

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕДЕРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9110032636

Код причины постановки на учет (КПП): 911001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является торговля розничная лекарственными средствами в специализированных магазинах (аптеках) (ОКВЭД 47.73).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

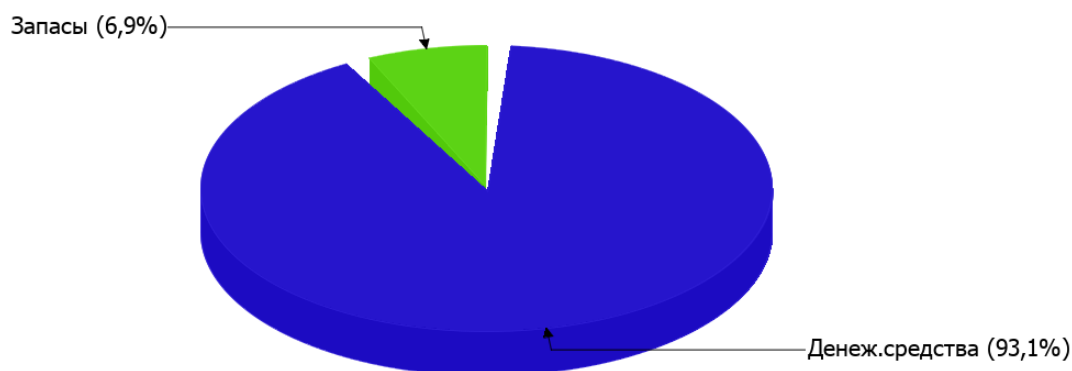
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	105	144	100	100	+39	+37,1
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	105	84	100	58,3	-21	-20
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	–	60	–	41,7	+60	–
Валюта баланса	105	144	100	100	+39	+37,1

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

Активы на последний день анализируемого периода характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь период увеличились на 39 тыс. руб. (на 37,1%). Хотя имело место увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 20%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

## Структура активов организации на 31 декабря 2024 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "денежные средства и денежные эквиваленты" на **39 тыс. руб.** (или **100%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "краткосрочная кредиторская задолженность" (**+60 тыс. руб.**, или **100%** вклада в прирост пассивов организации за последний год).

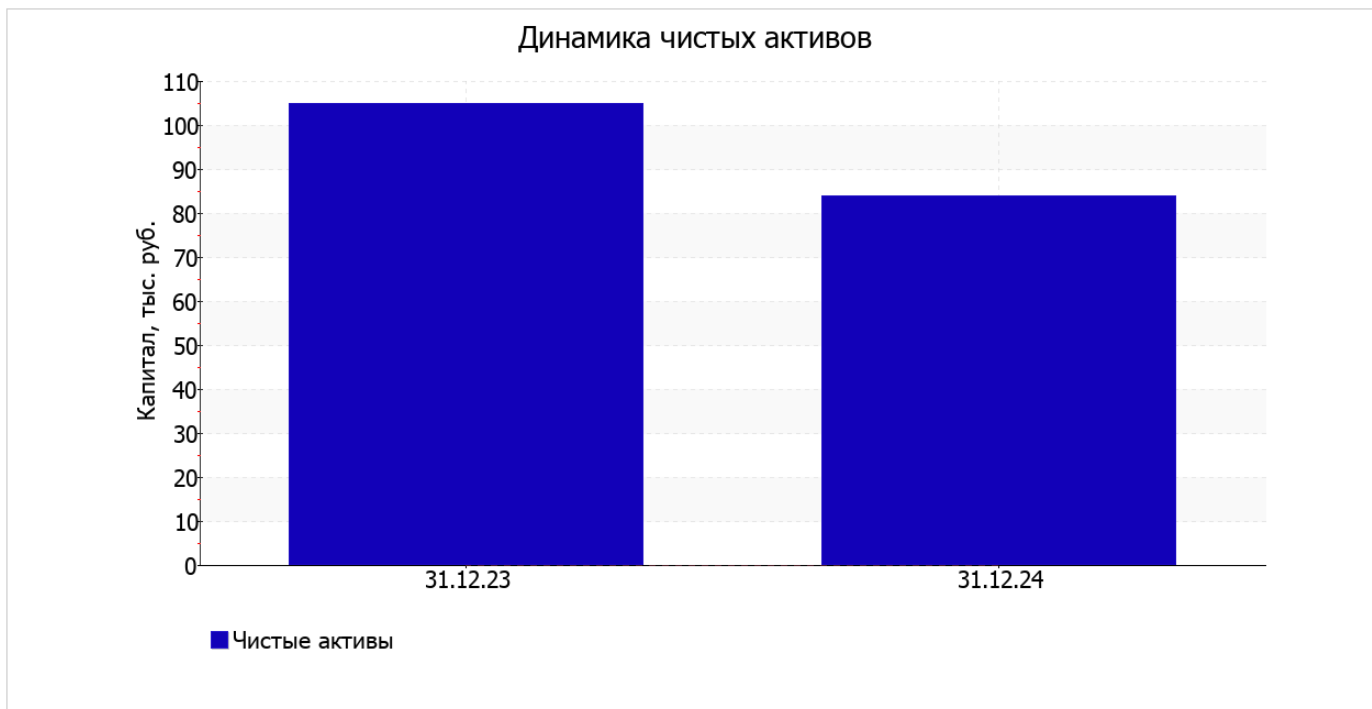
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (**-21 тыс. руб.**).

по состоянию на 31.12.2024 собственный капитал организации равнялся **84 тыс. руб.** уменьшение собственного капитала за весь анализируемый период составило **21 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	105	84	100	58,3	-21	-20

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако следует отметить снижение чистых активов на **20%** за последний год. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

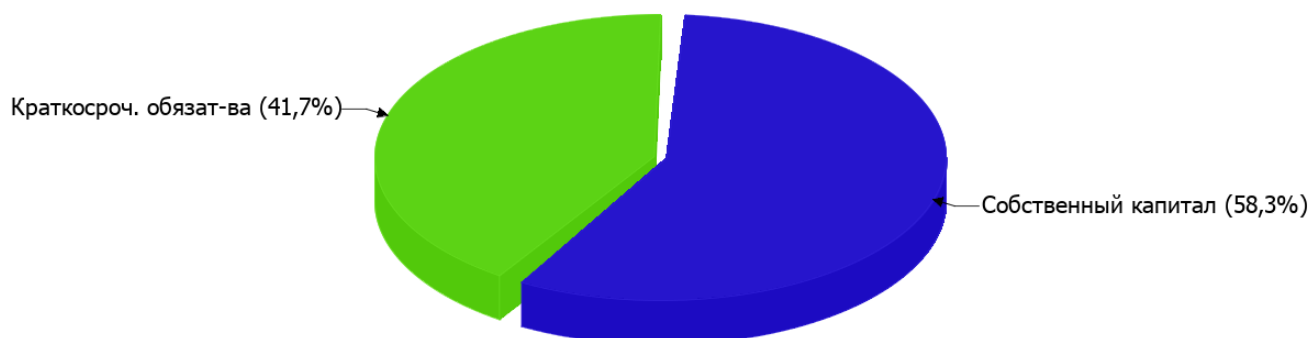
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	1	0,58	-0,42	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	1	0,58	-0,42	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	1	0,58	-0,42	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	10,5	8,4	-2,1	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 31.12.2024 составил **0,58**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (**58%** в общем капитале организации). коэффициент автономии уменьшился за последний год на **0,42**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

## Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



на 31.12.2024 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило **0,58**. коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за последний год уменьшился на **0,42**. по состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента характеризуется как очень хорошее.

за год коэффициент покрытия инвестиций сильно уменьшился до **0,58 (-0,42)**. Значение коэффициента на 31 декабря 2024 г. ниже нормы.

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **8,4**, однако на 31 декабря 2023 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов был выше – **10,5** (т.е. падение составило **2,1**). на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов характеризуется как исключительно хорошее.

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		
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	–	<b>2,4</b>	<b>+2,4</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 1,9 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	–	<b>2,23</b>	<b>+2,23</b>	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, соответствующее норме (**2,4** при нормативном значении 1,9). При этом за год коэффициент вырос на **2,4**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение, соответствующее норме (**2,23**). При этом в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности вырос на **2,23**.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

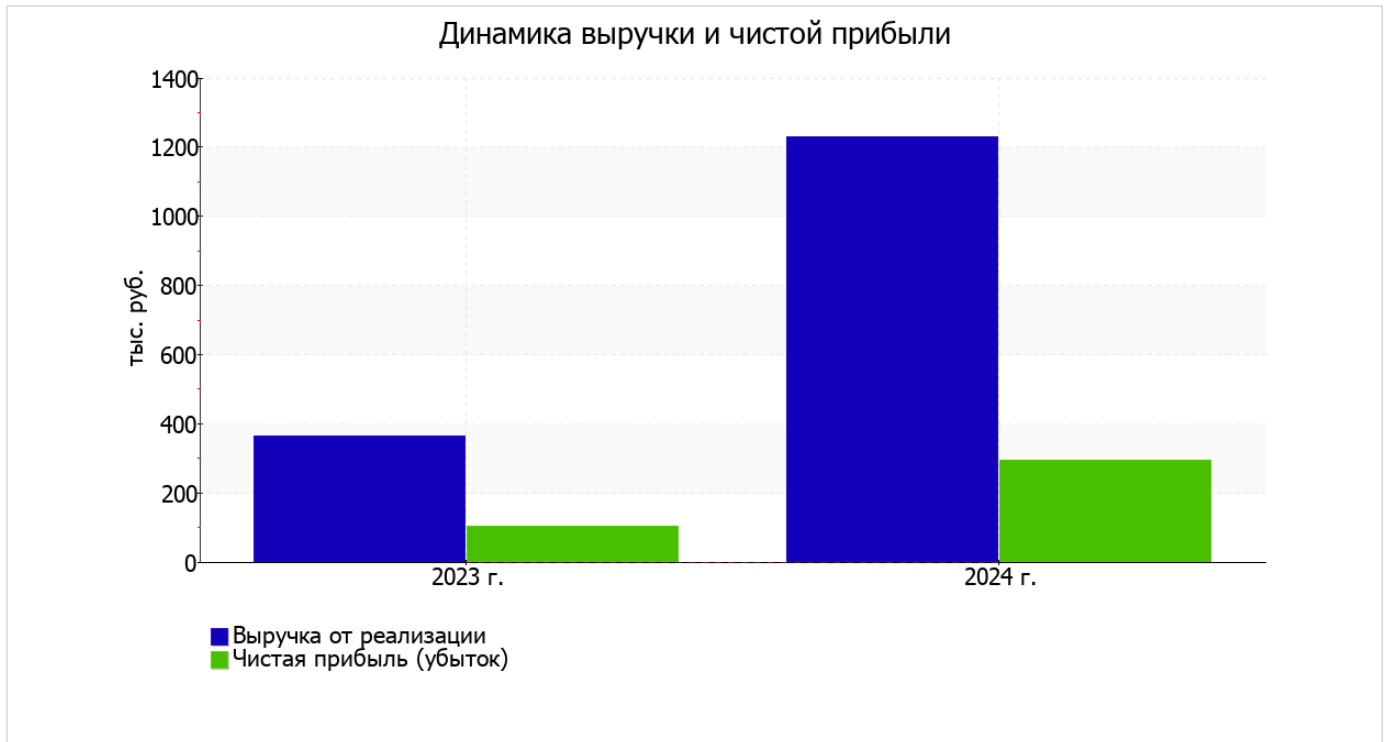
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕДЕРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 522 тыс. руб., что равняется 42,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 415 тыс. руб., или в 4,9 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на 868 и 453 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+239,1%) опережает изменение расходов (+177%)

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	363	1 231	+868	+3,4 раза	797
2. Расходы по обычным видам деятельности	256	709	+453	+177	483
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	107	522	+415	+4,9 раза	315
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-2	-132	-130	↓	-67
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	105	390	+285	+3,7 раза	248
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	-	97	+97	-	49
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	105	293	+188	+179	199

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



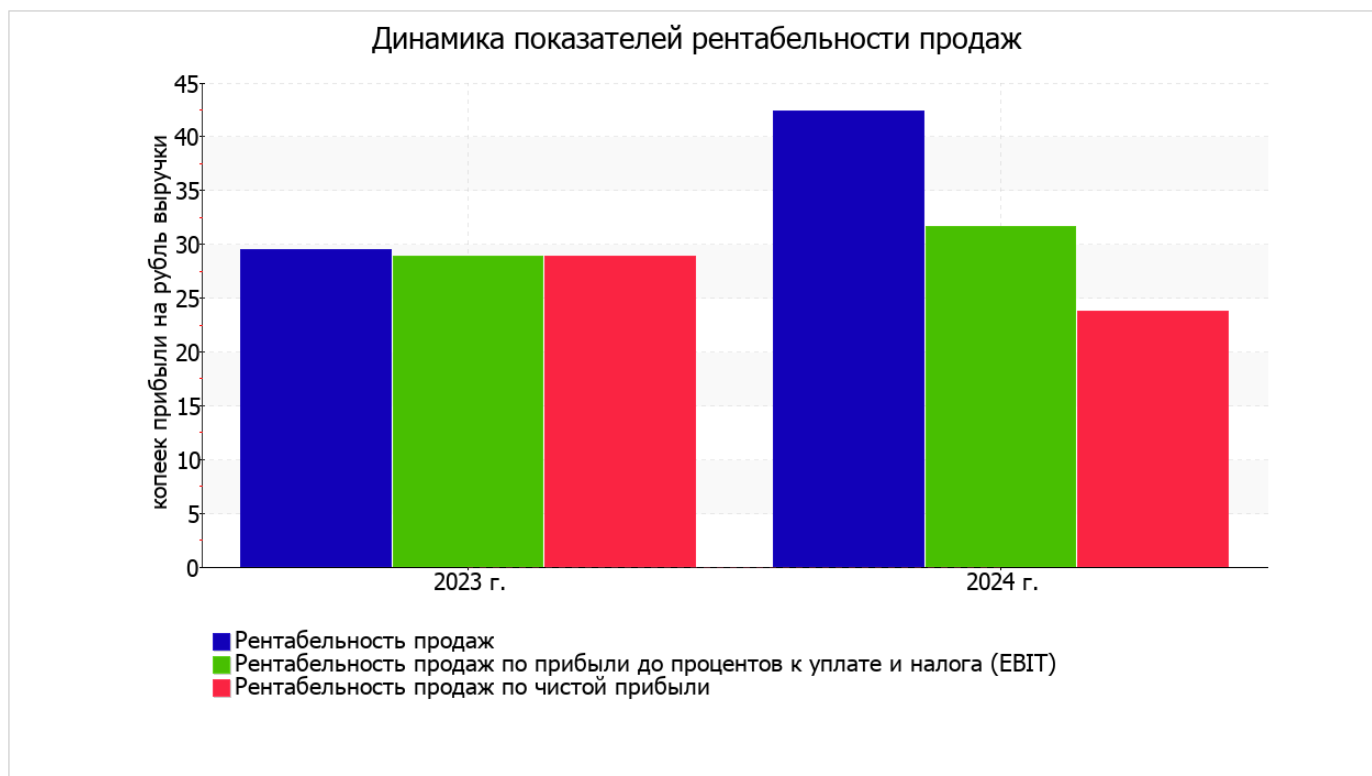
### 3.2. Анализ рентабельности

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: 6% и более.	29,5	42,4	+12,9	+43,9
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	28,9	31,7	+2,8	+9,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.	28,9	23,8	-5,1	-17,7

[За последний период] организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет **42,4%** от полученной выручки. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (+12,9%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за 2024 год составила **31,7%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **31,7** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	309,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение: не менее 20%.
Рентабельность активов (ROA)	234,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 10% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	411,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере **3,092** руб.

за последний год значение рентабельности активов, равное **234,7%**, является исключительно хорошим.

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

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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: 108 и менее дн.)	37	9,9
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 47 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	9	40,9
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 124 и менее дн.)	37	9,9
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	28	13

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

Данные об оборачиваемости активов в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 37 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 "ФЕДЕРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" в течение анализируемого периода.

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

- оптимальная доля собственного капитала (58%);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,58, можно охарактеризовать как очень хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- отличная рентабельность активов (234,7% за последний год);
- рост рентабельности продаж (+12,9 процентных пункта от рентабельности 29,5% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за 2024 год получена прибыль от продаж (522 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+415 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2024 составила 293 тыс. руб. (+188 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВТ) на рубль выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕДЕРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" (+2,8 коп. к 28,9 коп. с рубля выручки за аналогичный период прошлого года).

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- уменьшение собственного капитала организации при том что, активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕДЕРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" увеличились на 39 тыс. руб. (на 37,1%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 58% от общего капитала организации).

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение их величины.

Приведенные выше показатели свидетельствуют об отличном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной, и, возможно, долгосрочной перспективе. При данных финансовых показателях ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЕДЕРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" относится к категории надежных заемщиков и может рассчитывать на получение кредитов.