

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1900011590

Код причины постановки на учет (КПП): 190001001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

2. Анализ финансового положения

2.1. Структура имущества и источники его формирования

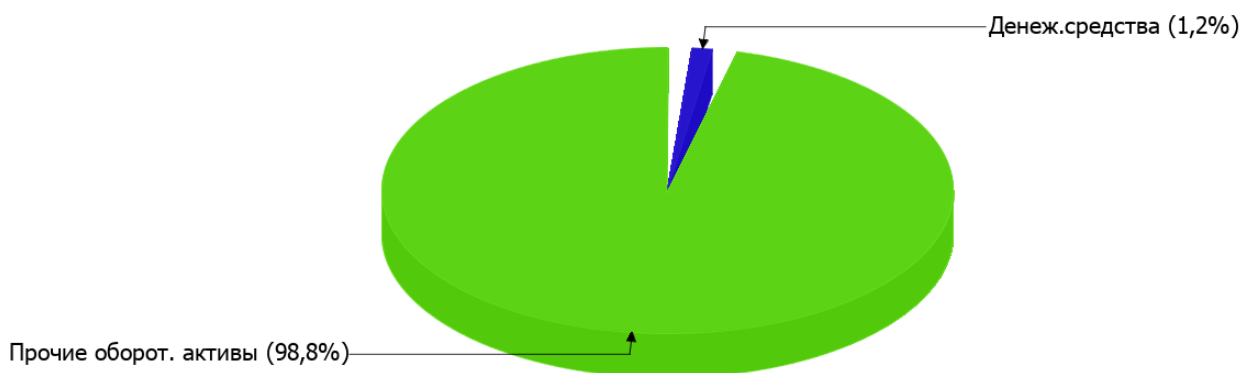
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
Актив						
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
Оборотные	23 249	14 963	100	100	-8 286	-35,6
Пассив						
Собственный капитал	883	3 889	3,8	26	+3 006	+4,4 раза
Долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Краткосрочные обязательства	22 366	11 074	96,2	74	-11 292	-50,5
Валюта баланса	23 249	14 963	100	100	-8 286	-35,6

* 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 уменьшились на 8 286 тыс. руб. (на 35,6%). Хотя имело место уменьшение активов, собственный капитал увеличился в 4,4 раза, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена 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):

- денежные средства и денежные эквиваленты – **4 599** тыс. руб. (**55,5%**)
- финансовые и другие оборотные активы – **3 687** тыс. руб. (**44,5%**)

Одновременно, в пассиве баланса снижение произошло по строке "краткосрочные заемные средства" (**-12 745** тыс. руб., или **100%** вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый период).

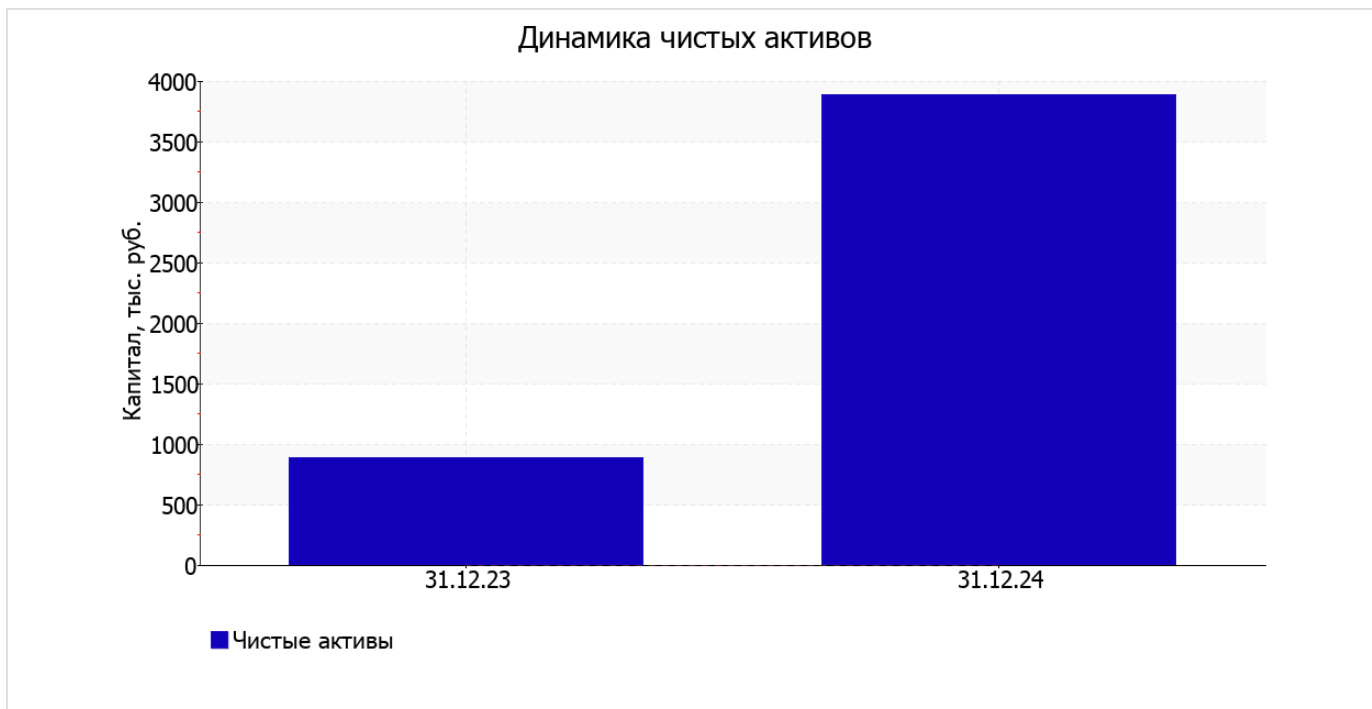
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "капитал и резервы" в пассиве (**+3 006** тыс. руб.).

за последний год наблюдался очень сильный рост собственного капитала – в **4,4** раза (до **3 889,0** 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	883	3 889	3,8	26	+3 006	+4,4 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов в **4,4** раза за весь анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов организации.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

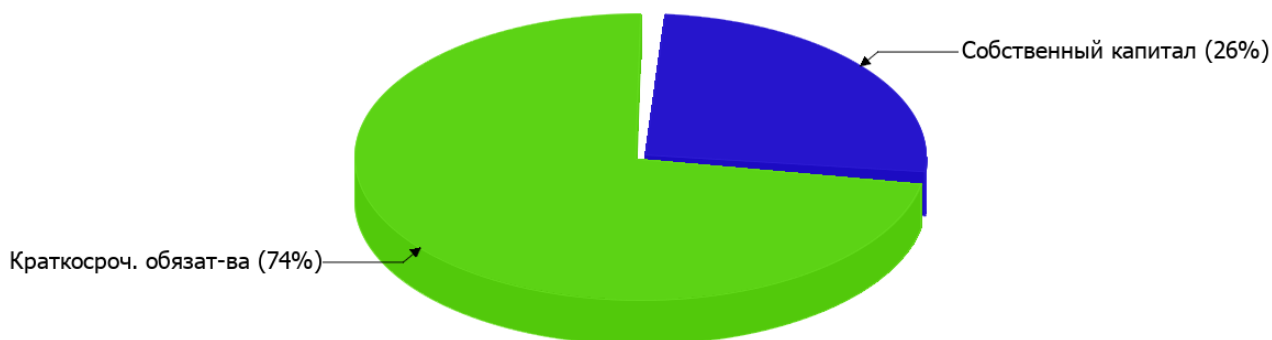
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	0,04	0,26	+0,22	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	0,04	0,26	+0,22	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,04	0,26	+0,22	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: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2024) составил **0,26**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**26%** от общего капитала) организация в значительной степени зависит от кредиторов. за год коэффициент автономии возрос на **0,22**.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: Следует отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2024 г.



на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся **0,26**. в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно вырос (**+0,22**). на 31 декабря 2024 г. значение коэффициента можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период очень сильно вырос – с **0,04** до **0,26** (т. е. на **0,22**). Значение коэффициента на 31.12.2024 значительно ниже нормативного значения.

Коэффициент краткосрочной задолженности Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" 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	1,04	1,35	+0,31	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,21	0,02	-0,19	Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**1,35** против нормативного значения 1,8). При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на **0,31**.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и первый коэффициент, имеет значение ниже нормы (**0,02**). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за год коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,19**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

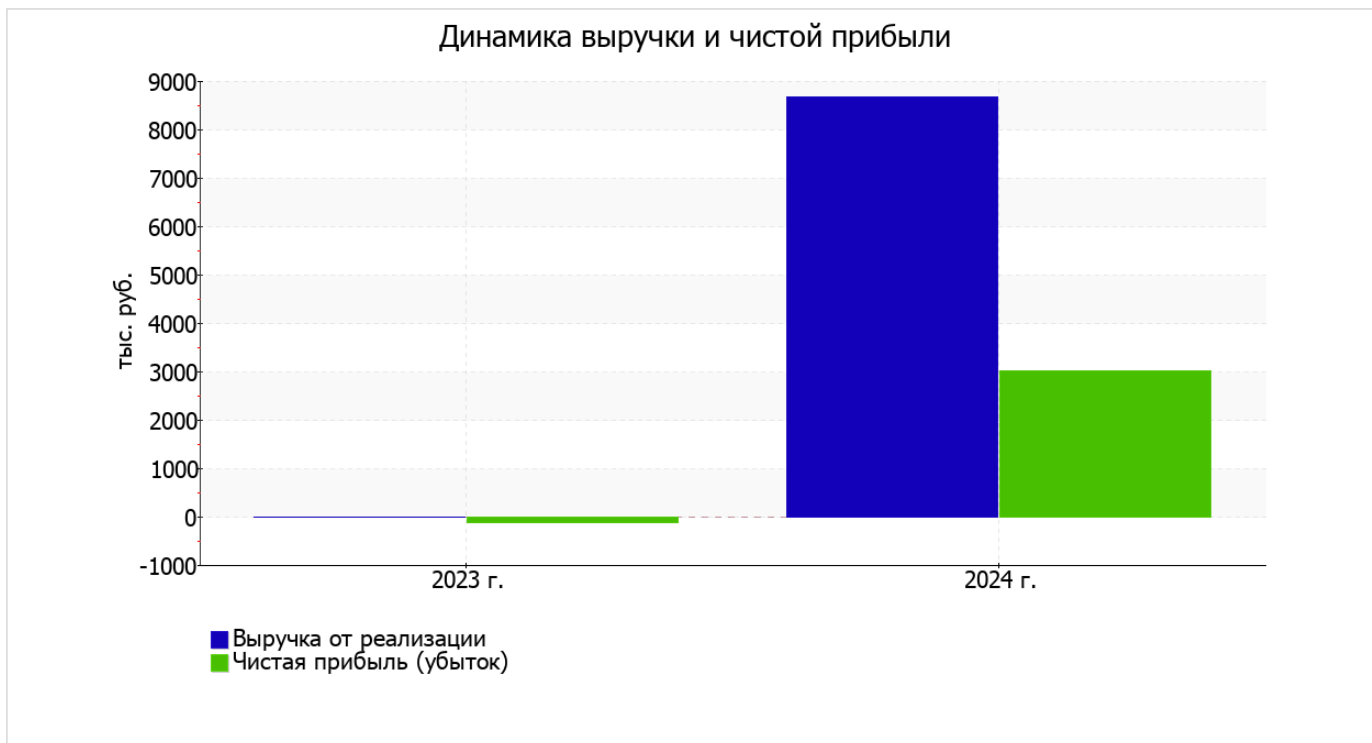
3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 7 729 тыс. руб., что составило 89,1% от выручки. Данный результат кардинально отличается от аналогичного периода прошлого года, когда был получен убыток в размере 60 тыс. руб.

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	–	8 674	+8 674	–	4 337
2. Расходы по обычным видам деятельности	60	945	+885	+15,8 раза	503
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-60	7 729	+7 789	↑	3 835
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-56	-4 377	-4 321	↓	-2 217
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-116	3 352	+3 468	↑	1 618
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	1	346	+345	+346 раз	174
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	-117	3 006	+3 123	↑	1 445

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" в течение всего анализируемого периода.



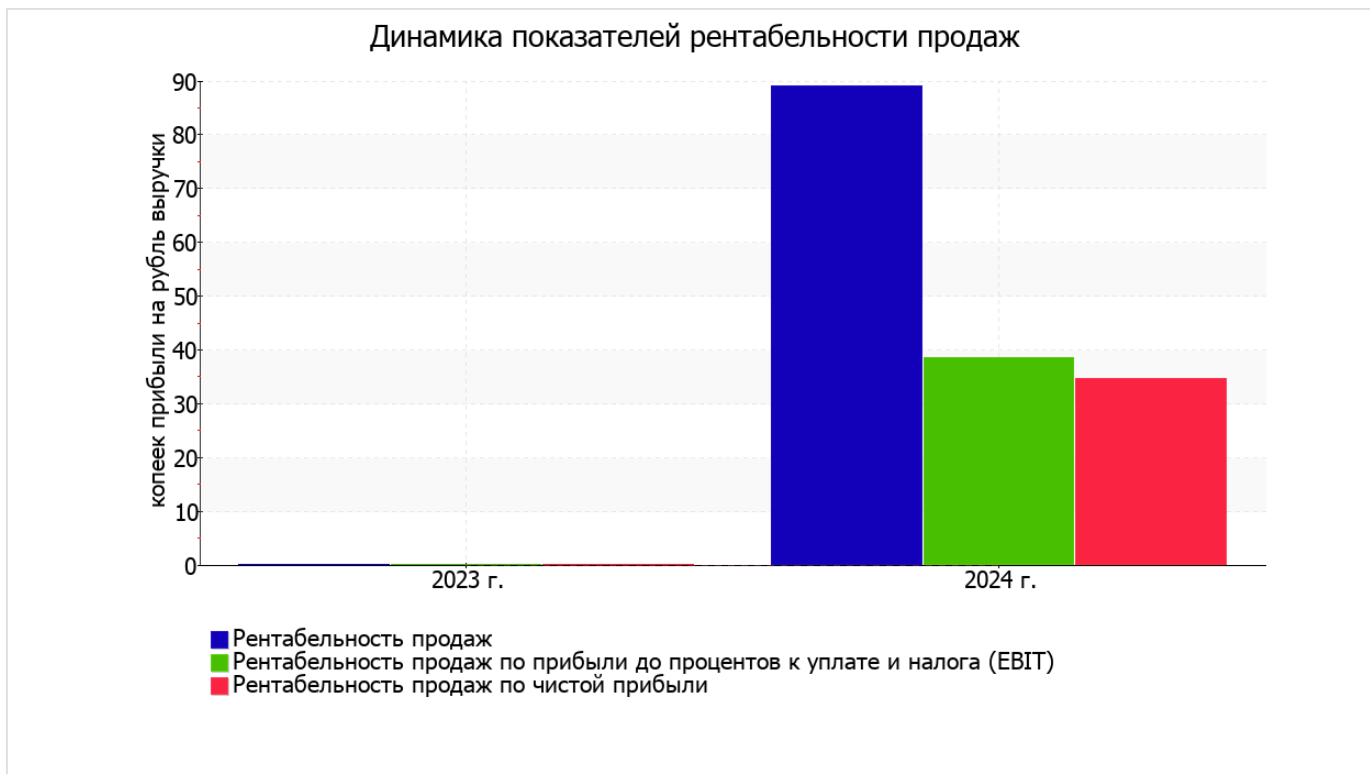
3.2. Анализ рентабельности

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%.	–	89,1	+89,1	–
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	–	38,6	+38,6	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: не менее 6%.	–	34,7	+34,7	–

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2024 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4".

[За последний период] организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 89,1 копеек с каждого рубля выручки от реализации.

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕБИТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2024 составила 38,6%. То есть в каждом рубле выручки Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" содержалось 38,6 коп. прибыли 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)	125,6	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 16% и более.
Рентабельность активов (ROA)	15,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	140,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала организации обеспечил чистую прибыль в размере **1,256** руб.

за период 01.01–31.12.2024 значение рентабельности активов, равное **15,7%**, можно характеризовать как полностью укладывающееся в норму.

3.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей 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: 192 и менее дн.)	806	0,5
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	437	0,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 515 и менее дн.)	806	0,5
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	101	3,6

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

Данные об оборачиваемости активов за год свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 806 календарных дней.

4. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2024) и результаты деятельности Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" за последний год.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за последний год наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует исключительно хорошее значение, равное **0,26**;
- отличная рентабельность активов (**15,7%** за последний год);
- положительная динамика изменения собственного капитала Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" при том что, активы организации уменьшились на **8 286** тыс. руб. (на **35,6%**);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (**7 729** тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+7 789 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила **3 006** тыс. руб. (+3 123 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Анализ выявил следующие отрицательные показатели финансового положения организации:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только **26%**);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности не укладывается в нормативное значение.

Показатели финансового положения Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4", имеющие критические значения:

- существенно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **26%** (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более).

Как следует из приведенного анализа, основные финансовые показатели укладываются в нормативные значения. При таком финансовом состоянии у Общества с ограниченной ответственностью "Ипотечный Отдел №4" имеются все возможности для продолжения эффективной деятельности.