–	–	–	–
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (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: не менее 6%.	–	–	–	–

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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 20% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-8,1	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 12% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-3,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за 2024 год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: - 7 851 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 и -5 320 тыс. руб. на 31.12.2023).

за период 01.01–31.12.2024 значение рентабельности активов (-8,1%) не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

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. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 196 дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	74 783	<0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 106 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: 228 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.

При этом требуется 74783 дня, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ".

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- критическое значение коэффициента автономии (**-0,25**), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,35**, является явно не соответствующим норме;
- существенно ниже нормального значения коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- существенно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- активы организации не покрывают соответствующие им по сроку погашения обязательства;
- за последний год получен убыток от продаж (**-141** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-33** тыс. руб.).

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

- уменьшение собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ" при том что, активы организации увеличились на **1 889** тыс. руб. (на **6,3%**);
- неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-2 531** тыс. руб. (+738 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Только один показатель имеет исключительно хорошее значение – коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению.

Положительно характеризующим финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ" показателем является следующий – коэффициент покрытия инвестиций соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 74% в общей сумме капитала организации).

Представленный анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значение, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.