

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСРАЗМЕЩЕНИЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7743397422

Код причины постановки на учет (КПП): 774301001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

2. Анализ финансового положения АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСРАЗМЕЩЕНИЕ"

2.1. Структура имущества и источники его формирования

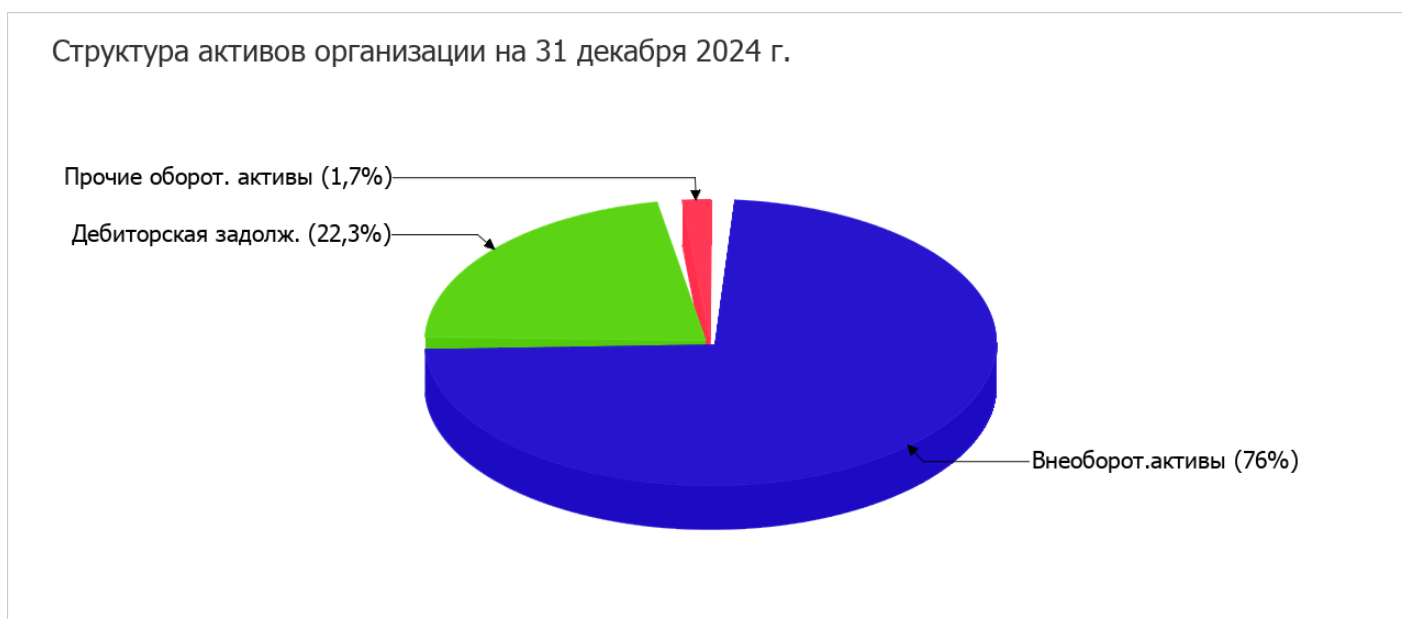
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	837 972	756 035	90,9	76	-81 937	-9,8
в том числе: основные средства	837 178	753 730	90,8	75,8	-83 448	-10
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	83 614	238 282	9,1	24	+154 668	+185
в том числе: запасы	2 043	122	0,2	<0,1	-1 921	-94
дебиторская задолженность	58 181	221 528	6,3	22,3	+163 347	+3,8 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	23 170	16 294	2,5	1,6	-6 876	-29,7
Пассив						
1. Собственный капитал	895 152	918 105	97,1	92,3	+22 953	+2,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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	26 434	76 212	2,9	7,7	+49 778	+188,3
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	921 586	994 317	100	100	+72 731	+7,9

* 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 31.12.2024 в активах организации доля текущих активов составляет одну четвертую, а внеоборотных средств – три четвертых. Активы организации в течение анализируемого периода увеличились на 72 731 тыс. руб. (на 7,9%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 2,6%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



Рост активов организации связан, в основном, с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на 163 347 тыс. руб. (или 99% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 42 749 тыс. руб. (58,8%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 22 953 тыс. руб. (31,6%)
- оценочные обязательства – 7 029 тыс. руб. (9,7%)

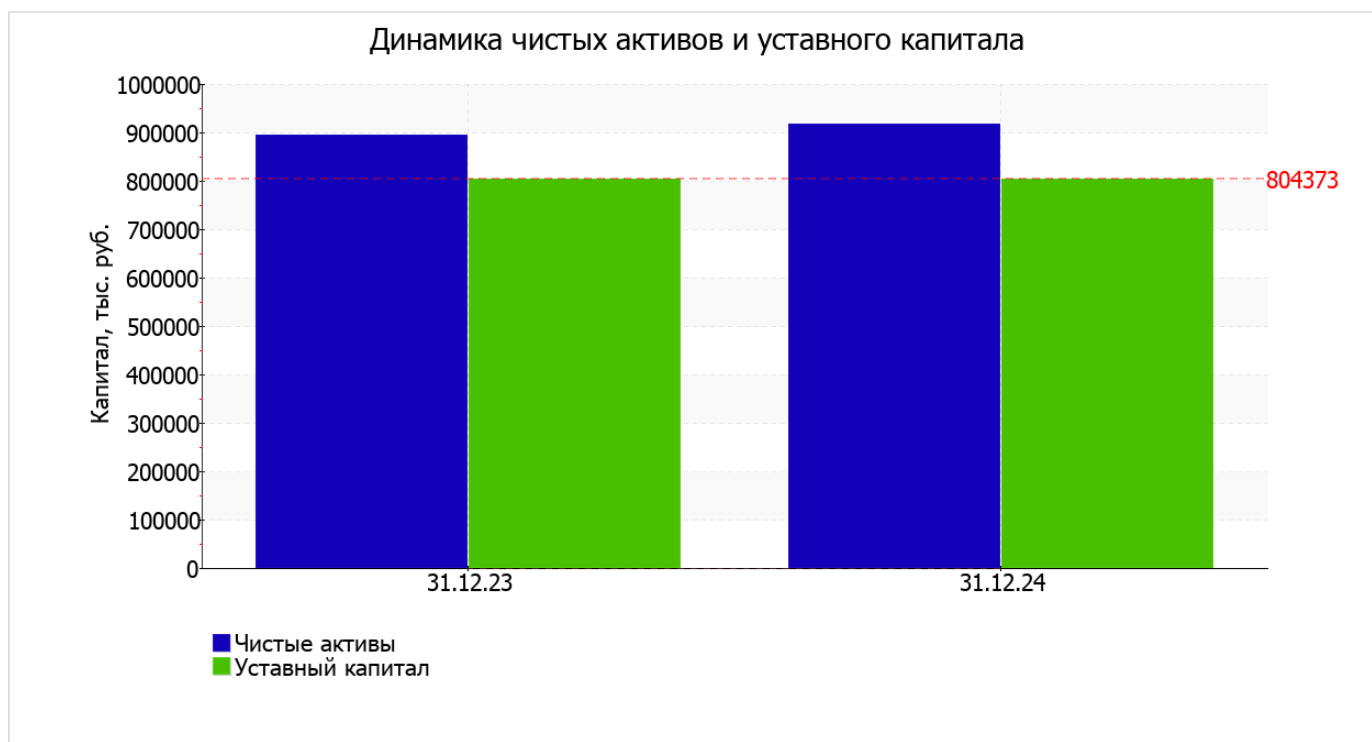
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе (-83 448 тыс. руб.).

за последний год имело место небольшое повышение собственного капитала с 895 152,0 тыс. руб. до 918 105,0 тыс. руб.

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	895 152	918 105	97,1	92,3	+22 953	+2,6
2. Уставный капитал	804 373	804 373	87,3	80,9	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	90 779	113 732	9,9	11,4	+22 953	+25,3

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода превышают уставный капитал на 14,1%. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на 2,6% 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. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

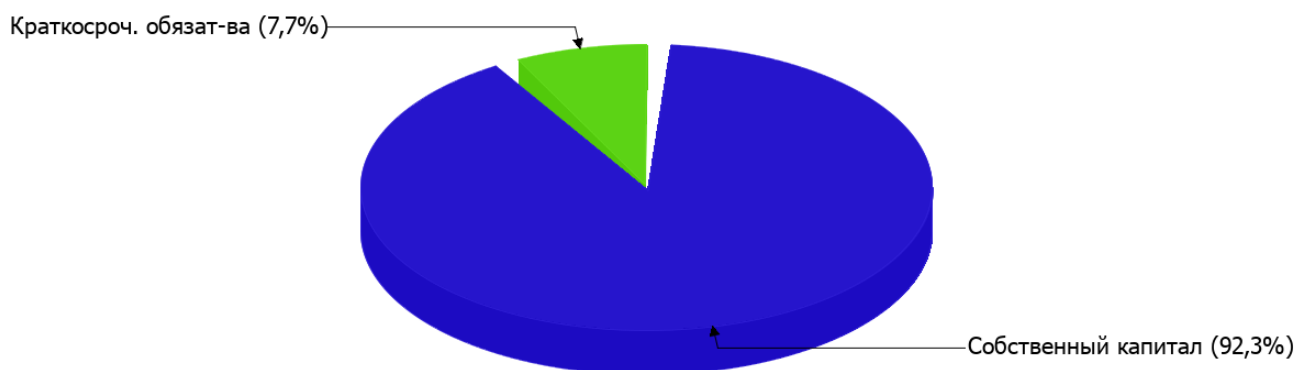
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,97	0,92	-0,05	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,68	0,68	-	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,97	0,92	-0,05	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,06	0,18	+0,12	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	27,99	1 328,44	+1 300,45	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2024 г. составил **0,92**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о неоправданно высокой доли собственного капитала (**92%**) в общем капитале; акционерное общество слишком осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. коэффициент автономии за год несколько снизился.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



за весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами снизился всего менее чем на **0,01**, до **0,68**. коэффициент на последний день анализируемого периода демонстрирует очень хорошее значение.

за весь анализируемый период имело место некоторое снижение коэффициента покрытия инвестиций с **0,97** до **0,92**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода вполне соответствует норме.

коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2024 г. равнялся **1 328,44**. коэффициент обеспеченности материальных запасов резко вырос за весь анализируемый период (**+1 300,45**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

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	3,16	3,13	-0,03	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	3,08	3,12	+0,04	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,88	0,21	-0,67	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **3,13**. При этом за весь анализируемый период имело место ухудшение значения показателя – коэффициент снизился на **-0,03**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – **3,12** при норме 1. Это означает, что у АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСПРАЗМЕЩЕНИЕ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (**0,21**). В тоже время в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,67**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСПРАЗМЕЩЕНИЕ" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **6 991** тыс. руб., что составляет 5,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **4 279** тыс. руб., или на **38%**.

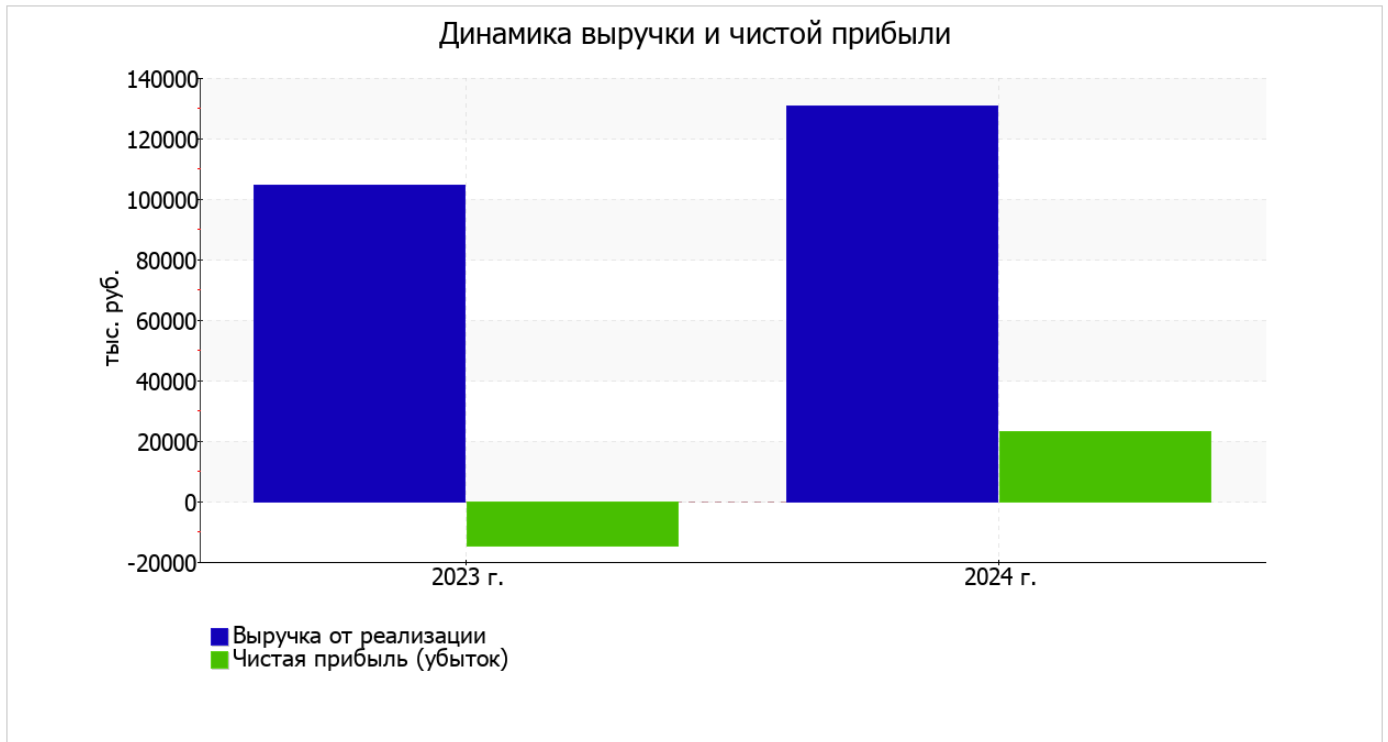
По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **26 449** и **22 170** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**+25,3%**) опережает изменение расходов (**+19,2%**)

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 реализованные товары (работы, услуги).

прибыль от прочих операций за год составила 35 359 тыс. руб., что на 39 578 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	104 371	130 820	+26 449	+25,3	117 596
2. Расходы по обычным видам деятельности	115 641	137 811	+22 170	+19,2	126 726
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-11 270	-6 991	+4 279	↑	-9 131
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-4 219	35 359	+39 578	↑	15 570
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-15 489	28 368	+43 857	↑	6 440
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	638	-5 415	-6 053	↓	-2 389
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-14 851	22 953	+37 804	↑	4 051
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-14 851	22 953	+37 804	↑	4 051
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	22 953	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСРАЗМЕЩЕНИЕ" в течение всего анализируемого периода.

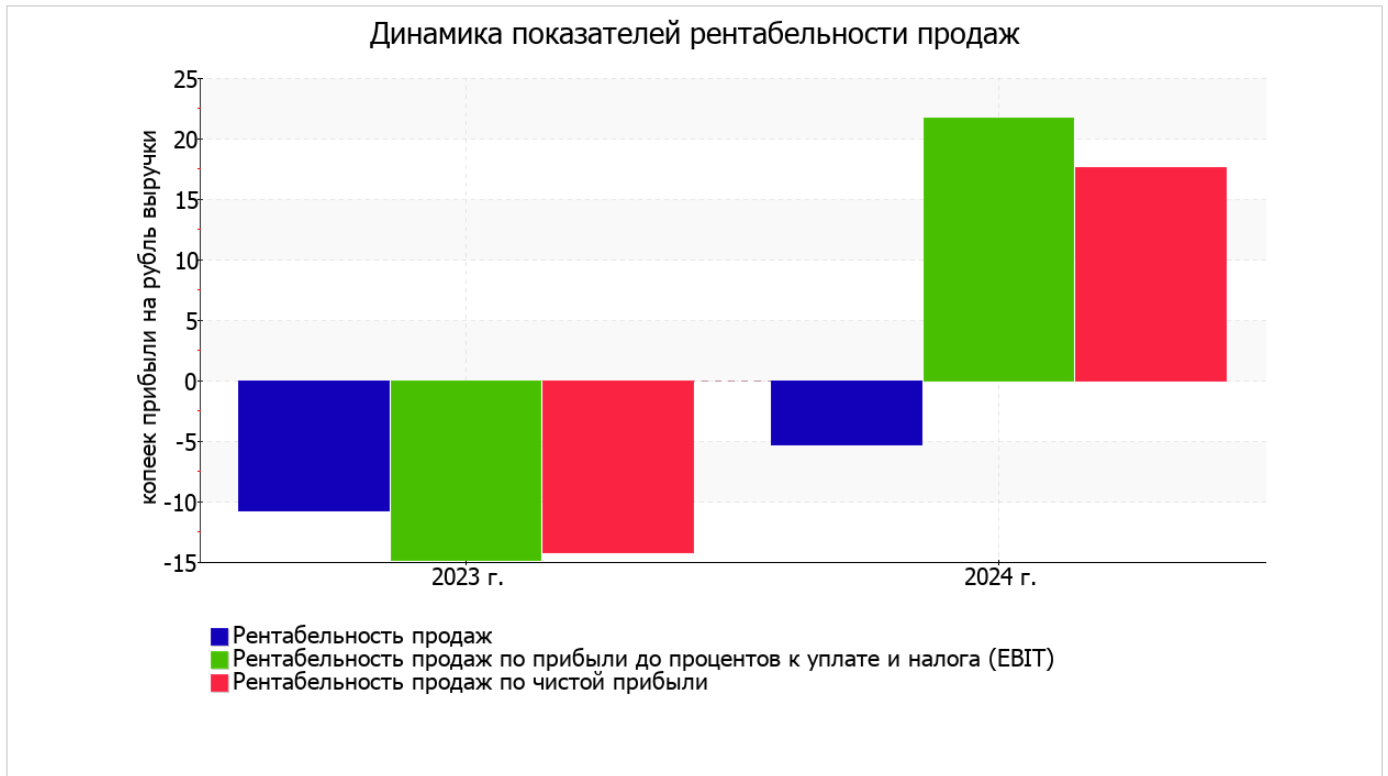


3.2. Анализ рентабельности

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.	-10,8	-5,3	+5,5	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-14,8	21,7	+36,5	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-14,2	17,5	+31,7	↑

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере **-5,3** копеек с каждого рубля выручки от реализации. Тем не менее, имеет место положительная динамика рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (**+5,5** коп.).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила **21,7%**. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось **21,7** 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)	2,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	2,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	3,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСРАЗМЕЩЕНИЕ" обеспечил 0,025 руб. чистой прибыли.

за период 01.01–31.12.2024 значение рентабельности активов (2,4%) соответствует норме.

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 192 дн.)	450	0,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	3	127
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 107 дн.)	391	0,9
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	130	2,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	2 680	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	2 537	0,1

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2680 календарных дней (т.е. 7 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 3 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСРАЗМЕЩЕНИЕ".

Следующие 8 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода демонстрирует очень хорошее значение – **0,68**;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет **92%** от общего капитала организации);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2024 год составила **22 953** тыс. руб. (+37 804 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (**+36,5** коп. к **-14,8** коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- недостаточная рентабельность активов (**2,4%** за 2024 год);
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- за период 01.01–31.12.2024 получен убыток от продаж (**-6 991** тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+4 279 тыс. руб.).

Показатели финансового положения организации, имеющие положительные значения:

- доля собственного капитала неоправданно высока (92%);
- соответствует нормативному значению коэффициент абсолютной ликвидности.

Следующие 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют нормальные или близкие к нормальным значения:

- снижение убыточности продаж (+5,5 процентных пункта от рентабельности за такой же период прошлого года равной -10,8%);
- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Анализ основных показателей свидетельствует о положительном финансовом состоянии АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОСРАЗМЕЩЕНИЕ", возможности отвечать по своим обязательствам. Финансовое состояние организации позволяют использовать не только внутренние ресурсы, но и привлекать заемные средства.