

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7701795171

Код причины постановки на учет (КПП): 770101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

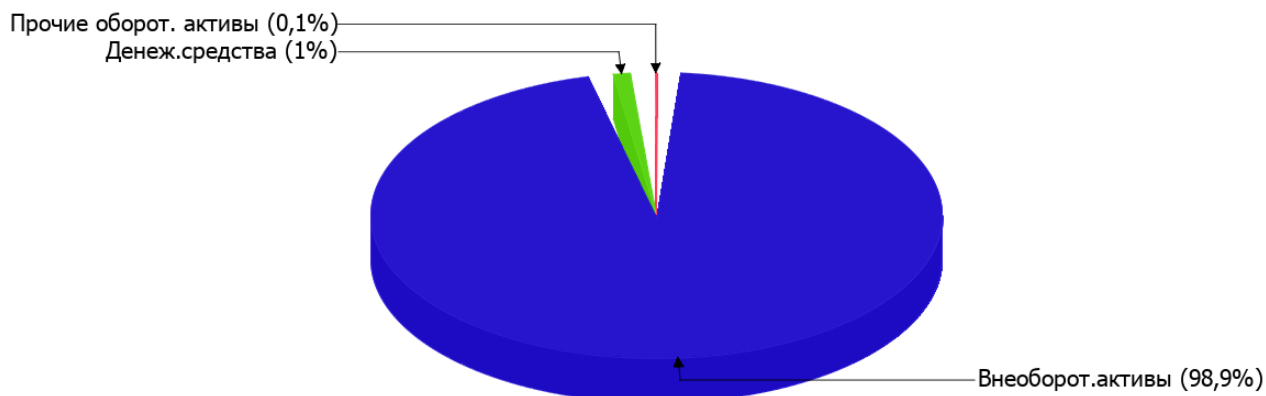
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	54 046	51 237	98,6	98,9	-2 809	-5,2
Оборотные	772	570	1,4	1,1	-202	-26,2
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	-20 321	-19 148	-37,1	-37	+1 173	↑
Долгосрочные обязательства	47 153	39 933	86	77,1	-7 220	-15,3
Краткосрочные обязательства	27 986	31 022	51,1	59,9	+3 036	+10,8
Валюта баланса	54 818	51 807	100	100	-3 011	-5,5

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

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются большей долей (98,9%) внеоборотных средств и незначительным процентом текущих активов. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 5,5%). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 5,8%, что, в целом, положительно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено 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):

- материальные внеоборотные активы – **2 809** тыс. руб. (**79,7%**)
- финансовые и другие оборотные активы – **715** тыс. руб. (**20,3%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "долгосрочные заемные средства" (**-7 329** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за последний год).

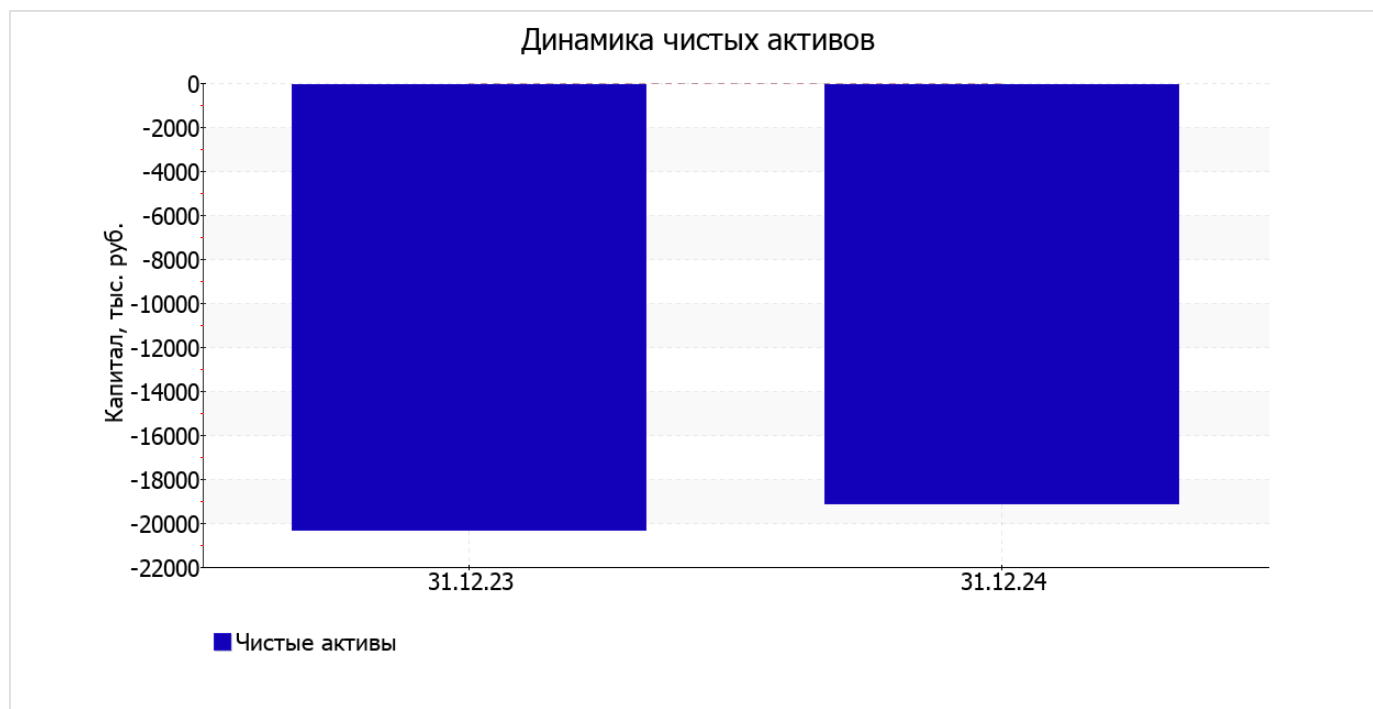
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (**+513** тыс. руб. и **+2 360** тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2024 собственный капитал организации составил **-19 148,0** тыс. руб. за год собственный капитал организации вырос на **1 173,0** 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	-20 321	-19 148	-37,1	-37	+1 173	↑

[На конец периода] чистые активы Общество с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" 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"). При этом следует отметить увеличение чистых активов за весь рассматриваемый период. На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов. Тем не менее, сохранение имевшей место тенденции способно в будущем вывести чистые активы предприятия на удовлетворительный уровень. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

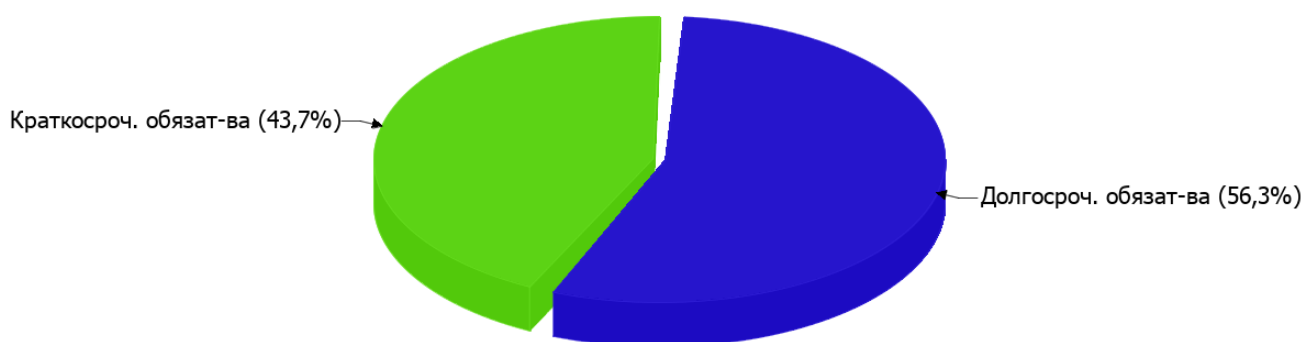
Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	-0,37	-0,37	-	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,8).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-96,33	-123,48	-27,15	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент покрытия инвестиций	0,49	0,4	-0,09	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: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,37	0,44	+0,07	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2024 г. составил **-0,37**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала. в течение анализируемого периода наблюдалось незначительное повышение коэффициента автономии.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что собственный капитал не нашел отражение на диаграмме ввиду его полного отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на последний день анализируемого периода (31.12.2024) составило **-123,48**. в течение анализируемого периода изменение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **-27,15**. по состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента является крайне негативным.

за год коэффициент покрытия инвестиций явно снизился, уменьшившись до **0,4 (-0,09)**. Значение коэффициента на 31.12.2024 значительно ниже допустимой величины.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2024 доля краткосрочной задолженности в общих долгах организации составляет 43,7%. При этом за год доля краткосрочной задолженности выросла на 6,5%.

## 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	0,03	0,02	-0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1,8.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,02	+0,02	Отношение денежных средств и их эквивалентов 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 **0,02**. При этом за анализируемый период коэффициент практически не изменился.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение **(0,02)** ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за год коэффициент вырос на **0,02**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

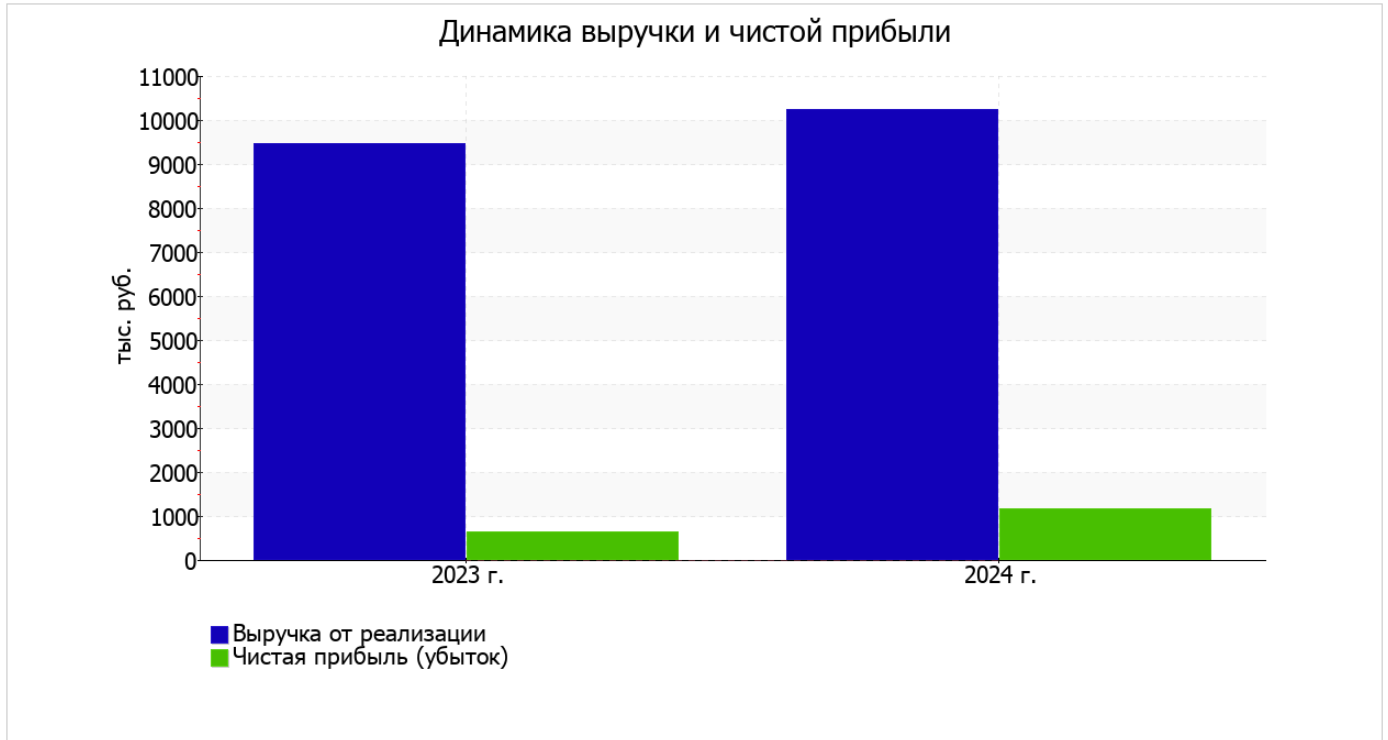
Основные финансовые результаты деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за весь анализируемый период организация получила прибыль от продаж в размере **5 031** тыс. руб., что равняется 49,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на **797** тыс. руб., или на **18,8%**.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на **773** тыс. руб. при одновременном уменьшении на **24** тыс. руб. расходов по обычной деятельности.

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	9 464	10 237	+773	+8,2	9 851
2. Расходы по обычным видам деятельности	5 230	5 206	-24	-0,5	5 218
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	4 234	5 031	+797	+18,8	4 633
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-266	-874	-608	↓	-570
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3 968	4 157	+189	+4,8	4 063
6. Проценты к уплате	2 746	2 360	-386	-14,1	2 553
7. Налоги на прибыль (доходы)	575	624	+49	+8,5	600
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	647	1 173	+526	+81,3	910

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" в течение всего анализируемого периода.



### 3.2. Анализ рентабельности

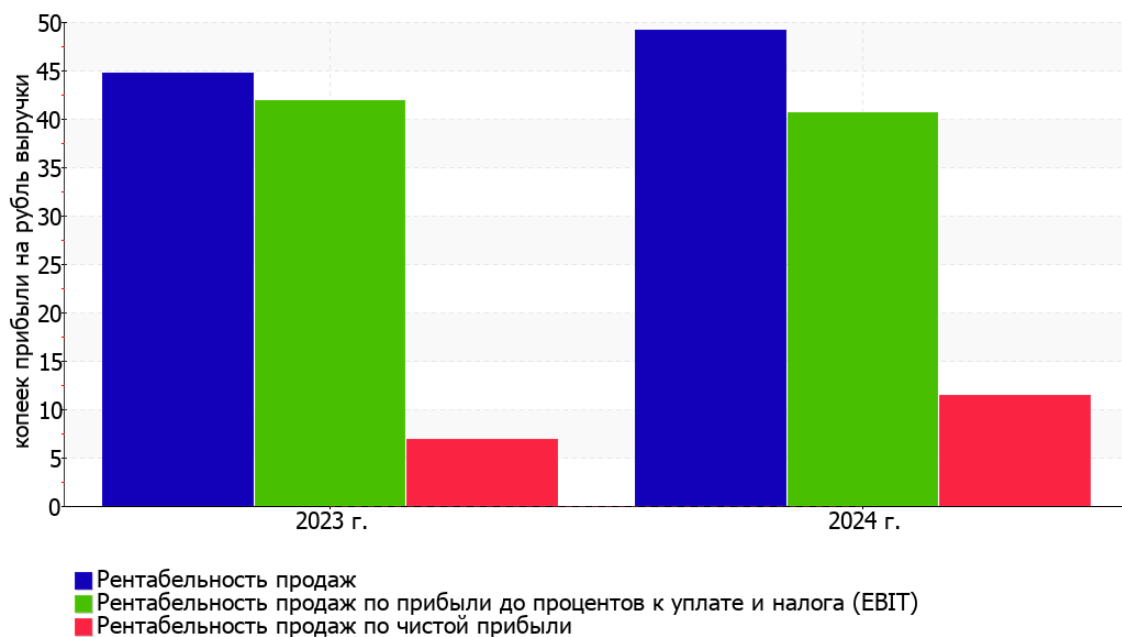
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2023 г.	2024 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: не менее 12%.	44,7	49,1	+4,4	+9,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	41,9	40,6	-1,3	-3,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	6,8	11,5	+4,7	+67,6

Все три показателя рентабельности за последний год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Рентабельность продаж за 2024 год составила 49,1%. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+4,4%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составил 40,6%. Это значит, что в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" содержалось 40,6 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

### Динамика показателей рентабельности продаж



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	2,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	17,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -19 148 тыс. руб. на 31.12.2024 и -20 321 тыс. руб. на 31.12.2023), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2024 год отсутствует.

за 2024 год значение рентабельности активов (2,2%) соответствует норме.

### 3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

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 средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 192 дн.)	24	15,2
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)	20	18,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	1 906	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	–	–

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1906 календарных дней (т.е. 5 лет).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели Общество с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" за весь рассматриваемый период

Следующие 6 показателей финансового положения организации имеют критические значения:

- критическое значение коэффициента автономии (**-0,37**), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами является критическим (**-123,48**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормы;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **40%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

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

- рост рентабельности продаж (**+4,4** процентных пункта от рентабельности **44,7%** за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы Общество с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" изменились незначительно (на **5,5%**);
- за 2024 год получена прибыль от продаж (**5 031** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**+797** тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год составила **1 173** тыс. руб. (**+526** тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Анализ выявил следующие неудовлетворительные показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период чистые активы увеличились;
- низкая рентабельность активов (**2,2%** за последний год).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – незначительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-1,3 коп. от аналогичного показателя рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Представленный анализ показывает, что финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью "Гранит-Эстейт" 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.