

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ КВАРТАЛ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7810468664

Код причины постановки на учет (КПП): 781001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

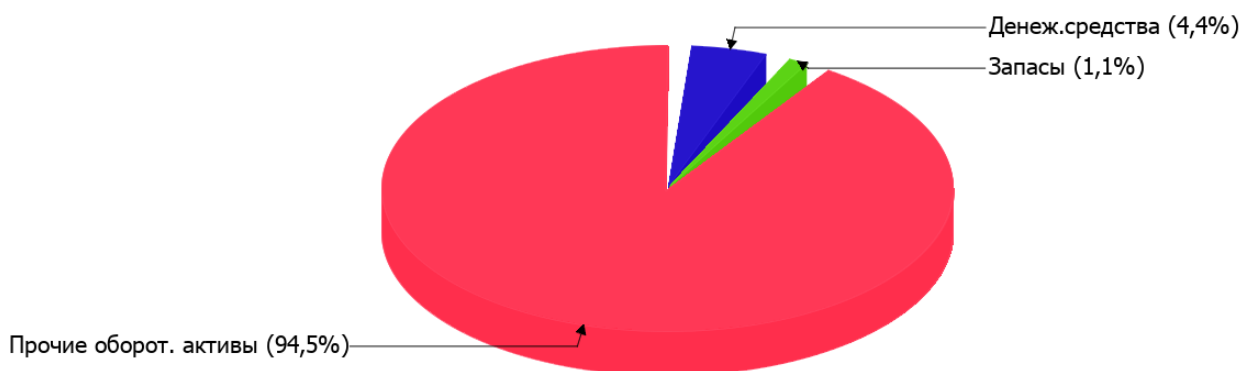
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	49	32	<0,1	<0,1	-17	-34,7
Оборотные	119 556	145 930	100	100	+26 374	+22,1
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	18 410	19 229	15,4	13,2	+819	+4,4
Долгосрочные обязательства	-	-561	-	-0,4	-561	-
Краткосрочные обязательства	101 195	127 294	84,6	87,2	+26 099	+25,8
Валюта баланса	119 605	145 962	100	100	+26 357	+22

\* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на 31.12.2024 характеризуется значительной долей (100%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за последний год увеличились на 26 357 тыс. руб. (на 22%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 4,4%. отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

## Структура активов организации на 31 декабря 2024 г.



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

- финансовые и другие оборотные активы – 21 205 тыс. руб. (80,4%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 4 089 тыс. руб. (15,5%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (+26 072 тыс. руб., или 96,9% вклада в прирост пассивов организации за весь анализируемый период).

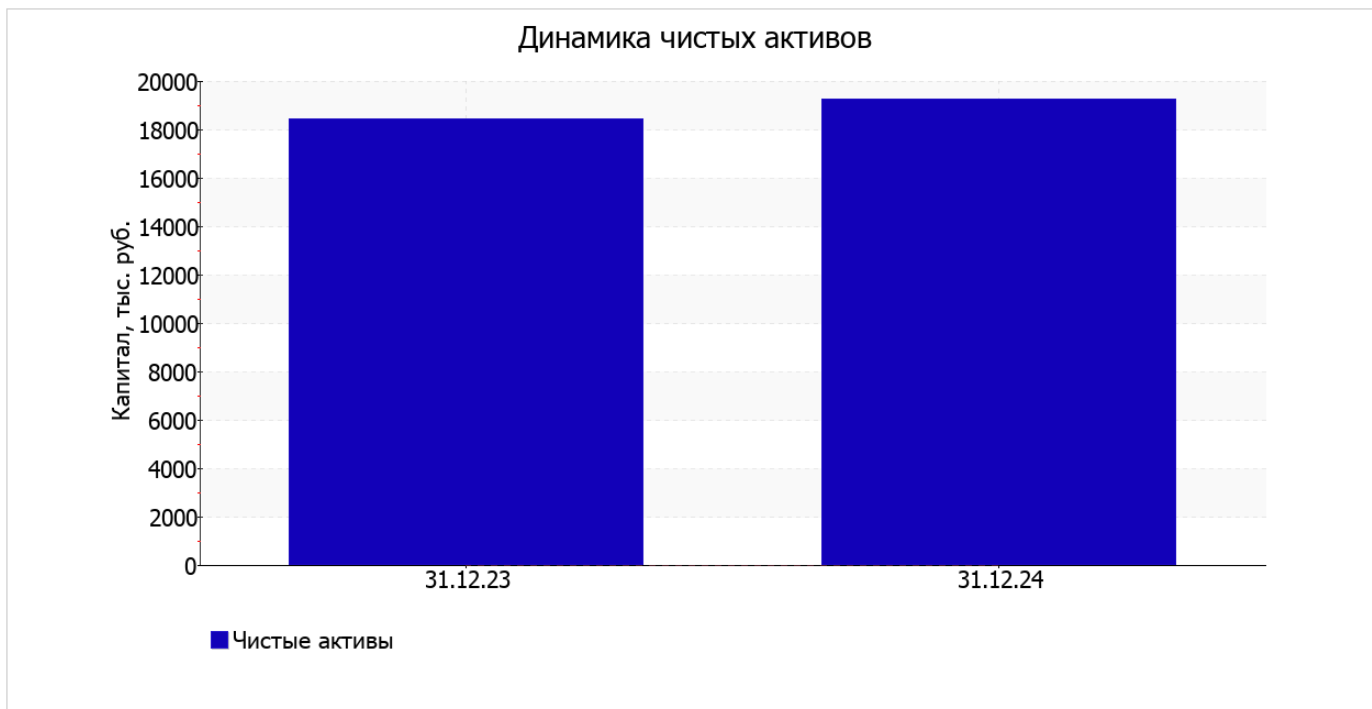
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "материальные внеоборотные активы" в активе и "долгосрочные заемные средства" в пассиве (-17 тыс. руб. и -561 тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2024 значение собственного капитала составило 19 229,0 тыс. руб. наблюдался слабый рост собственного капитала (на 819 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	18 410	19 229	15,4	13,2	+819	+4,4

Имеющаяся величина чистых активов 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 4,4% 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 представлено на следующем графике.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

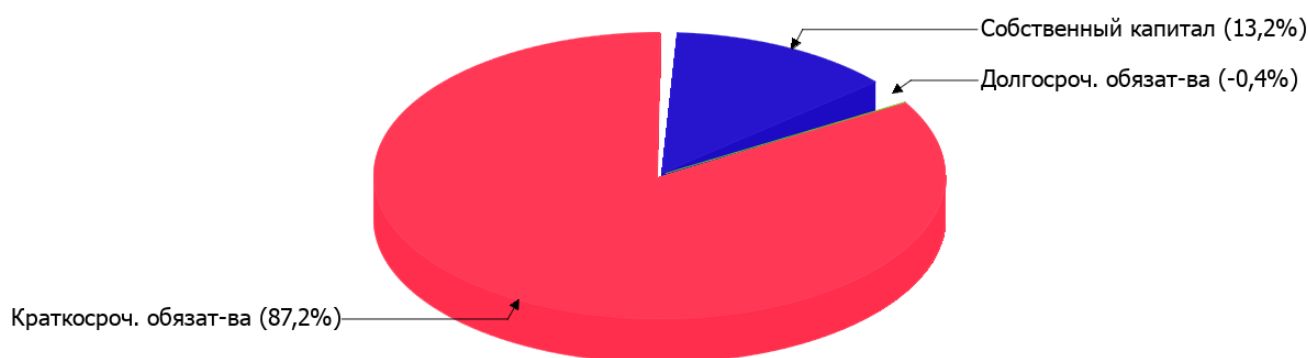
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,15	0,13	-0,02	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	0,15	0,13	-0,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,15	0,13	-0,02	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	36,21	12,1	-24,11	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 **0,13**. Полученное значение свидетельствует о ее значительной зависимости от кредиторов по причине недостатка собственного капитала. за весь анализируемый период коэффициент автономии заметно уменьшился (**-0,02**).

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

## Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период явно снизился до **0,13** (на **0,02**). по состоянию на 31.12.2024 коэффициент имеет нормальное значение.

за год наблюдалось явное уменьшение коэффициента покрытия инвестиций до **0,13** (**-0,02**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2024) значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **13%**).

на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **12,1**, вместе с тем, на первый день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов был намного выше – **36,21** (т.е. снижение составило **24,11**). на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

## 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	<b>1,18</b>	<b>1,15</b>	<b>-0,03</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0,02</b>	<b>0,05</b>	<b>+0,03</b>	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в норму (**1,15** против нормативного значения 1,8). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за год негативное изменение – коэффициент снизился на **-0,03**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,05**. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,03**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

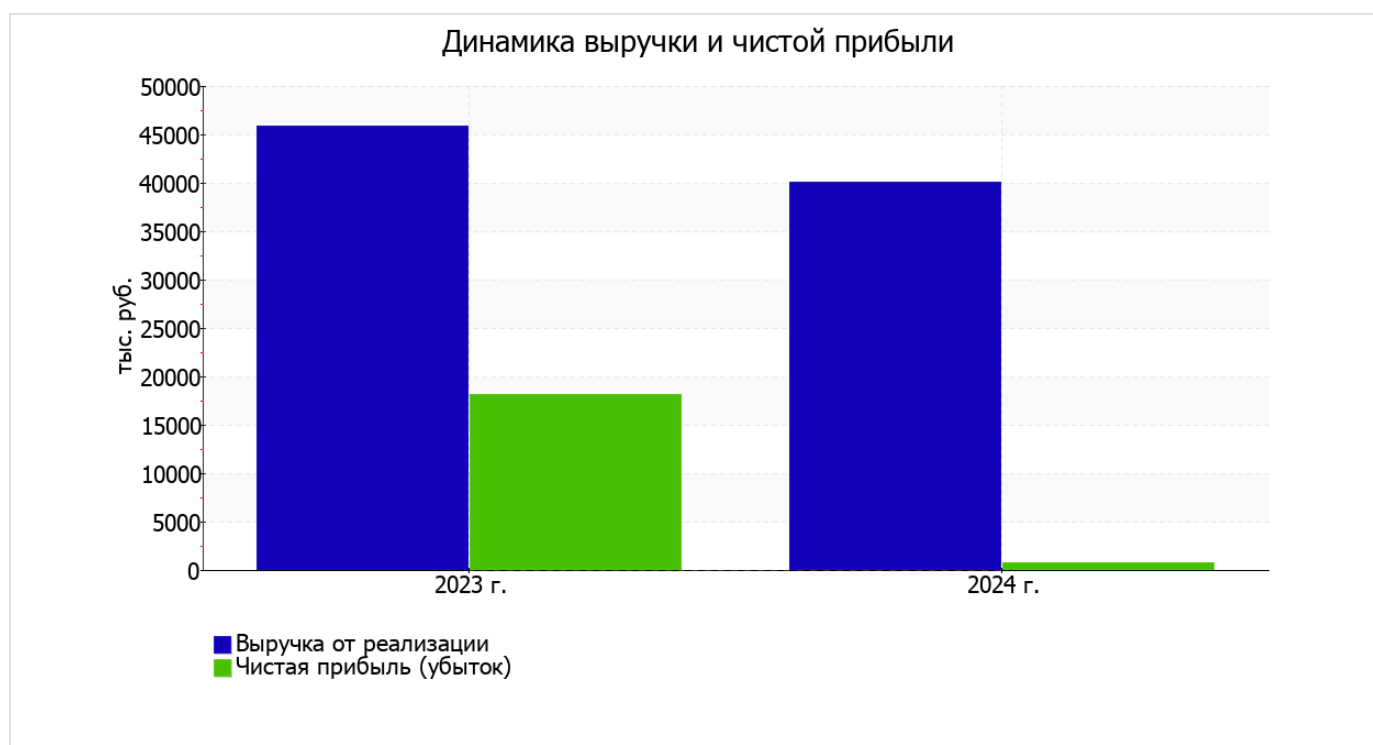
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ КВАРТАЛ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", в течение анализируемого периода организация получила убыток от продаж в размере **19 814** тыс. руб., что составило 49,5% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **4 252** тыс. руб., или на **27,3%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **5 870** и **1 618** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-12,8%**) опережает изменение расходов (**-2,6%**)

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	45 887	40 017	-5 870	-12,8	42 952
2. Расходы по обычным видам деятельности	61 449	59 831	-1 618	-2,6	60 640
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-15 562	-19 814	-4 252	↓	-17 688
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	34 758	20 917	-13 841	-39,8	27 838
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	19 196	1 103	-18 093	-94,3	10 150
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	1 024	381	-643	-62,8	703
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	18 172	722	-17 450	-96	9 447

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

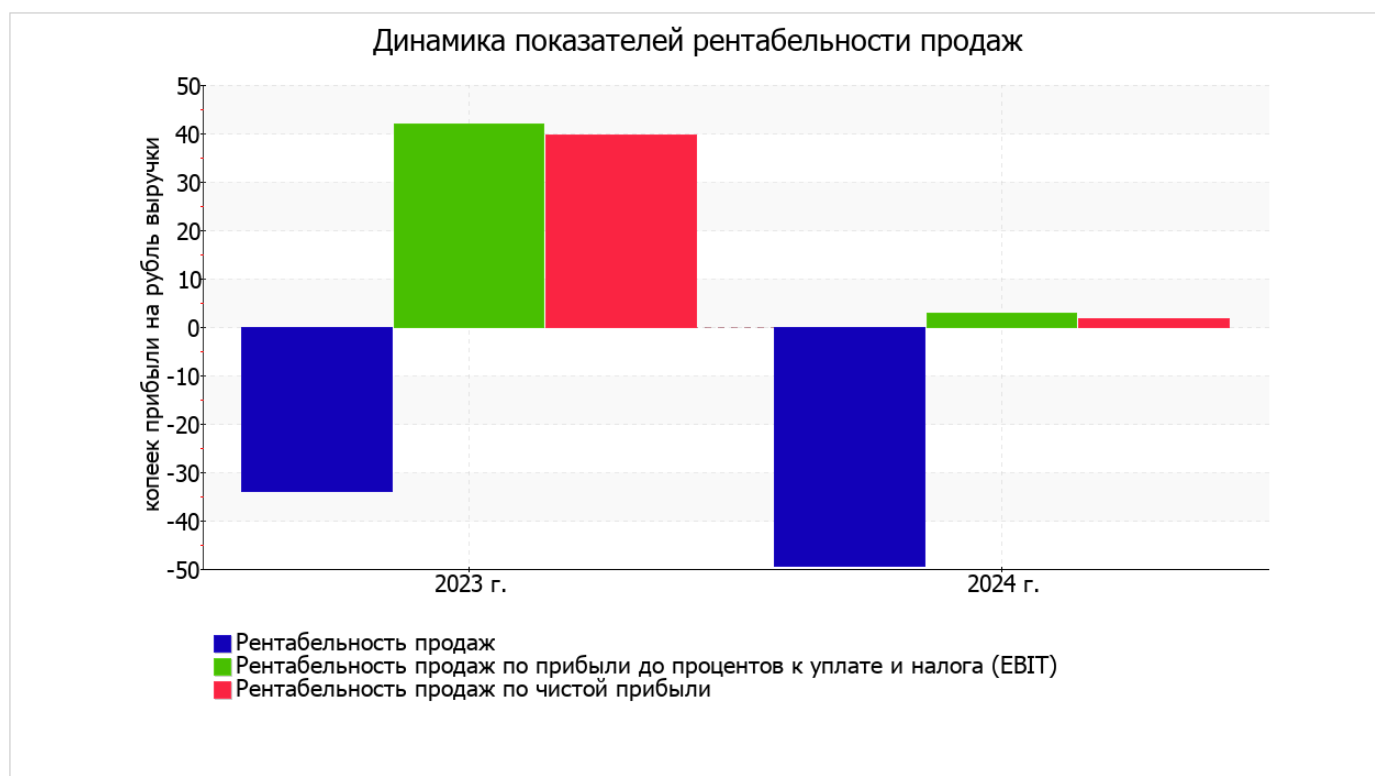


### 3.2. Анализ рентабельности

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.	-33,9	-49,5	-15,6	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	41,8	2,8	-39	-93,4
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	39,6	1,8	-37,8	-95,4

Рентабельность продаж за период 01.01–31.12.2024 составила **-49,5%**. Более того, имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, **(-15,6%)**.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) к выручке организации, за последний год составил **2,8%**. Это значит, что в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ КВАРТАЛ" содержалось **2,8** 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)	3,8	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	0,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	5,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил **0,038** руб. чистой прибыли.

за 2024 год значение рентабельности активов (**0,5%**) не соответствует нормативному значению.

### 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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	1 214	0,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	1 040	0,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	1 214	0,3
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	172	2,1

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1214 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ КВАРТАЛ" за последний год

Приведенные ниже 6 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **13%**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже принятой нормы;
- низкая рентабельность активов (**0,5%** за период с 01.01.2024 по 31.12.2024);
- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (**-39** коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному).

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

- падение рентабельности продаж (**-15,6** процентных пункта от рентабельности **-33,9%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **13%** (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- за последний год получен убыток от продаж (**-19 814** тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-4 252 тыс. руб.).

С исключительно хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь рассматриваемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ КВАРТАЛ" характеризуют следующие показатели:

- на 31 декабря 2024 г. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет нормальное значение (**0,13**);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2024 составила **722** тыс. руб.

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОСКОВСКИЙ КВАРТАЛ" 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.