

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6163138790

Код причины постановки на учет (КПП): 616701001

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

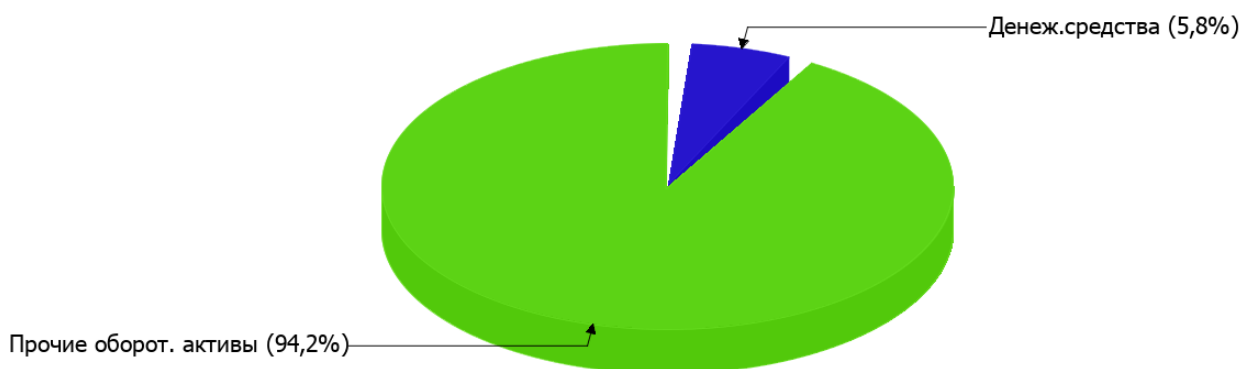
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	6 328	3 413	100	100	-2 915	-46,1
Пассив						
Собственный капитал	1 759	666	27,8	19,5	-1 093	-62,1
Долгосрочные обязательства	16	34	0,3	1	+18	+112,5
Краткосрочные обязательства	4 553	2 713	72	79,5	-1 840	-40,4
Валюта баланса	6 328	3 413	100	100	-2 915	-46,1

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2024 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 2 915 тыс. руб. (на 46,1%). Отмечая снижение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 62,1%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

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

Структура активов организации на 31 декабря 2024 г.



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

- финансовые и другие оборотные активы – **2 671** тыс. руб. (**91,6%**)
- денежные средства и денежные эквиваленты – **244** тыс. руб. (**8,4%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – **1 840** тыс. руб. (**62,7%**)
- капитал и резервы – **1 093** тыс. руб. (**37,3%**)

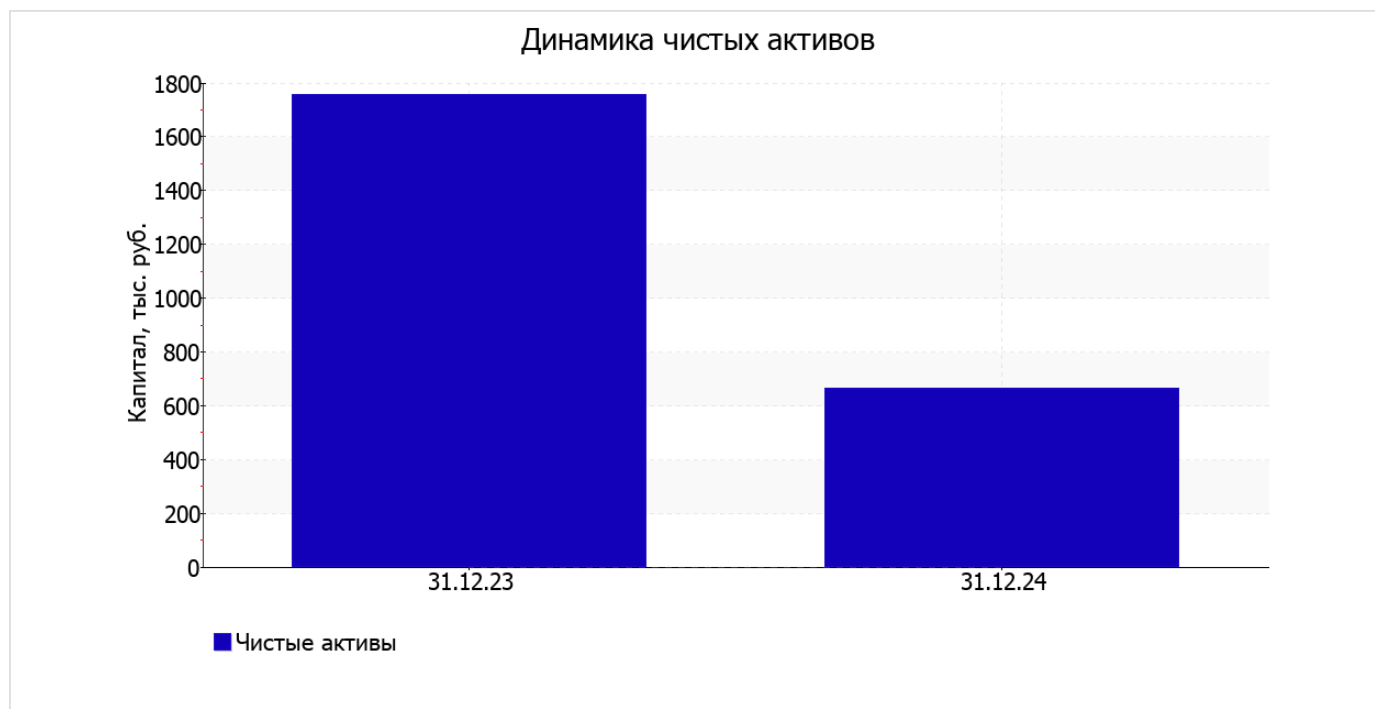
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "долгосрочные заемные средства" в пассиве (**+18** тыс. руб.).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода (31.12.2024) составил **666** тыс. руб. в течение анализируемого периода собственный капитал организации очень сильно уменьшился на **1 093,0** тыс. руб.

2.2. Оценка стоимости чистых активов 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	1 759	666	27,8	19,5	-1 093	-62,1

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на **62,1%** за последний год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

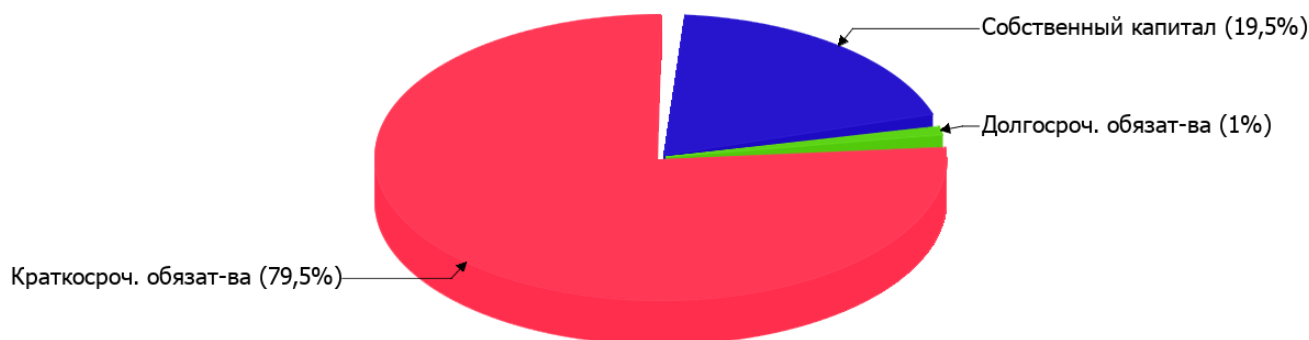
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,28	0,2	-0,08	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,28	0,2	-0,08	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,28	0,21	-0,07	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
Коэффициент обеспеченности запасов	—	—	—	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	0,99	-0,01	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2024 г. составил **0,2**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**20%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. за весь рассматриваемый период коэффициент автономии сильно снизился (на **0,08**).

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,2**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами уменьшился за год на **0,08**. коэффициент на 31 декабря 2024 г. демонстрирует исключительно хорошее значение.

коэффициент покрытия инвестиций за год сильно уменьшился до **0,21 (-0,07)**. Значение коэффициента на 31 декабря 2024 г. значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **21%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (98,8% и 1,2% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля долгосрочной 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		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,39	1,26	-0,13	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,1	0,07	-0,03	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **1,26**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент снизился на **-0,13**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**0,07**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,03**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

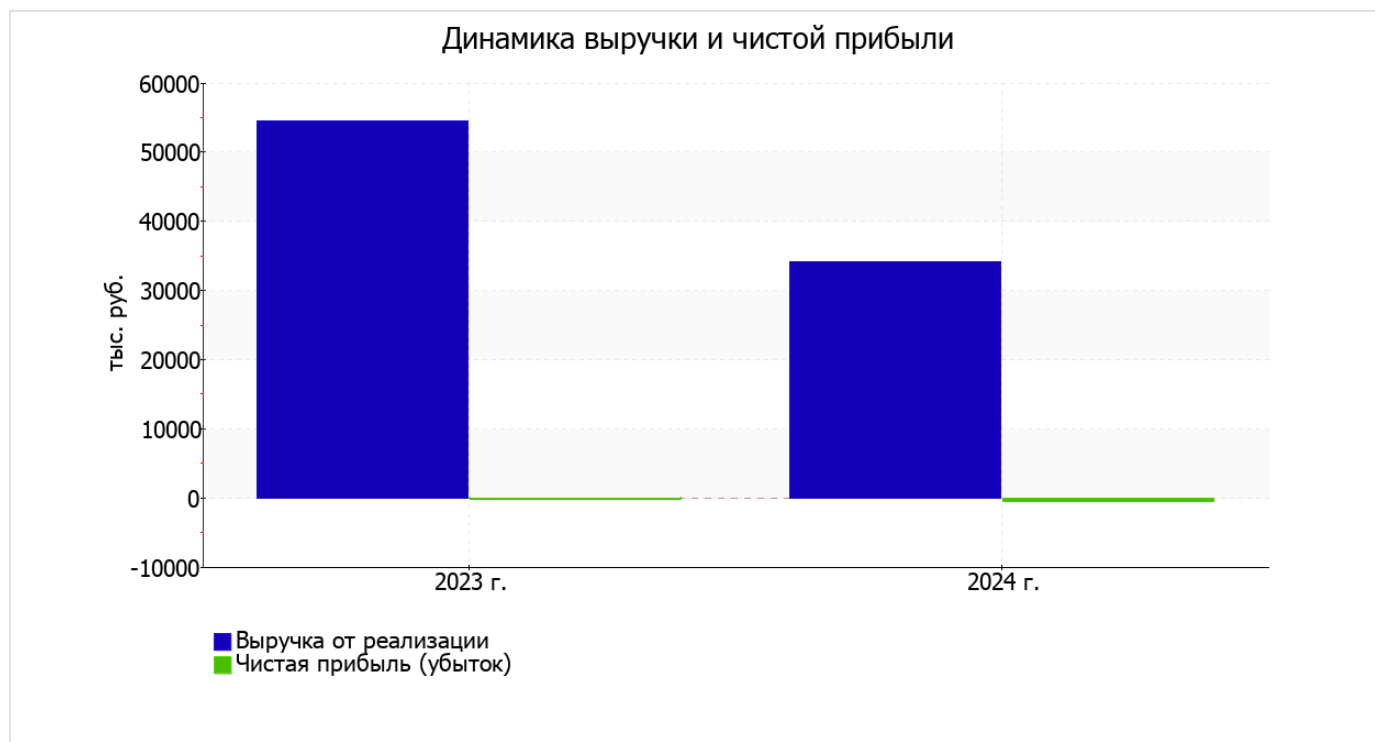
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за последний год организация получила убыток от продаж в размере **57** тыс. руб., что равняется 0,2% от выручки. В отличие от анализируемого, в предыдущем периоде имела место прибыль в сумме **665** тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **20 365** и **19 643** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-37,4%**) опережает изменение расходов (**-36,5%**)

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	54 462	34 097	-20 365	-37,4	44 280
2. Расходы по обычным видам деятельности	53 797	34 154	-19 643	-36,5	43 976
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	665	-57	-722	↓	304
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-32	-34	-2	↓	-33
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	633	-91	-724	↓	271
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	615	443	-172	-28	529
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	18	-534	-552	↓	-258

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



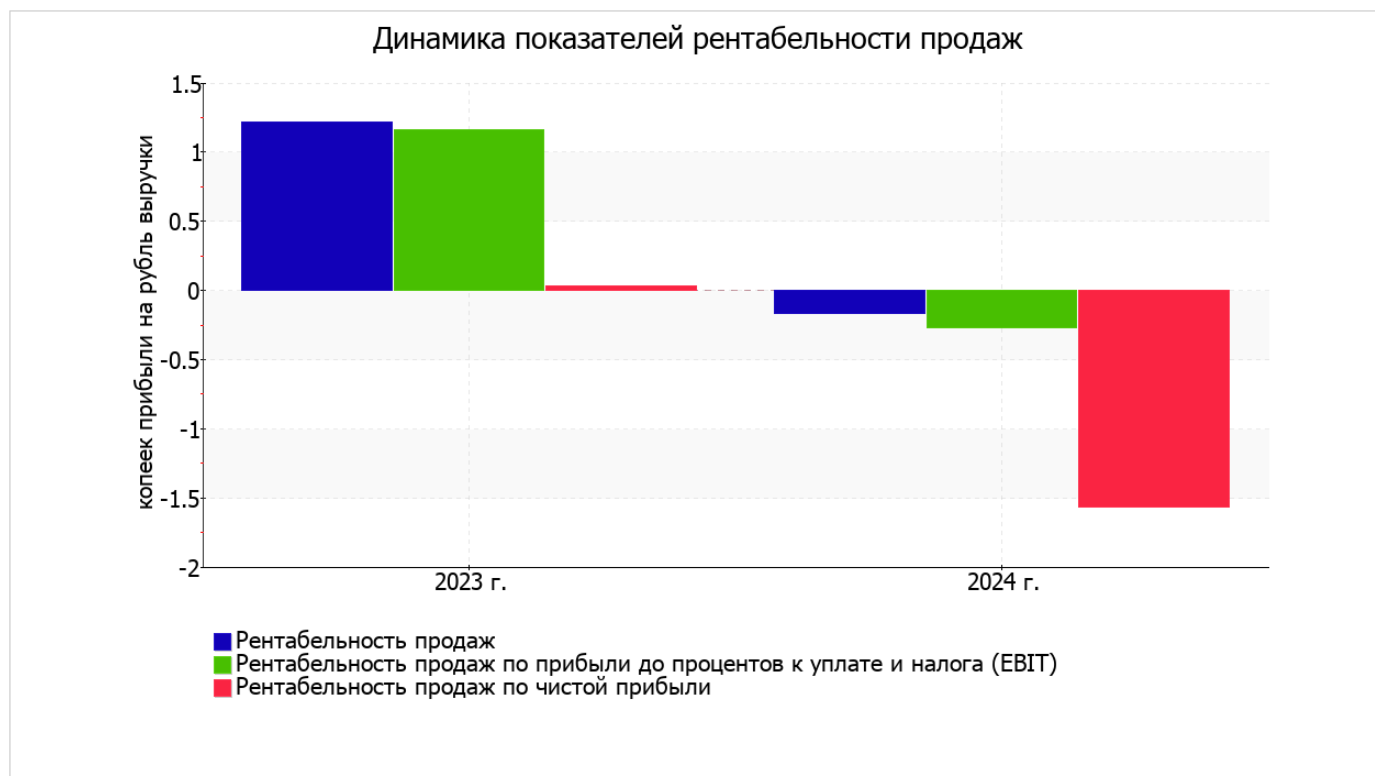
3.2. Анализ рентабельности

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: 12% и более.	1,2	-0,2	-1,4	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	1,2	-0,3	-1,5	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	<0,1	-1,6	-1,6	↓

Все три показателя рентабельности за период 01.01–31.12.2024, приведенные в таблице, имеют отрицательные значения, поскольку организацией получен как убыток от продаж, так и в целом убыток от финансово-хозяйственной деятельности.

Рентабельность продаж за последний год составила **-0,2%**. При этом имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2023) (**-1,4%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2024 год составил **-0,3%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" содержалось **-0,3** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-43,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-10,9	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-7,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,439 руб. убытка.

за 2024 год значение рентабельности активов, равное -10,9%, характеризуется как критическое.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	52	7
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	39	9,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 515 дн.)	52	7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	13	28

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 52 календарных дня.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ" за год

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

- падение рентабельности продаж (-1,4 процентных пункта от рентабельности 1,2% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- опережающее снижение 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 21% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- за последний год получен убыток от продаж (-57 тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-722 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составил -534 тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки организации (-1,5 коп. от аналогичного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Следующие 3 показателя финансового положения организации имеют неудовлетворительные значения:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 20%);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения.

Среди показателей, имеющих исключительно хорошие значения, можно выделить такие:

- по состоянию на 31.12.2024 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует очень хорошее значение – 0,2;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

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

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