

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 6685021264

Код причины постановки на учет (КПП): 667101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10).

## 2. Анализ финансового положения

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

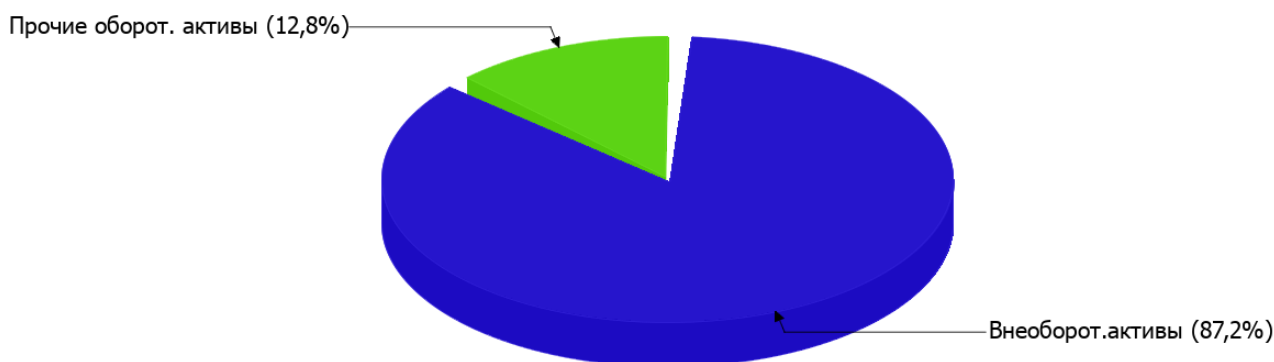
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
Внеоборотные активы	310 482	344 250	82,4	87,2	+33 768	+10,9
Оборотные	66 101	50 540	17,6	12,8	-15 561	-23,5
<b>Пассив</b>						
Собственный капитал	-40 191	-43 721	-10,7	-11,1	-3 530	↓
Долгосрочные обязательства	1 783	9 281	0,5	2,4	+7 498	+5,2 раза
Краткосрочные обязательства	414 991	429 230	110,2	108,7	+14 239	+3,4
Валюта баланса	376 583	394 790	100	100	+18 207	+4,8

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

Структура активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется соотношением: 87,2% внеоборотных активов и 12,8% текущих. Активы организации за весь период несколько увеличились (на 4,8%). Несмотря на увеличение активов, собственный капитал уменьшился на 8,8%, что свидетельствует об отрицательной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

## Структура активов организации на 31 декабря 2024 г.



Рост активов организации связан, в основном, с ростом показателя по строке "материальные внеоборотные активы" на **33 768** тыс. руб. (или **99,8%** вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочная кредиторская задолженность – **14 239** тыс. руб. (**65,5%**)
- долгосрочные заемные средства – **7 498** тыс. руб. (**34,5%**)

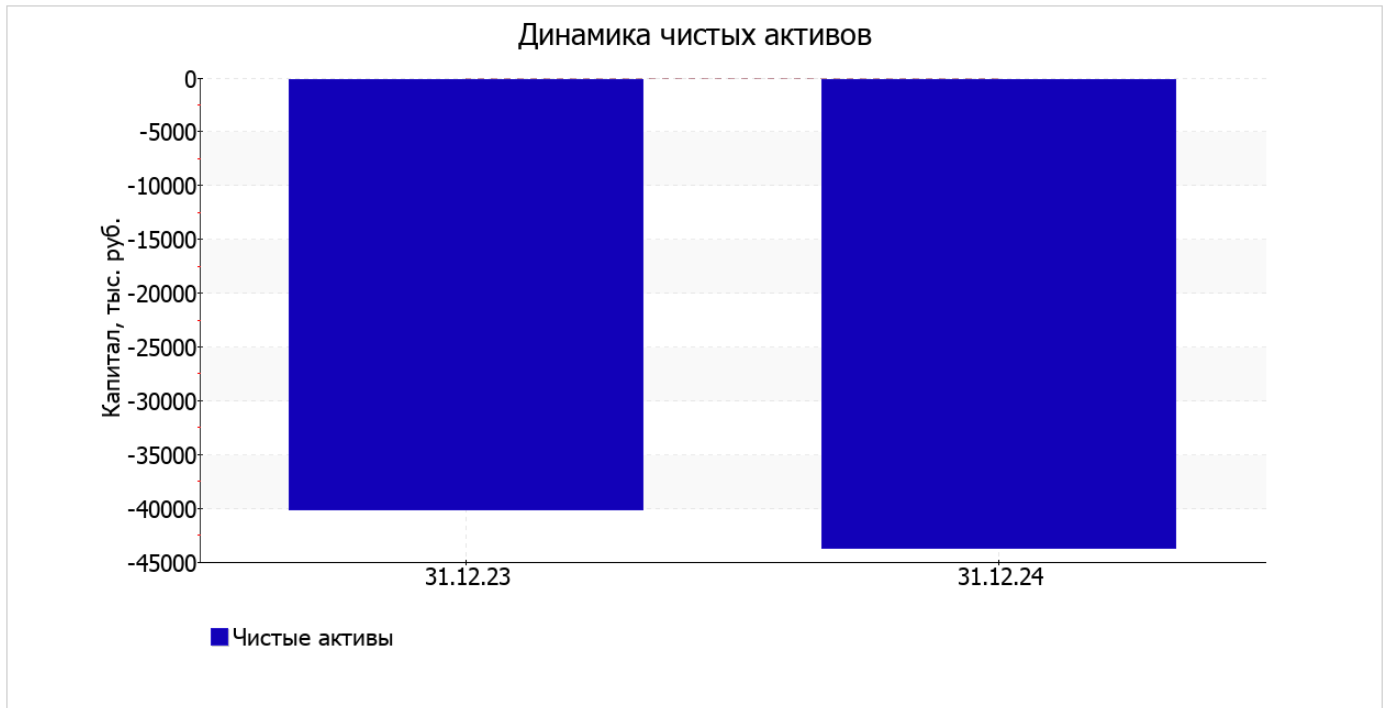
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "финансовые и другие оборотные активы" в активе и "капитал и резервы" в пассиве (**-15 630** тыс. руб. и **-3 530** тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2024 собственный капитал организации равнялся **-43 721,0** тыс. руб. за год произошло ощутимое падение собственного капитала на **3 530,0** 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	-40 191	-43 721	-10,7	-11,1	-3 530	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" 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 в течение анализируемого периода. Наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции может привести к крайне негативным последствиям. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.



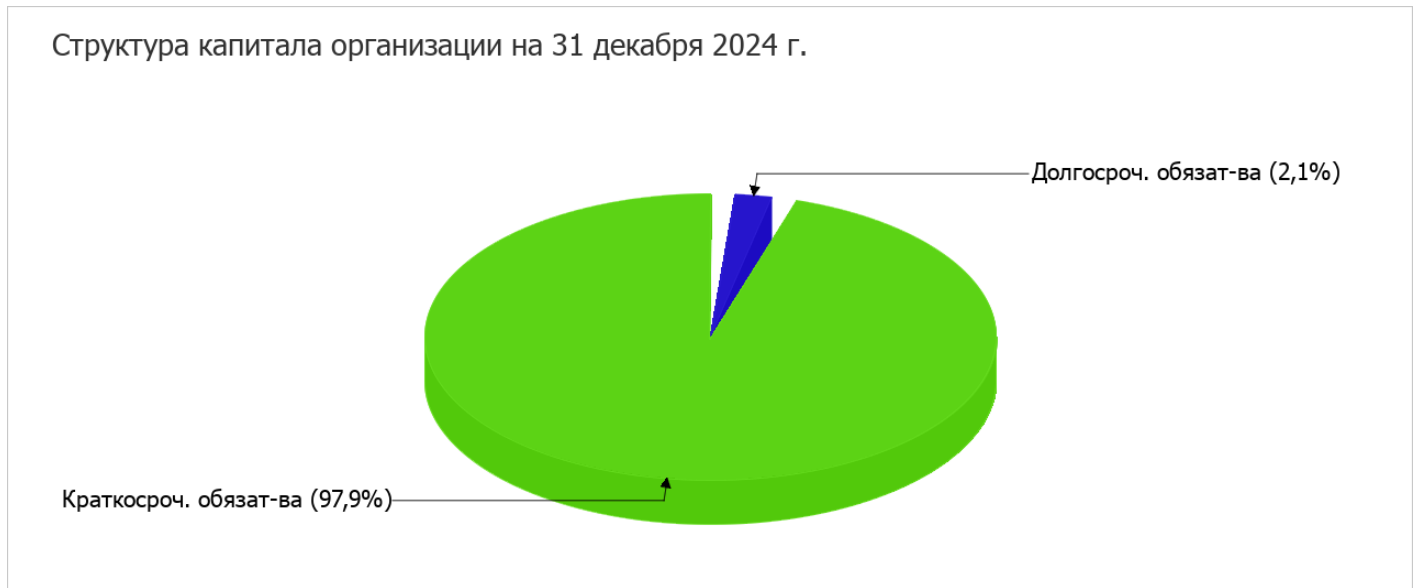
## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 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	-0,11	-0,11	-	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	-5,31	-7,68	-2,37	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	-0,1	-0,09	+0,01	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	1	0,98	-0,02	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2024 составил **-0,11**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала. коэффициент автономии за весь рассматриваемый период снизился всего менее чем на **0,01**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что собственный капитал на диаграмме не отражен, поскольку полностью отсутствует.



за год произошло снижение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на **2,37** (до **-7,68**). на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

за весь рассматриваемый период произошло явное повышение коэффициента покрытия инвестиций, составившее **0,01** – до **-0,09**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода (31.12.2024) значительно ниже нормативного значения.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (97,9% и 2,1% соответственно). При этом за год доля долгосрочной задолженности выросла на 1,7%.

## 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>0,16</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,04</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>&lt;0,01</b>	<b>&lt;0,01</b>	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (**0,12**) не соответствует норме. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за весь анализируемый период коэффициент текущей ликвидности снизился на **-0,04**.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (**<0,01**) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

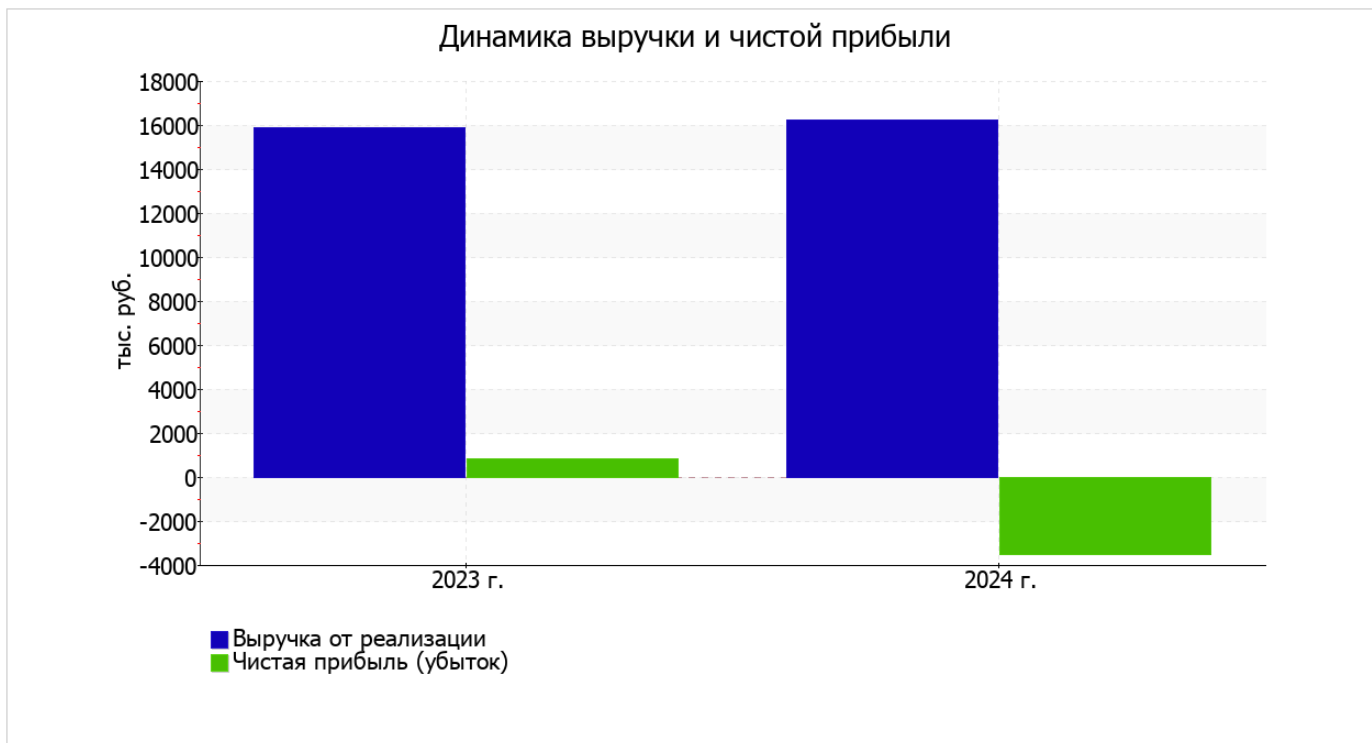
Основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере 659 тыс. руб., что равняется 4,1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на 8 794 тыс. руб., или на 93%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось увеличение выручки от продаж на 355 тыс. руб. при одновременном снижении на 8 439 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	15 861	16 216	+355	+2,2	16 039
2. Расходы по обычным видам деятельности	25 314	16 875	-8 439	-33,3	21 095
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-9 453	-659	+8 794	↑	-5 056
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	10 427	-2 871	-13 298	↓	3 778
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	974	-3 530	-4 504	↓	-1 278
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налоги на прибыль (доходы)	128	-	-128	-100	64
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	846	-3 530	-4 376	↓	-1 342

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: 12% и более.	-59,6	-4,1	+55,5	↑
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	6,1	-21,8	-27,9	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	5,3	-21,8	-27,1	↓

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2024 год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" за данный период.

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-4,1%** от полученной выручки. Однако имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2023) **(+55,5%)**.

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВИТ) к выручке организации, за 2024 год составила **-21,8%**. То есть в каждом рубле выручки ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" содержалось **-21,8** 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	<b>-0,9</b>	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за 2024 год рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-43 721** тыс. руб. на последний день анализируемого периода (31.12.2024) и **-40 191** тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023).

рентабельность активов за 2024 год имеет крайне неудовлетворительное значение, равное **-0,9%**.

### 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 192 дн.)	1 316	0,3
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	9 527	<0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	8 705	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

Оборачиваемость активов за год показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 8705 календарных дней (т.е. 24 года).

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" за весь анализируемый период

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

- критическое значение коэффициента автономии (-0,11), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами является крайне негативным (-7,68);
- существенно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- существенно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -9% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -3 530 тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-27,9 коп. от аналогичного показателя за такой же период прошлого года).

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют неудовлетворительные значения:

- уменьшение собственного капитала организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОПЕРТИ ЭНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" при том что, активы организации несколько увеличились (на 4,8%);
- за 2024 год получен убыток от продаж (-659 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+8 794 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – снижение убыточности продаж (+55,5 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчетному, равной -59,6%).

Как следует из приведенных выше значений показателей, у организации наблюдается крайне сложная финансовая ситуация, что подразумевает принятие незамедлительных мер по ее оздоровлению.