

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 8901027860

Код причины постановки на учет (КПП): 890101001

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 "УРАЛ-РЕГИОН ЛС"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

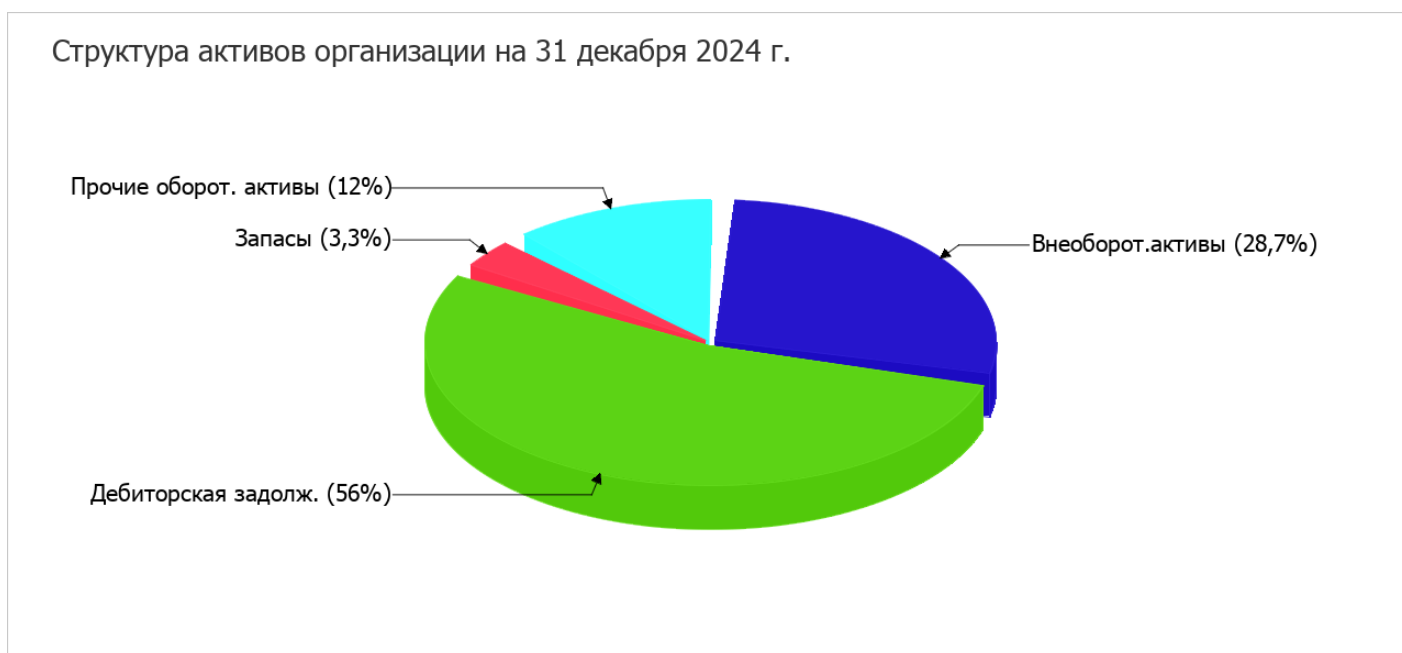
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	770 198	785 113	48,8	28,7	+14 915	+1,9
в том числе: основные средства	770 198	785 113	48,8	28,7	+14 915	+1,9
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	806 518	1 950 315	51,2	71,3	+1 143 797	+141,8
в том числе: запасы	168 105	90 270	10,7	3,3	-77 835	-46,3
дебиторская задолженность	516 187	1 530 868	32,7	56	+1 014 681	+196,6
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	122 225	329 176	7,8	12	+206 951	+169,3
Пассив						
1. Собственный капитал	188 093	222 357	11,9	8,1	+34 264	+18,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	340 762	380 542	21,6	13,9	+39 780	+11,7
в том числе: заемные средства	340 672	380 452	21,6	13,9	+39 780	+11,7

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 047 861	2 132 529	66,5	78	+1 084 668	+103,5
в том числе: заемные средства	128 739	26 291	8,2	1	-102 448	-79,6
Валюта баланса	1 576 716	2 735 428	100	100	+1 158 712	+73,5

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

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31 декабря 2024 г. в активах организации доля внеоборотных средств составляет 1/3, а текущих активов, соответственно, 2/3. Активы организации за весь период существенно увеличились (на 73,5%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 18,2%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

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):

- дебиторская задолженность – 1 014 681 тыс. руб. (82%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 208 000 тыс. руб. (16,8%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "доходы будущих периодов" (+1 153 103 тыс. руб., или 91,4% вклада в прирост пассивов организации за последний год).

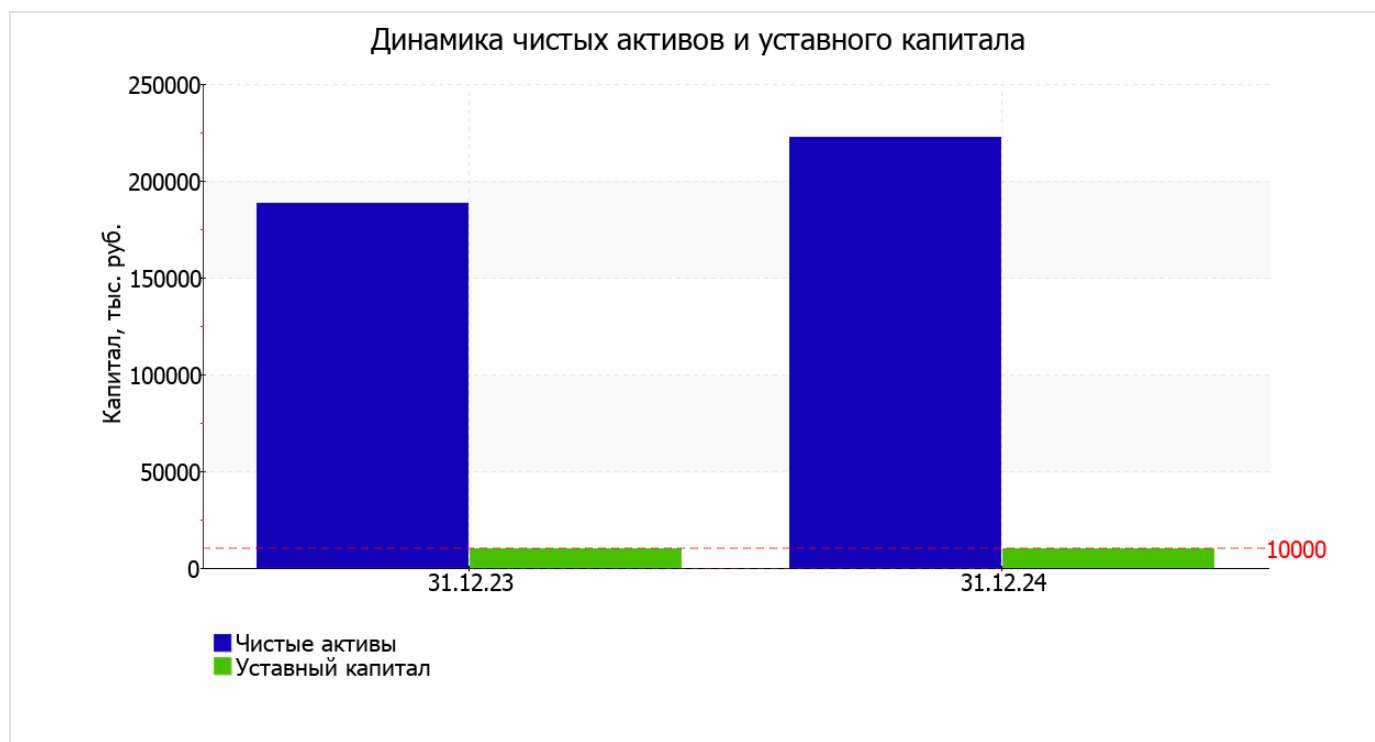
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "запасы" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-77 835 тыс. руб. и -102 448 тыс. руб. соответственно).

значение собственного капитала по состоянию на 31.12.2024 составило 222 357,0 тыс. руб. в течение анализируемого периода отмечен ощутимый рост собственного капитала на 34 264,0 тыс. руб., или на 18,2%.

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	188 093	222 357	11,9	8,1	+34 264	+18,2
2. Уставный капитал	10 000	10 000	0,6	0,4	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	178 093	212 357	11,3	7,8	+34 264	+19,2

Чистые активы организации на 31.12.2024 намного (в 22,2 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов на 18,2% за год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



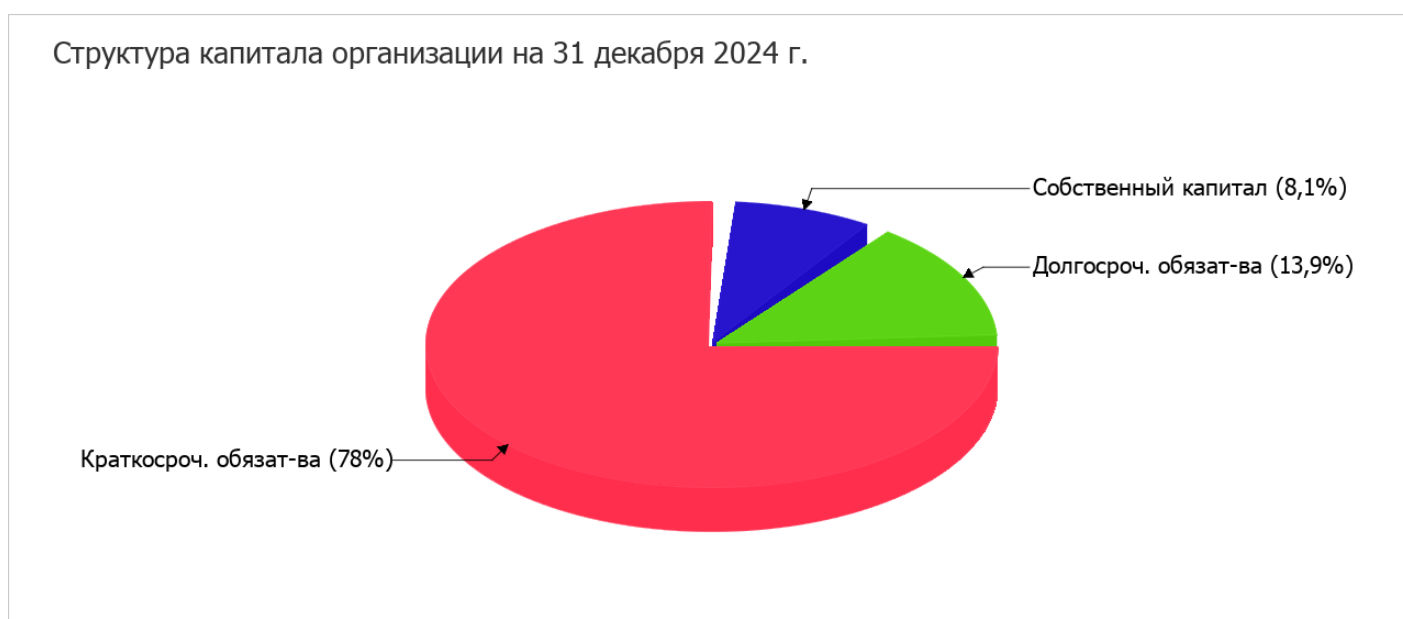
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,12	0,08	-0,04	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,72	-0,29	+0,43	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,34	0,22	-0,12	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-3,09	-2,53	+0,56	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: не менее 0,2.
Коэффициент обеспеченности запасов	-3,46	-6,23	-2,77	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,75	0,85	+0,1	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2024) составил **0,08**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. коэффициент автономии за последний год упал на **0,04**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период резко вырос на **0,43** и составил **-0,29**. на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента является критическим.

за год коэффициент покрытия инвестиций значительно уменьшился до **0,22** (на **0,12**). Значение коэффициента на 31 декабря 2024 г. значительно ниже нормативного значения.

за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов снизился на **2,77** и составил **-6,23**. по состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов характеризуется как явно не соответствующее норме.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (84,9% и 15,1% соответственно). При этом за весь рассматриваемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 9,4%.

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	0,77	0,91	+0,14	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,61	0,87	+0,26	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,12	0,15	+0,03	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,25 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**0,91** против нормативного значения 1,8). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,14**.

Коэффициент быстрой ликвидности по состоянию на 31.12.2024 тоже оказался ниже нормы (**0,87**). Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Ниже нормы, как и два другие коэффициента, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**0,15** при норме 0,25). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **0,03**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

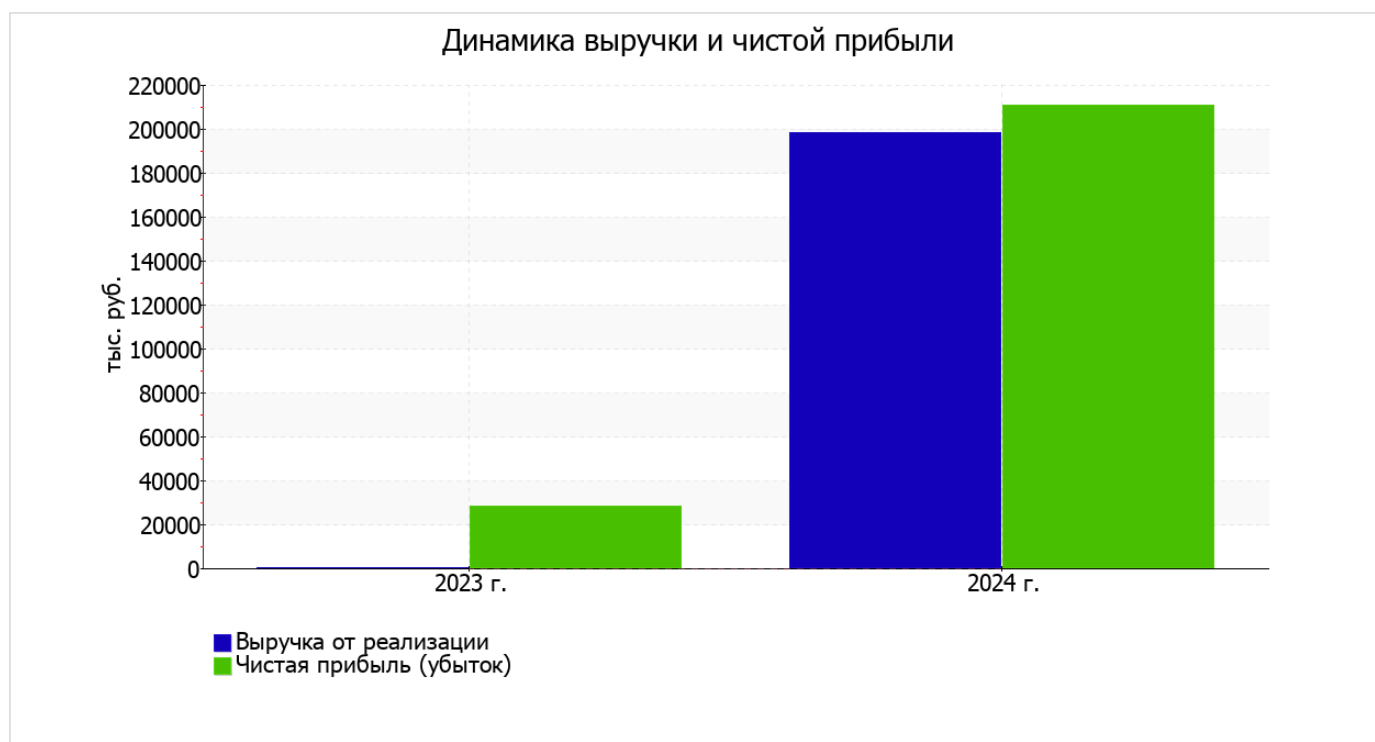
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **198 082** тыс. руб., что равняется 100% от выручки.

прибыль от прочих операций за год составила **21 298** тыс. руб., что на 7 760 тыс. руб. (26,7%) меньше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года. При этом величина прибыли от прочих операций составляет 10,8% от абсолютной величины прибыли 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	–	198 082	+198 082	–	99 041
2. Расходы по обычным видам деятельности	–	–	–	–	–
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	–	198 082	+198 082	–	99 041
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	29 058	21 298	-7 760	-26,7	25 178
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	29 058	219 380	+190 322	+7,5 раза	124 219
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-727	-8 645	-7 918	↓	-4 686
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	28 331	210 735	+182 404	+7,4 раза	119 533
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	28 331	210 735	+182 404	+7,4 раза	119 533
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	34 264	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС" 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.	–	100	+100	–
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	110,8	+110,8	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	–	106,4	+106,4	–

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2024 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС".

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 100% от полученной выручки.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за 2024 год составил 110,8%. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС" содержалось 110,8 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
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	102,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: 20% и более.
Рентабельность активов (ROA)	9,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 12% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	38,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС" обеспечил 1,024 руб. чистой прибыли.

рентабельность активов за 2024 год имеет значение, не соответствующее нормативному (9,7%).

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. 2024 г.
	2024 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 196 и менее дн.)	2 547	0,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 106 и менее дн.)	1 891	0,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	35	10,3
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 228 дн.)	3 984	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	379	1

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

Оборачиваемость активов за последний год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 3984 календарных дня (т.е. 11 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС".

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

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 8%);
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- ниже нормального значение коэффициент абсолютной ликвидности;
- недостаточная рентабельность активов (9,7% за 2024 год);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

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

- на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,29, не соответствует нормативному, находясь в области критических значений;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормы;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 22% (нормальное значение для данной отрасли: 70% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС", можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- за 2024 год получена прибыль от продаж (198 082 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составила 210 735 тыс. руб. (+182 404 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УРАЛ-РЕГИОН ЛС" 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.