

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1106025462

Код причины постановки на учет (КПП): 110601001

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

2.1. Структура имущества и источники его формирования

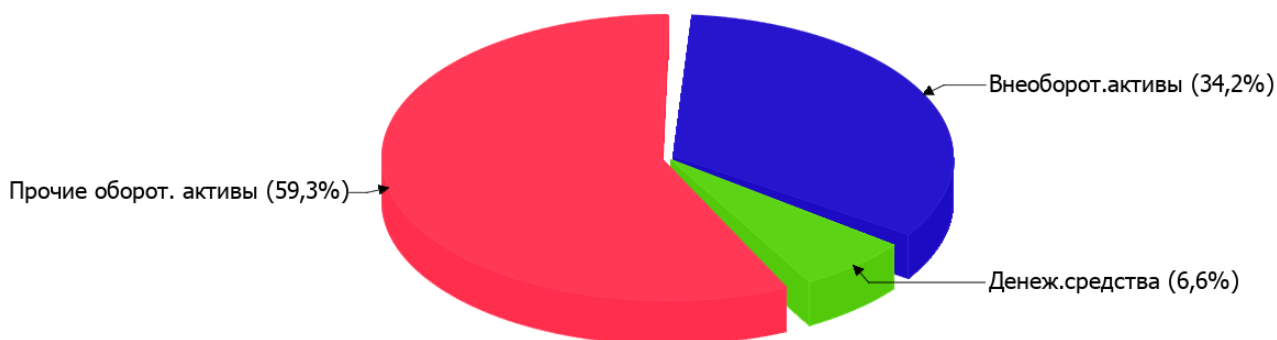
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	1 910	1 611	29,9	34,2	-299	-15,7
Оборотные	4 488	3 104	70,1	65,8	-1 384	-30,8
Пассив						
Собственный капитал	4 239	3 874	66,3	82,2	-365	-8,6
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	2 159	841	33,7	17,8	-1 318	-61
Валюта баланса	6 398	4 715	100	100	-1 683	-26,3

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на последний день анализируемого периода в активах организации доля внеоборотных средств составляет одну треть, а текущих активов, соответственно, две третьих. Активы организации за год уменьшились на 1 683 тыс. руб. (на 26,3%). Учитывая уменьшение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на 8,6%. отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

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

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):

- финансовые и другие оборотные активы – 897 тыс. руб. (53,3%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 487 тыс. руб. (28,9%)
- материальные внеоборотные активы – 299 тыс. руб. (17,8%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

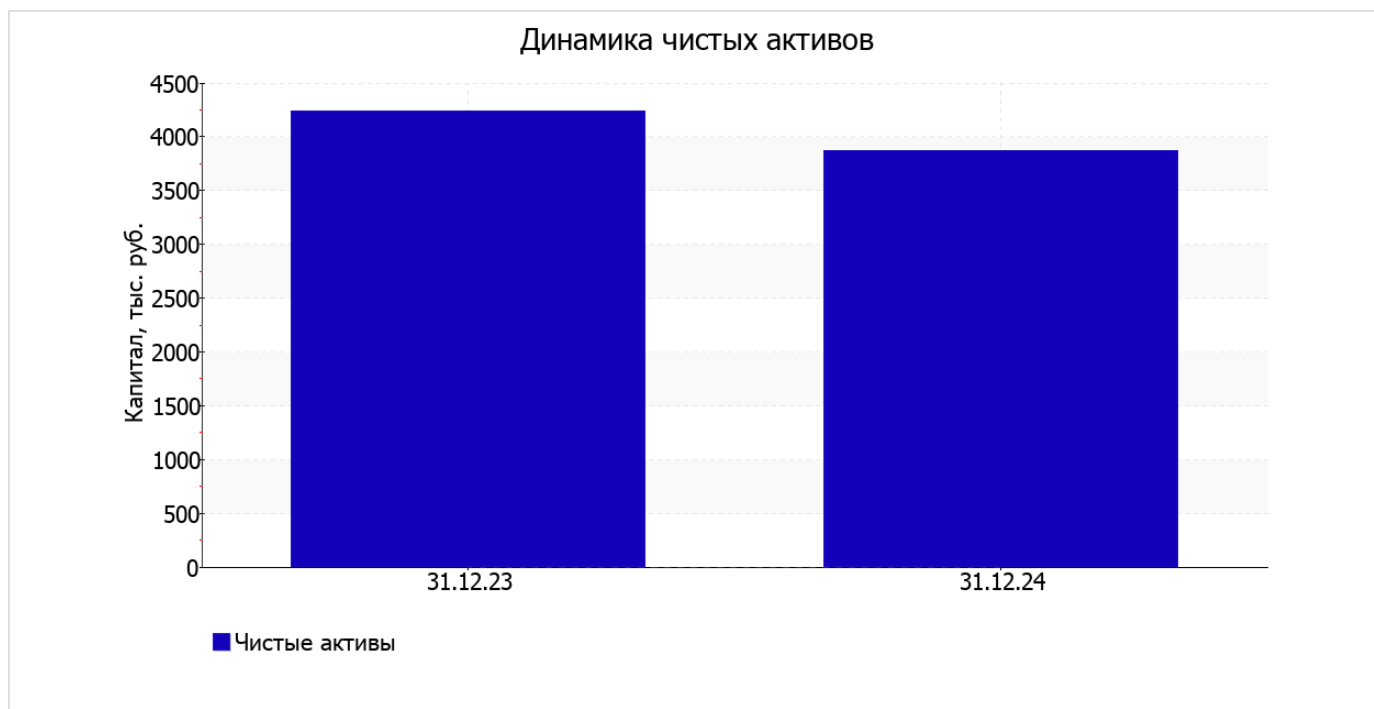
- краткосрочная кредиторская задолженность – 1 318 тыс. руб. (78,3%)
- капитал и резервы – 365 тыс. руб. (21,7%)

в течение анализируемого периода собственный капитал организации заметно уменьшился до 3 874,0 тыс. руб. (-365 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	4 239	3 874	66,3	82,2	-365	-8,6

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов на 8,6% за весь рассматриваемый период. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



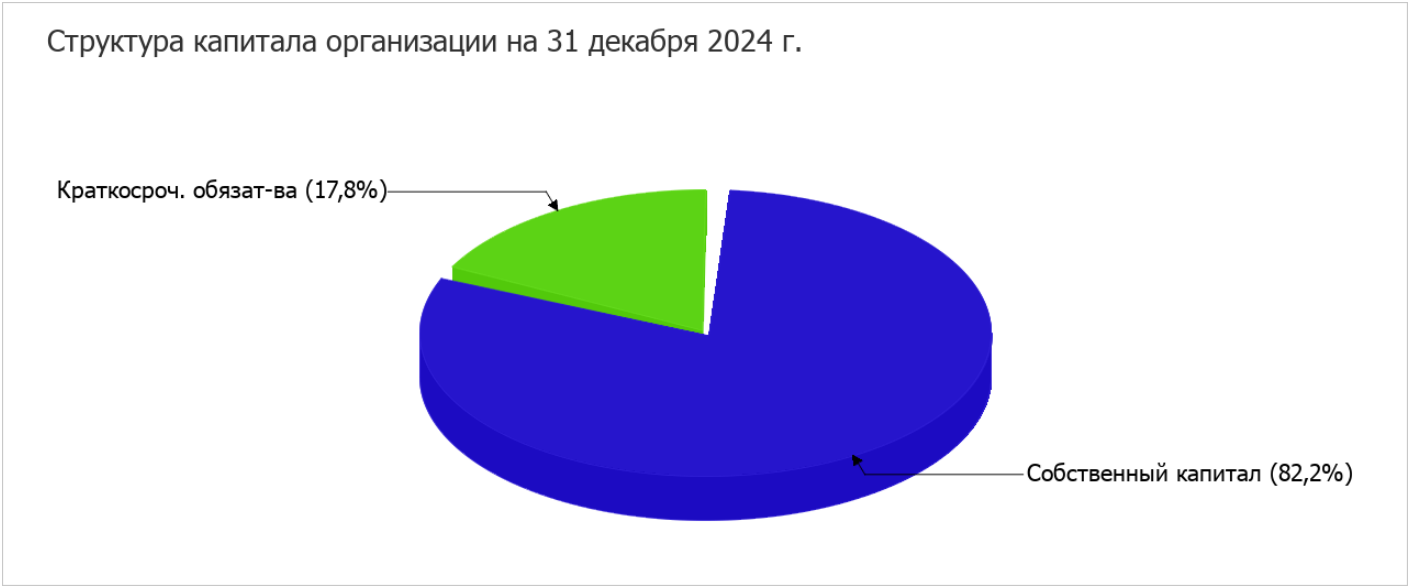
2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

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	0,66	0,82	+0,16	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	0,52	0,73	+0,21	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,66	0,82	+0,16	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	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2024 составил **0,82**. Полученное значение говорит о слишком осторожном отношении Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет **82%** в общем капитале организации). за год наблюдался сильный рост коэффициента автономии, на **0,16**.

Ниже на диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала организации: Необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.



значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2024 г. составило **0,73**. за последний год коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами вырос на **0,21**. по состоянию на 31.12.2024 значение коэффициента можно характеризовать как вполне соответствующее нормальному.

коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода увеличился с **0,66** до **0,82** (т.е. на **0,16**). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **82%**).

Коэффициент краткосрочной задолженности Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" 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	2,08	3,69	+1,61	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,37	0,37	–	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 1,8 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **3,69**. При этом за год коэффициент вырос на **1,61**.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,37**. С начала период коэффициент не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

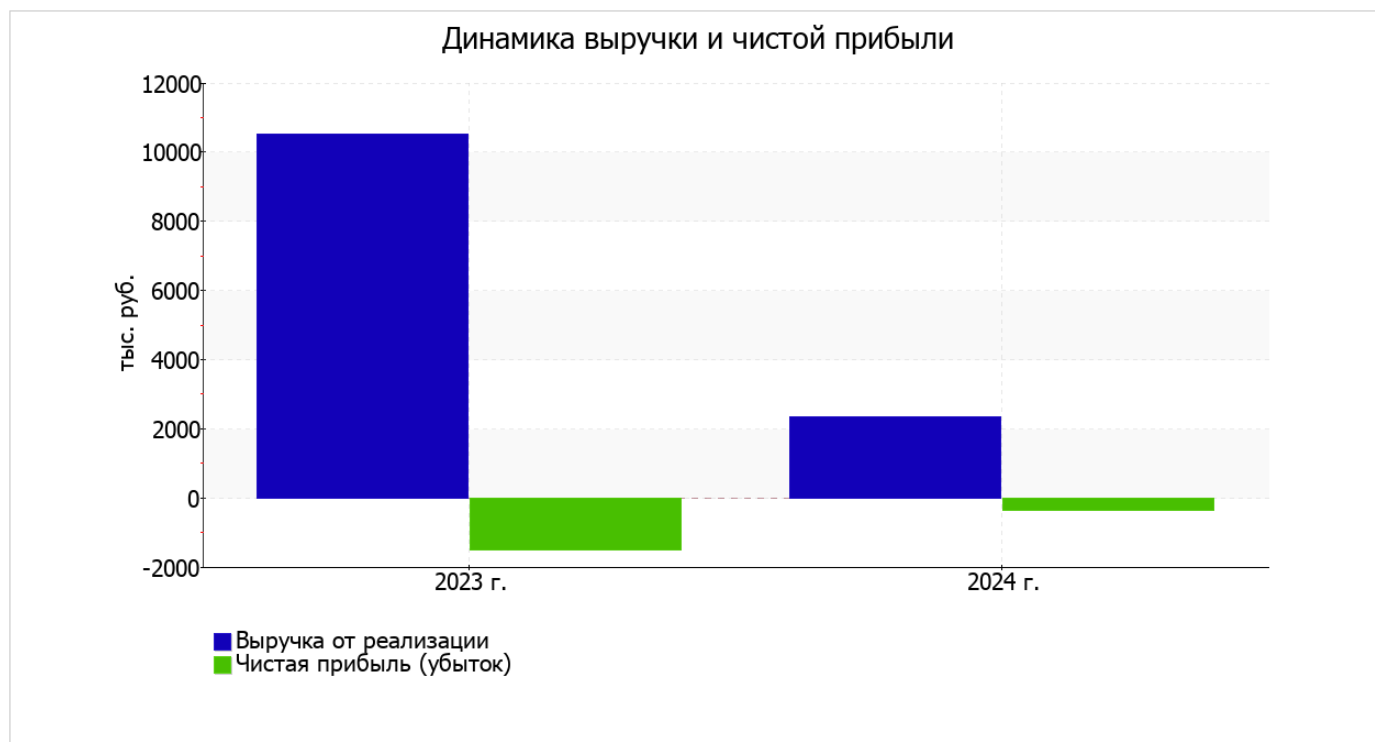
В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" за год и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **291** тыс. руб., что равняется 12,4% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **957** тыс. руб., или на **76,7**%.

По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычной деятельности (на **8 183** и **9 140** тыс. руб. соответственно).

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	10 525	2 342	-8 183	-77,7	6 434
2. Расходы по обычным видам деятельности	11 773	2 633	-9 140	-77,6	7 203
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-1 248	-291	+957	↑	-770
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-40	-29	+11	↑	-35
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 288	-320	+968	↑	-804
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налоги на прибыль (доходы)	204	45	-159	-77,9	125
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-1 492	-365	+1 127	↑	-929

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



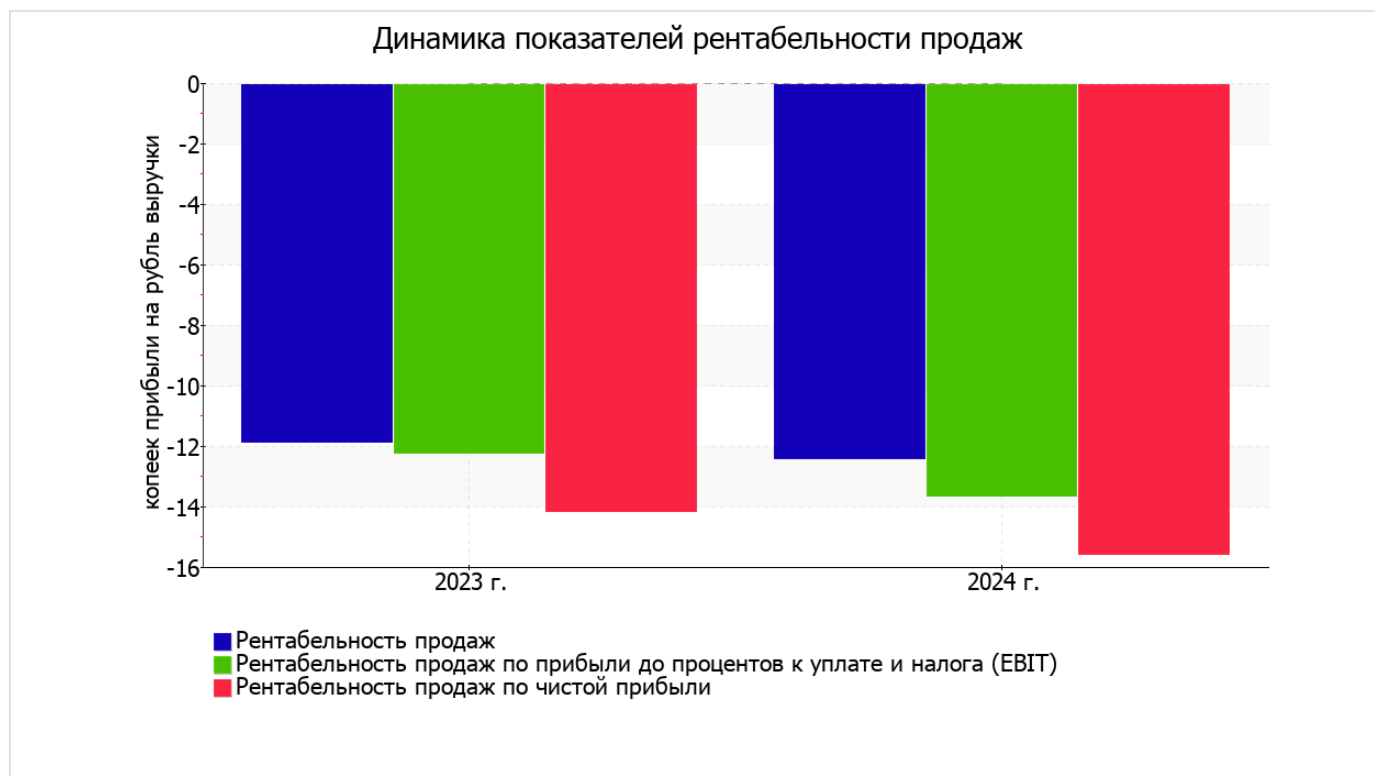
3.2. Анализ рентабельности

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%.	-11,9	-12,4	-0,5	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-12,2	-13,7	-1,5	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	-14,2	-15,6	-1,4	↓

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

Рентабельность продаж за период 01.01–31.12.2024 составила **-12,4%**. Более того, имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2023) (**-0,5%**).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВІТ) к выручке организации, за последний год составила **-13,7%**. Это значит, что в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" содержалось **-13,7** коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



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

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2024 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 16%.
Рентабельность активов (ROA)	-6,6	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: не менее 7%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-7,9	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации принес убыток в размере 0,09 руб.

за 2024 год значение рентабельности активов, равное -6,6%, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 192 и менее дн.)	593	0,6
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)	234	1,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	868	0,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	634	0,6

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

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 868 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на последний день анализируемого периода (31.12.2024)) и результатов деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" за последний год.

Показатели финансового положения организации, имеющие исключительно хорошие значения:

- на последний день анализируемого периода (31.12.2024) значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,73, можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

С хорошей стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии неоправданно высок (0,82);
- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет нормальное значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 82% в общей сумме капитала организации).

Анализ выявил следующие отрицательные показатели результатов деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест":

- отрицательная динамика рентабельности продаж (-0,5 процентных пункта от рентабельности -11,9% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);
- за 2024 год получен убыток от продаж (-291 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+957 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составил -365 тыс. руб. (+1 127 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

В ходе анализа был получен следующий показатель, имеющий критическое значение – ухудшение финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (-1,5 коп. от данного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Как следует из приведенного анализа, основная масса финансовых показателей укладывается в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у Общества с ограниченной ответственностью "Строй-Инвест" имеются все возможности для эффективной деятельности.