

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9724099632

Код причины постановки на учет (КПП): 775101001

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 Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

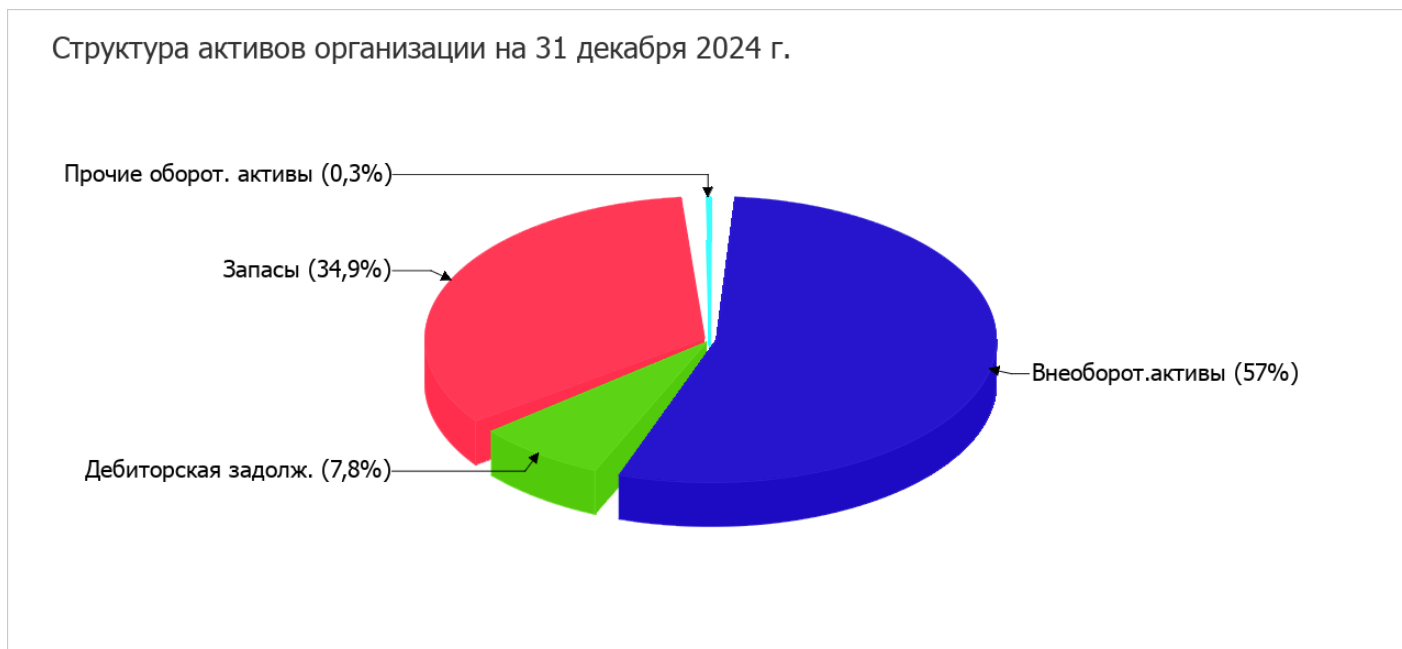
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	203 244	2 157 174	42	57	+1 953 930	+10,6 раза
в том числе: основные средства	78 741	52 348	16,3	1,4	-26 393	-33,5
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	281 090	1 625 251	58	43	+1 344 161	+5,8 раза
в том числе: запасы	194 999	1 321 117	40,3	34,9	+1 126 118	+6,8 раза
дебиторская задолженность	72 320	293 543	14,9	7,8	+221 223	+4,1 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	13 674	8 928	2,8	0,2	-4 746	-34,7
Пассив						
1. Собственный капитал	207 238	171 585	42,8	4,5	-35 653	-17,2

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)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
2. Долгосрочные обязательства, всего	253 372	3 267 680	52,3	86,4	+3 014 308	+12,9 раза
в том числе: заемные средства	247 921	2 903 781	51,2	76,8	+2 655 860	+11,7 раза
3. Краткосрочные обязательства*, всего	23 724	343 160	4,9	9,1	+319 436	+14,5 раза
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	484 334	3 782 425	100	100	+3 298 091	+7,8 раза

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

Структура активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется следующим соотношением: 57% внеоборотных активов и 43% текущих. Активы организации за весь период значительно увеличились (в 7,8 раза). Несмотря на значительный рост активов, собственный капитал уменьшился на 17,2%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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

- долгосрочные финансовые вложения – 1 635 971 тыс. руб. (49,1%)
- запасы – 1 126 118 тыс. руб. (33,8%)
- прочие внеоборотные активы – 256 990 тыс. руб. (7,7%)
- дебиторская задолженность – 221 223 тыс. руб. (6,6%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 2 655 860 тыс. руб. (79,7%)
- прочие долгосрочные обязательства – 281 902 тыс. руб. (8,5%)

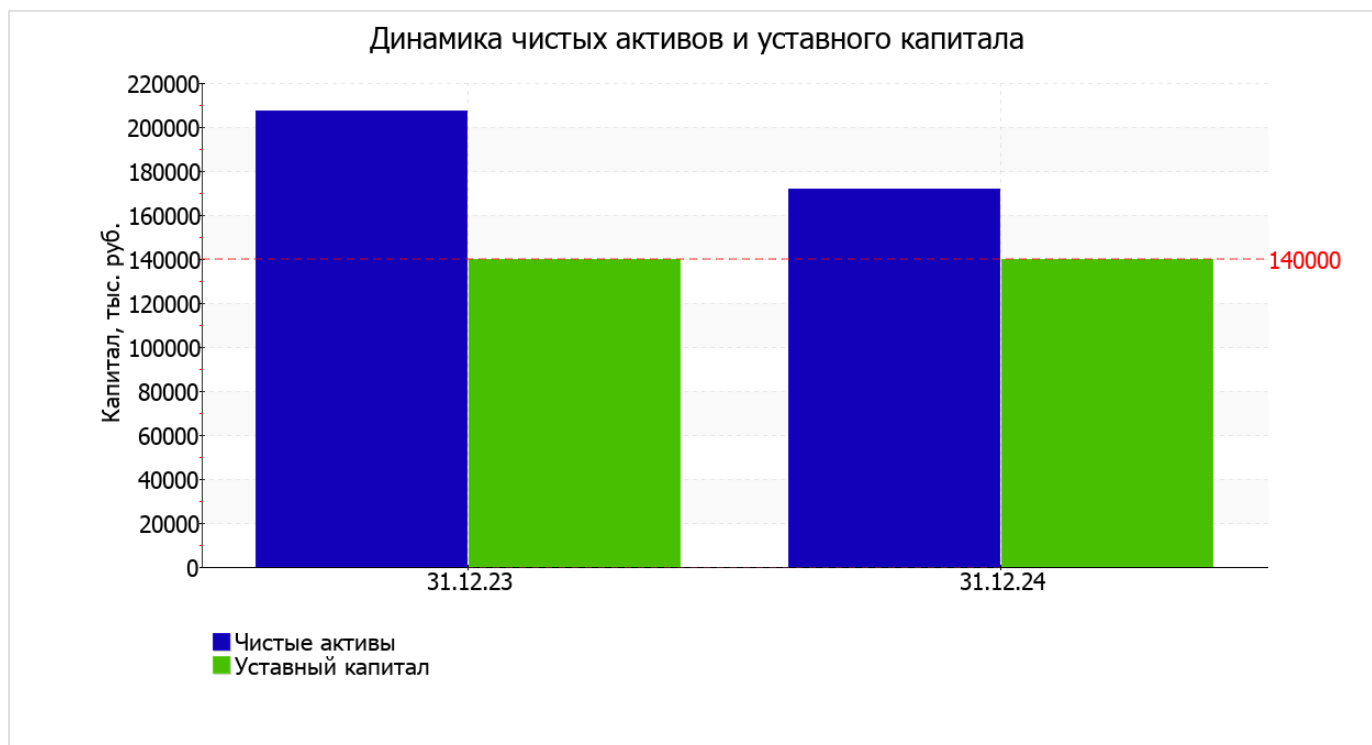
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (-26 393 тыс. руб. и -35 653 тыс. руб. соответственно).

за год наблюдалось ощутимое уменьшение собственного капитала до 171 585,0 тыс. руб. (на 35 653,0 тыс. руб., или на 17,2%).

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	207 238	171 585	42,8	4,5	-35 653	-17,2
2. Уставный капитал	140 000	140 000	28,9	3,7	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	67 238	31 585	13,9	0,8	-35 653	-53

Чистые активы организации на 31 декабря 2024 г. превышают уставный капитал на 22,6%. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом необходимо отметить снижение чистых активов на 17,2% за последний год. 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.



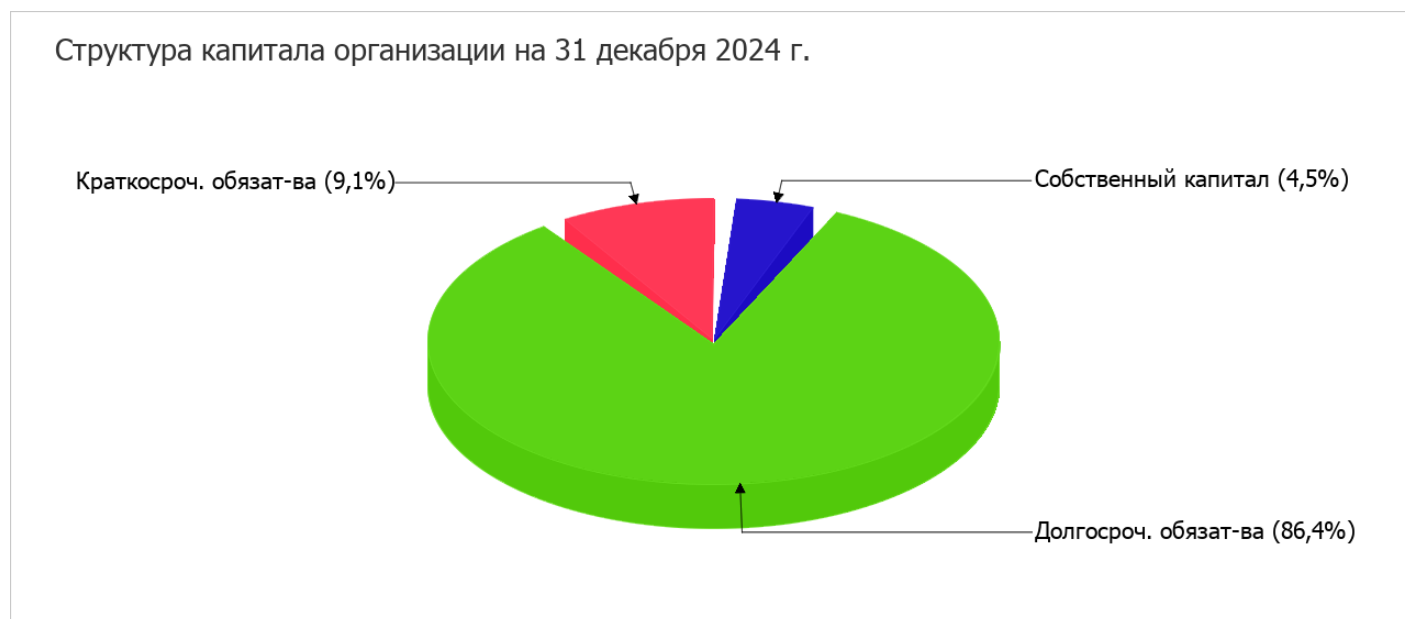
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,43	0,05	-0,38	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,01	-1,22	-1,23	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,95	0,91	-0,04	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,7.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,02	-11,57	-11,59	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,2.
Коэффициент обеспеченности запасов	0,02	-1,5	-1,52	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,09	0,1	+0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2024 составил **0,05**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии за весь анализируемый период уменьшился на **0,38**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации:



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение анализируемого периода стремительно уменьшился – с **0,01** до **-1,22 (-1,23)**. по состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

за последний год имело место слабое, но снижение коэффициента покрытия инвестиций с **0,95** до **0,91**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2024 вполне соответствует норме.

значение коэффициента обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода (31.12.2024) составило **-1,5**. коэффициент обеспеченности материальных запасов стремительно уменьшился за весь анализируемый период на **1,52**. на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно охарактеризовать как явно не соответствующее норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (90,5% и 9,5% соответственно). При этом за год доля краткосрочной задолженности выросла на 0,9%.

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	11,85	4,74	-7,11	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	3,62	0,88	-2,74	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,58	0,03	-0,55	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 (4,74 при нормативном значении 1,8). Несмотря на это следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на -7,11.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности не соответствует норме – 0,88 при норме 1. Это означает, что у Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение ниже нормы (0,03). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь рассматриваемый период коэффициент снизился на -0,55.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" за весь анализируемый период и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила убыток от продаж в размере 94 311 тыс. руб., что составило 192% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде была получена прибыль в размере 1 343 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось уменьшение выручки от продаж на 4 963 тыс. руб. при одновременном увеличении на 90 691 тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

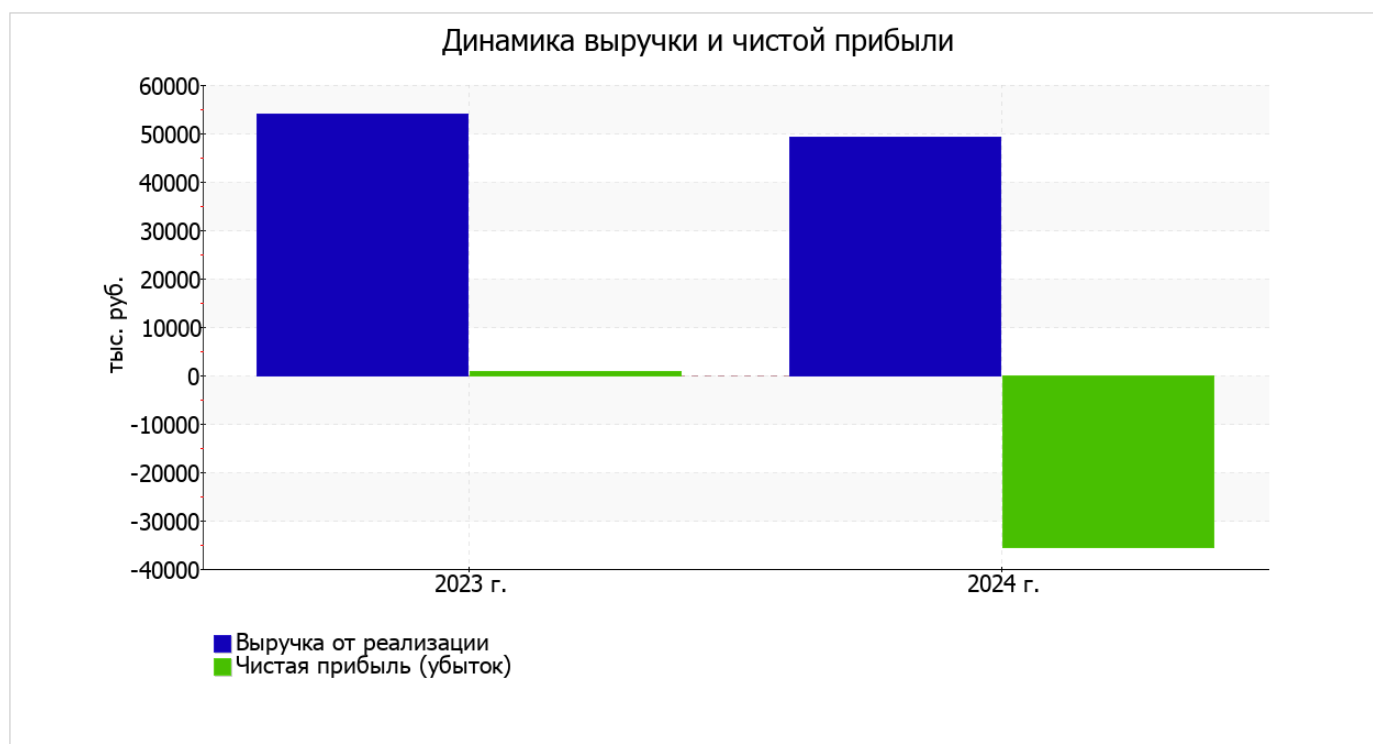
Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составила 47 843 тыс. руб., что на 48 075 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.
	2023 г.	2024 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	54 079	49 116	-4 963	-9,2	51 598
2. Расходы по обычным видам деятельности	52 736	143 427	+90 691	+172	98 082
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 343	-94 311	-95 654	↓	-46 484
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	4 758	74 023	+69 265	+15,6 раза	39 391
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	6 101	-20 288	-26 389	↓	-7 094
6. Проценты к уплате	4 990	26 180	+21 190	+5,2 раза	15 585
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-299	10 816	+11 115	↑	5 259
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	812	-35 652	-36 464	↓	-17 420
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	812	-35 652	-36 464	↓	-17 420

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)	
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-35 653	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" в течение всего анализируемого периода.



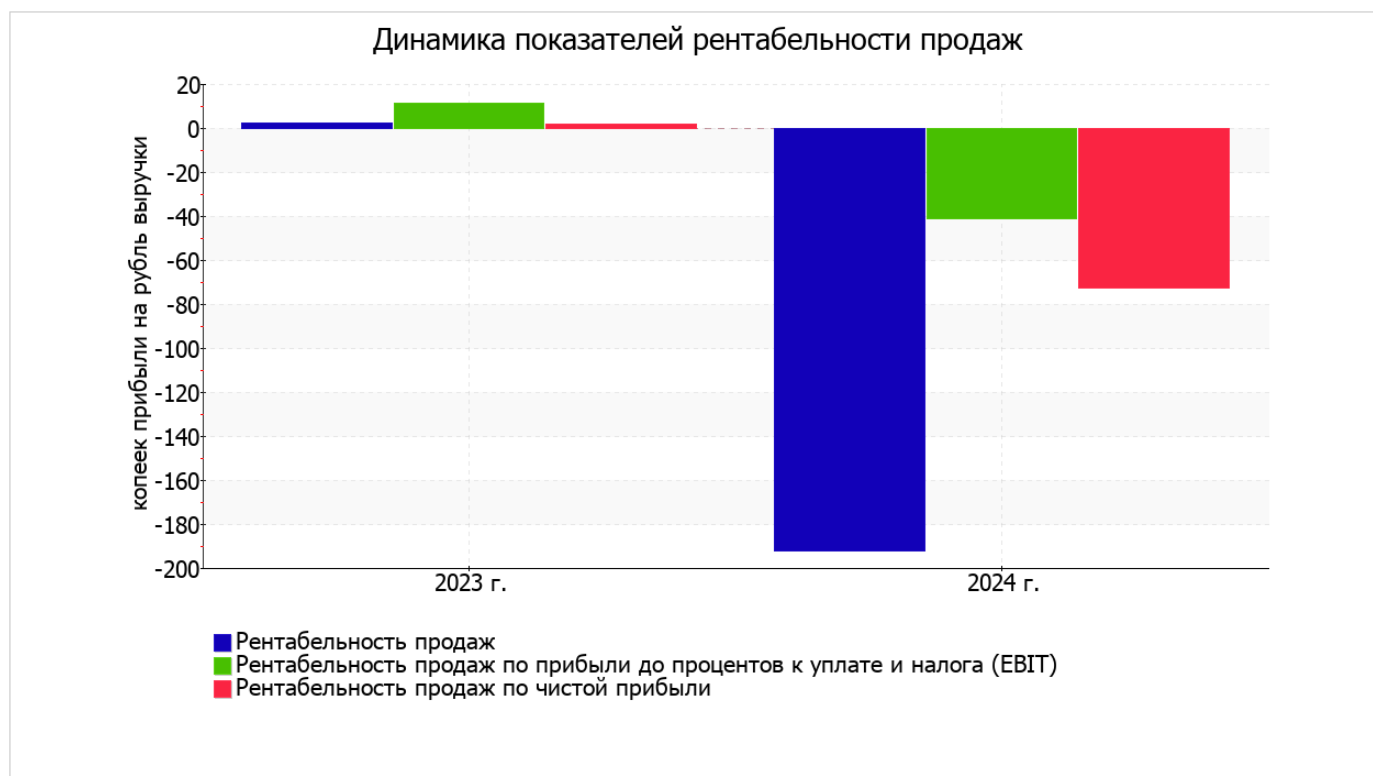
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	2,5	-192	-194,5	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	11,3	-41,3	-52,6	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	1,5	-72,6	-74,1	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" за данный период.

Рентабельность продаж за последний год составила **-192%**. При этом имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-194,5%**).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВИТ) к выручке организации, за 2024 год составила **-41,3%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **-41,3** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-18,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 20% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-1,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: не менее 12%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" обеспечил **0,188** руб. убытка.

рентабельность активов за 2024 год имеет критическое значение, равное **-1,7%**.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 196 и менее дн.)	7 103	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	1 934	0,2
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 106 дн.)	1 363	0,3
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	778	0,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 228 и менее дн.)	15 897	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	1 411	0,3

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 15897 календарных дней (т.е. 44 года). При этом требуется 1934 дня, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" за последний год.

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

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода имеет критическое значение, равное **-1,22**;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормального значения;
- падение рентабельности продаж (**-194,5** процентных пункта от рентабельности **2,5%** за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2023));
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за 2024 год получен убыток от продаж (**-94 311** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-95 654 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составил **-35 652** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" (**-52,6** коп. от аналогичного показателя за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023)).

В ходе анализа были получены следующие отрицательные показатели финансового положения организации:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,05);
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности ниже принятой нормы;
- отрицательная динамика изменения собственного капитала организации организации при том что, активы Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" существенно увеличились (в 7,8 раза);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение организации, можно выделить такие:

- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 91% от общего капитала организации).

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Верхнекотельский" не в полной мере соответствует общепринятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Но у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.