

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6163206785

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

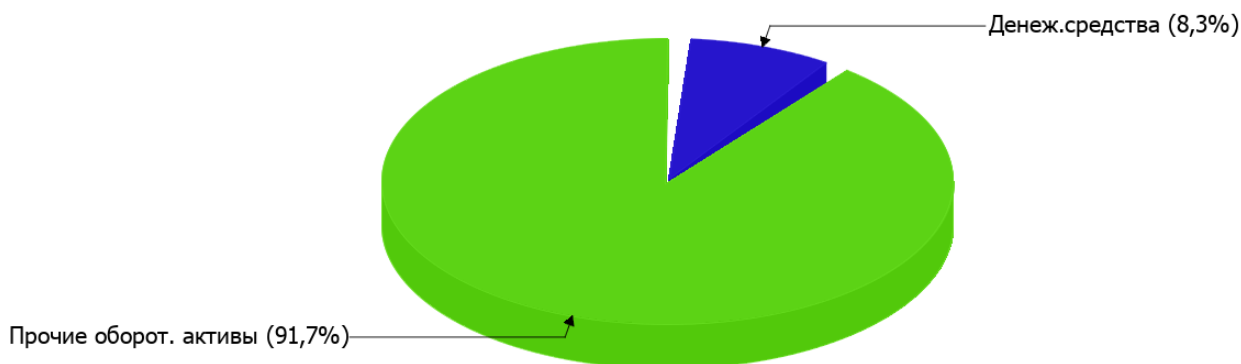
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	17 190	15 045	100	100	-2 145	-12,5
Пассив						
Собственный капитал	15 036	-830	87,5	-5,5	-15 866	↓
Долгосрочные обязательства	250	1 631	1,5	10,8	+1 381	+6,5 раза
Краткосрочные обязательства	1 904	14 244	11,1	94,7	+12 340	+7,5 раза
Валюта баланса	17 190	15 045	100	100	-2 145	-12,5

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2024 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период уменьшились на 2 145 тыс. руб. (на 12,5%). Отмечая уменьшение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 105,5%. 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 активов организации связано со снижением показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **2 163** тыс. руб. (или **100%** вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "капитал и резервы" (**-15 866** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый период).

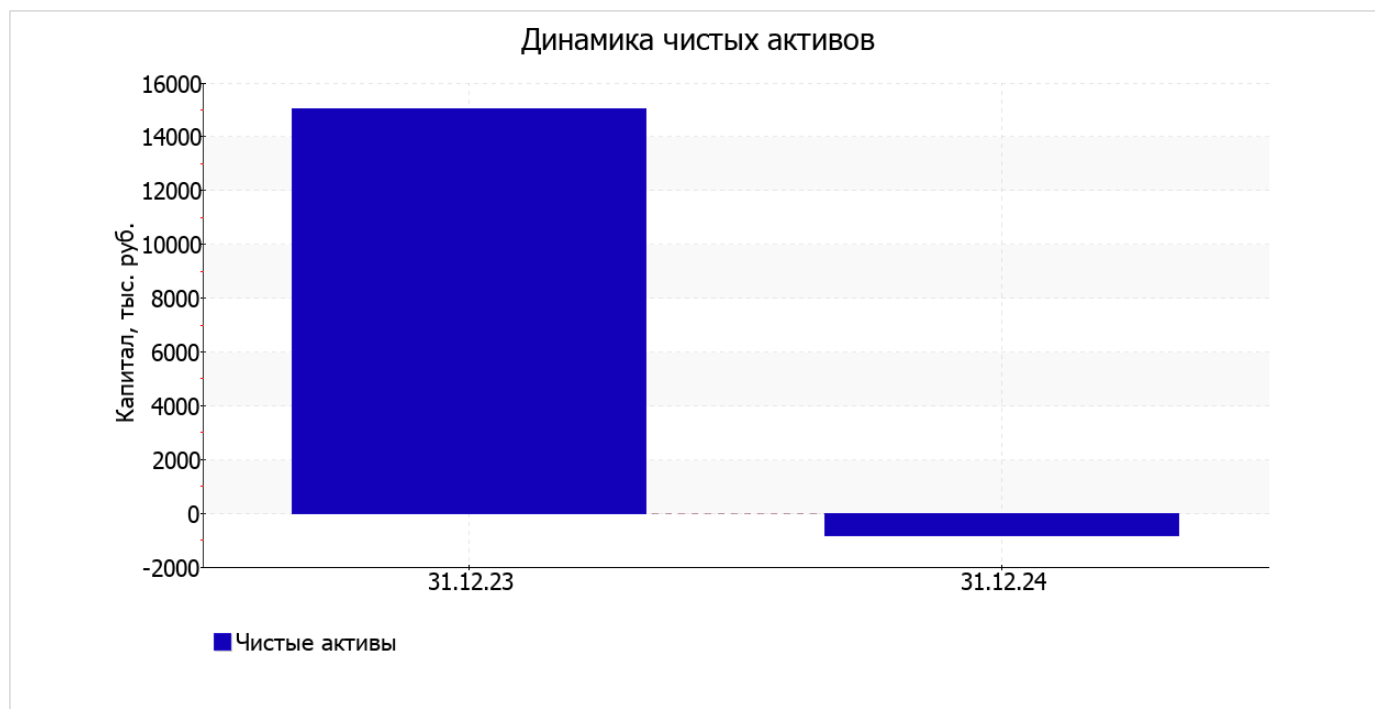
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (**+18** тыс. руб. и **+7 421** тыс. руб. соответственно).

собственный капитал организации на последний день анализируемого периода равнялся **-830** тыс. руб. за весь анализируемый период собственный капитал организации стремительно уменьшился (**-15 866,0** 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	15 036	-830	87,5	-5,5	-15 866	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" 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 следует 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. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



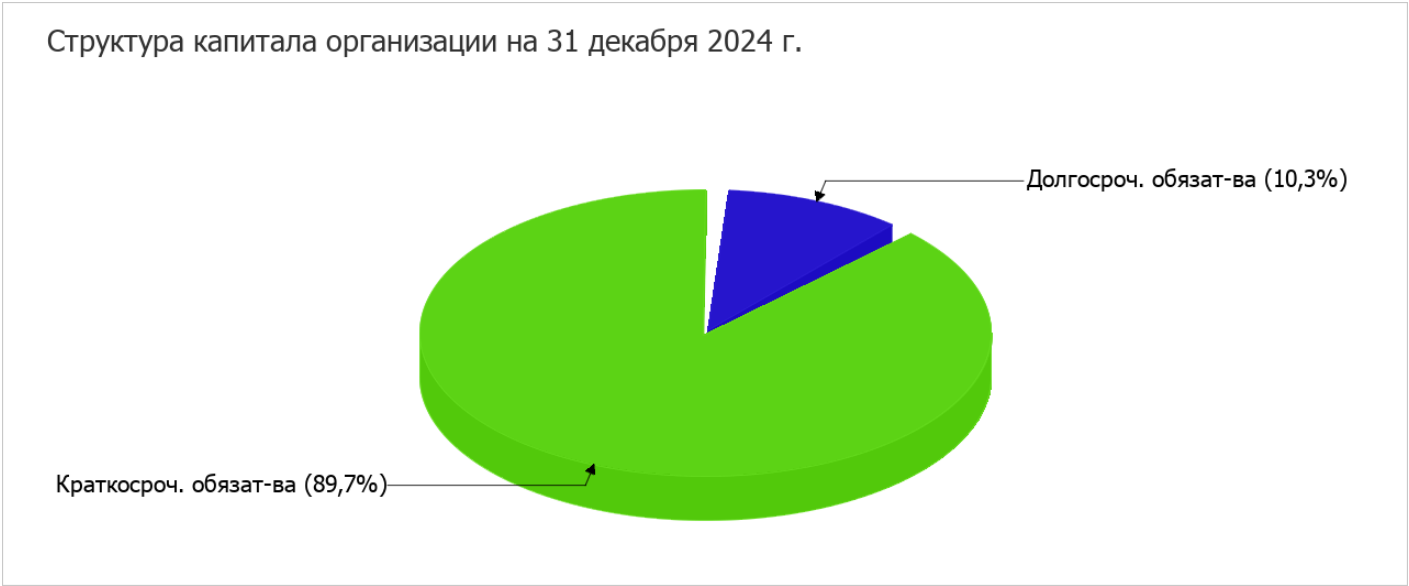
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,87	-0,06	-0,93	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	0,87	-0,06	-0,93	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,89	0,05	-0,84	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	—	—	—	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,88	0,9	+0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **-0,06**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о полной зависимости организации от заемного капитала. коэффициент автономии за весь рассматриваемый период уменьшился на **0,93**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: При этом необходимо отметить, что собственный капитал на диаграмме не отражен, поскольку полностью отсутствует.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2024 составил **-0,06**. за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно снизился (**-0,93**). на последний день анализируемого периода (31.12.2024) значение коэффициента соответствует норме.

за весь анализируемый период отмечено очень сильное падение коэффициента покрытия инвестиций – на **0,84** (до **0,05**). Значение коэффициента на 31 декабря 2024 г. значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **5%**).

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (89,7% и 10,3% соответственно). При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 1,3%.

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	9,03	1,06	-7,97	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,79	0,09	-1,7	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,06** против нормативного значения 1,8). При этом нужно обратить внимание на имевшее место в течение анализируемого периода негативное изменение – коэффициент снизился на **-7,97**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,09**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-1,7**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

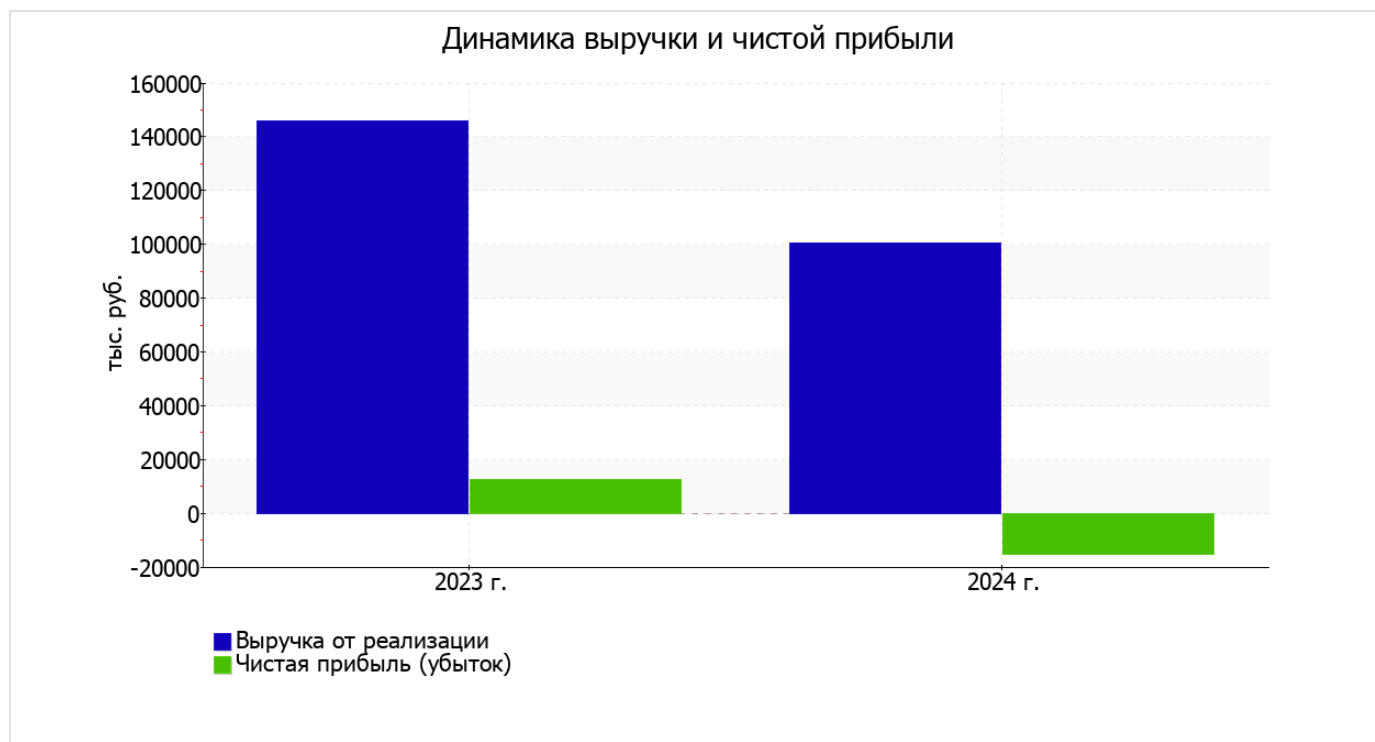
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" за год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за год организация получила убыток от продаж в размере 12 551 тыс. руб., что составило 12,5% от выручки. В прошлом периоде, напротив, имела место прибыль в размере 14 321 тыс. руб.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 45 366 и 18 494 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (-31,1%) опережает изменение расходов (-14,1%)

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	145 745	100 379	-45 366	-31,1	123 062
2. Расходы по обычным видам деятельности	131 424	112 930	-18 494	-14,1	122 177
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	14 321	-12 551	-26 872	↓	885
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-82	-498	-416	↓	-290
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	14 239	-13 049	-27 288	↓	595
6. Проценты к уплате	191	1 006	+815	+5,3 раза	599
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 602	1 272	-330	-20,6	1 437
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	12 446	-15 327	-27 773	↓	-1 441

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" в течение всего анализируемого периода.



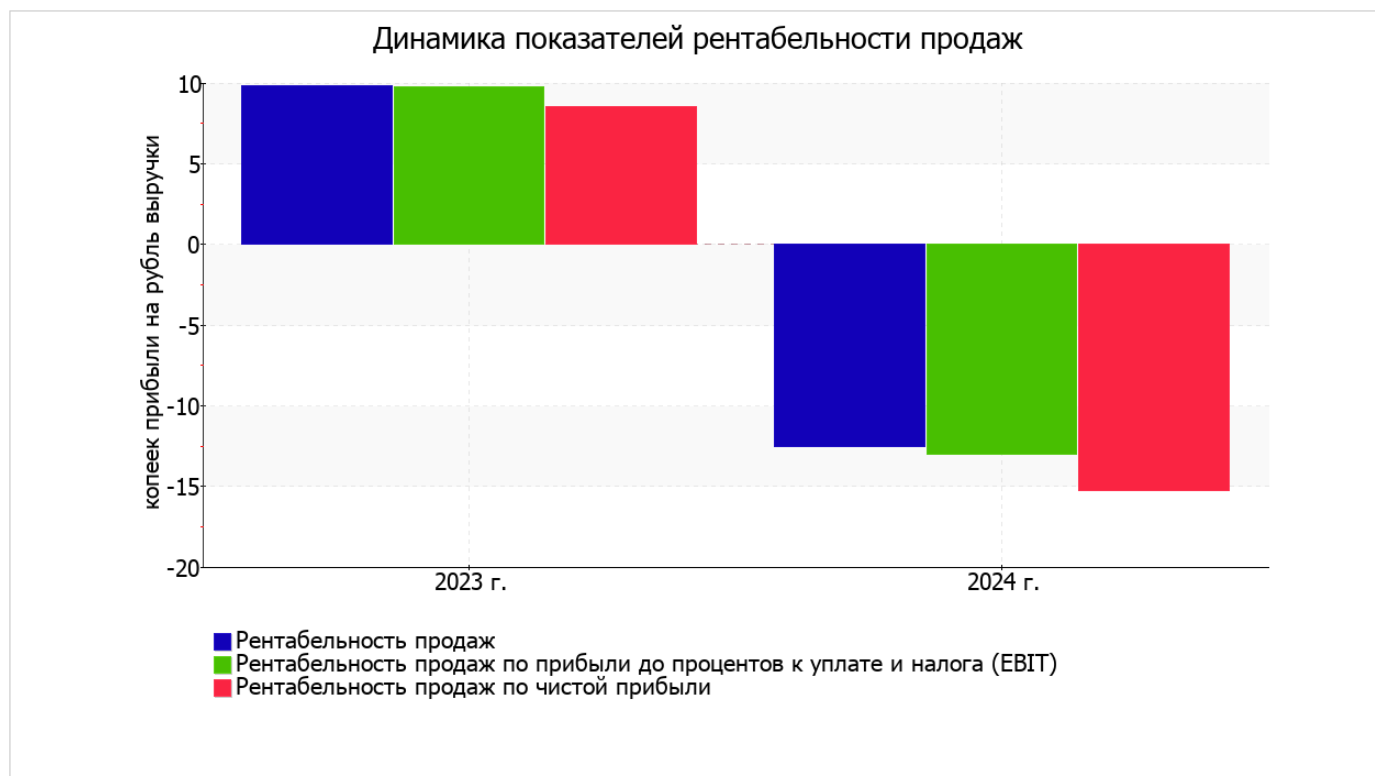
3.2. Анализ рентабельности

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.	9,8	-12,5	-22,3	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	9,8	-13	-22,8	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	8,5	-15,3	-23,8	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2024 год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" за данный период.

Рентабельность продаж за 2024 год составила **-12,5%**. При этом имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**-22,3%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2024 год составил **-13%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" содержалось **-13** 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)	-215,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-94,8	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-161,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере **2,152** руб. за последний год рентабельность активов имеет крайне неудовлетворительное значение (**-94,8%**).

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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: не более 192 дн.)	59	6,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	16	22,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	59	6,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	26	14,1

* 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 организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 59 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31 декабря 2024 г.) и результатов деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" за весь рассматриваемый период.

Приведенные ниже 8 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют критические значения:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – **-0,06** (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- падение рентабельности продаж (**-22,3** процентных пункта от рентабельности **9,8%** за аналогичный период прошлого года);
- 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 **5%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- за период 01.01–31.12.2024 получен убыток от продаж (**-12 551** тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-26 872** тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составил **-15 327** тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (**-22,8** коп. от аналогичного показателя за аналогичный период прошлого года).

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,06**, не соответствует нормативу;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже принятой нормы.

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ РОСТОВ" не в полной мере соответствует принятым нормативам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. Однако у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.