

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0265051875

Код причины постановки на учет (КПП): 026501001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

## 2. Анализ финансового положения ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

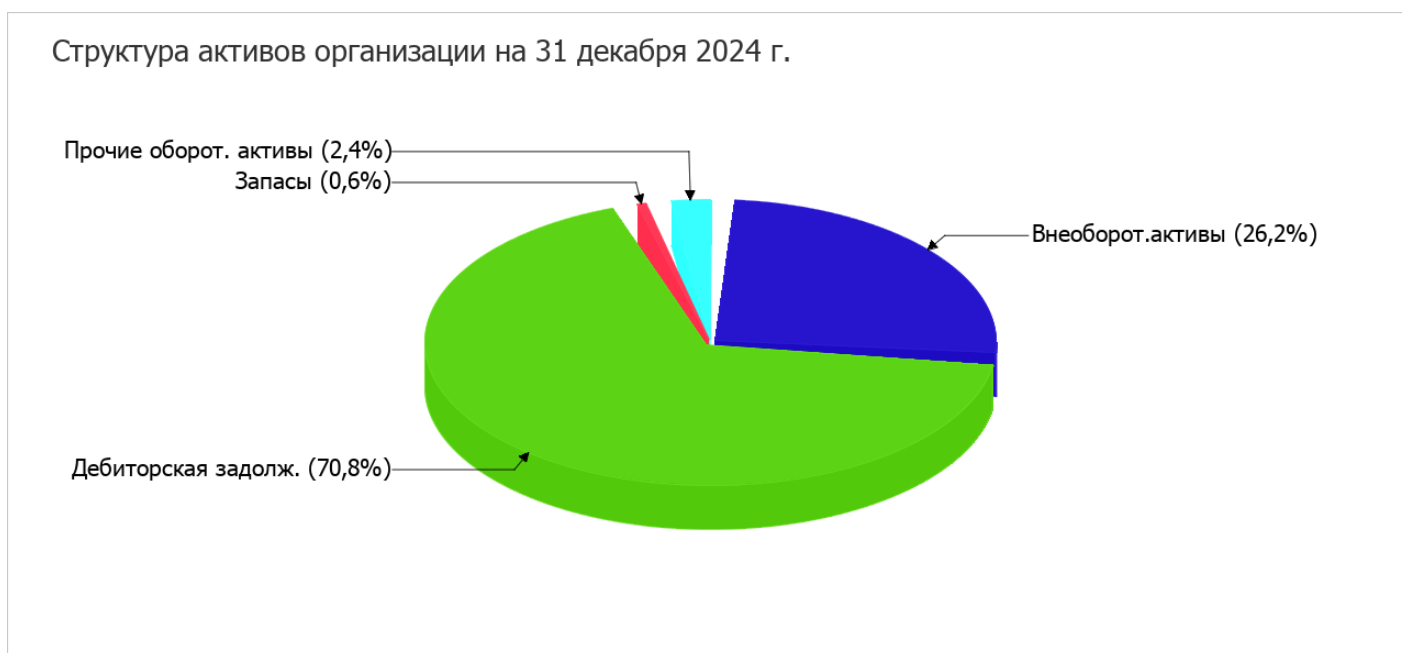
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2023	31.12.2024	на начало анализируемого периода (31.12.2023)	на конец анализируемого периода (31.12.2024)		
<b>Актив</b>						
1. Внеоборотные активы	669 290	227 766	47,7	26,2	-441 524	-66
в том числе: основные средства	669 290	227 766	47,7	26,2	-441 524	-66
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	734 886	640 344	52,3	73,8	-94 542	-12,9
в том числе: запасы	12 149	4 906	0,9	0,6	-7 243	-59,6
дебиторская задолженность	715 586	614 876	51	70,8	-100 710	-14,1
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	30	8 279	<0,1	1	+8 249	+276 раз
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	-6 040	-10 394	-0,4	-1,2	-4 354	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	689 658	330 071	49,1	38	-359 587	-52,1
в том числе: заемные средства	689 658	330 071	49,1	38	-359 587	-52,1

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	720 558	548 433	51,3	63,2	-172 125	-23,9
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	1 404 176	868 110	100	100	-536 066	-38,2

\* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31 декабря 2024 г. в активах организации доля внеоборотных средств составляет 1/4, а текущих активов – 3/4. Активы организации за весь период уменьшились на 536 066 тыс. руб. (на 38,2%). Учитывая снижение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 72,1%. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



Снижение величины активов организации связано, главным образом, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- основные средства – 441 524 тыс. руб. (80,4%)
- дебиторская задолженность – 100 710 тыс. руб. (18,3%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 359 587 тыс. руб. (64,4%)
- доходы будущих периодов – 194 316 тыс. руб. (34,8%)

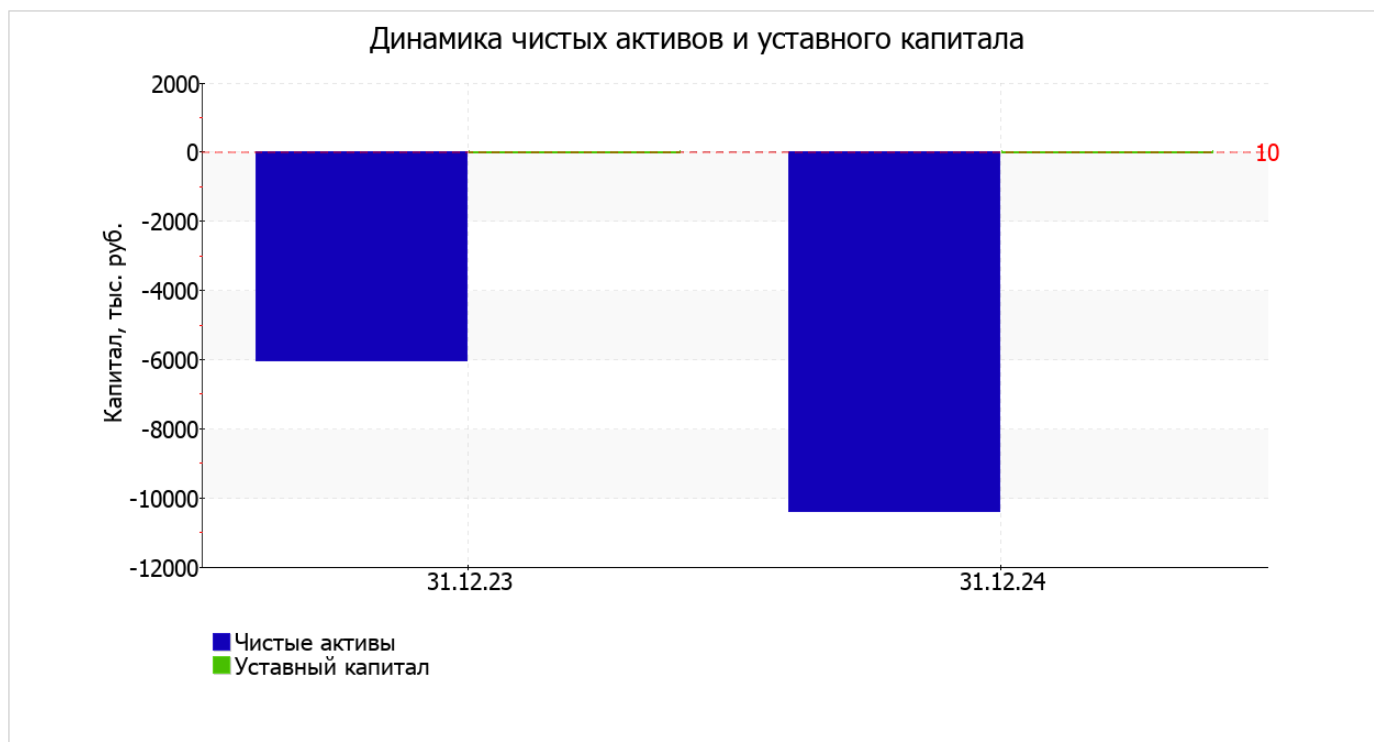
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (+8 249 тыс. руб. и +22 190 тыс. руб. соответственно).

на последний день анализируемого периода собственный капитал организации равнялся -10 394,0 тыс. руб. за год изменение собственного капитала составило -4 354,0 тыс. руб.

## 2.2. Чистые активы 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	-6 040	-10 394	-0,4	-1,2	-4 354	↓
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-6 050	-10 404	-0,4	-1,2	-4 354	↓

[На конец периода] чистые активы ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ" 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 способно привести организацию к банкротству. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

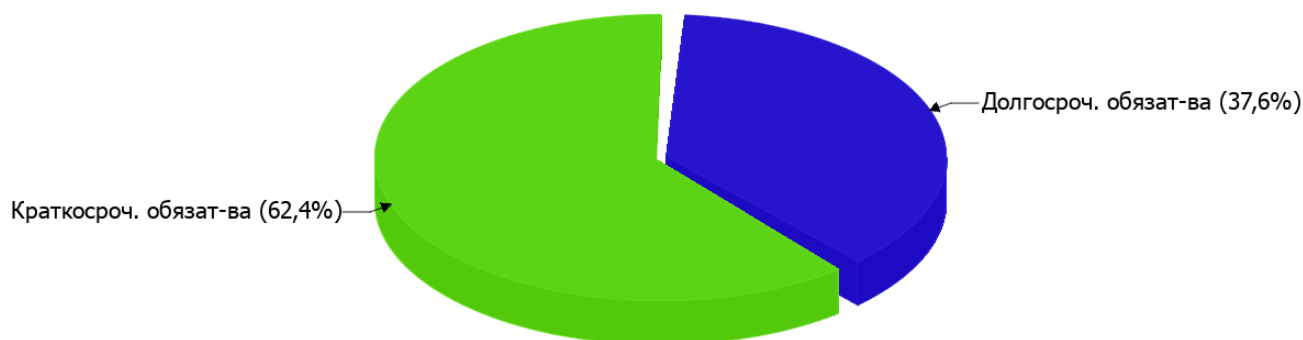
### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
Коэффициент автономии	-<0,01	-0,01	-0,01	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,92	-0,37	+0,55	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,49	0,37	-0,12	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-	-	-	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,2 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
Коэффициент обеспеченности запасов	-55,59	-48,54	+7,05	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,51	0,62	+0,11	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил **-0,01**. Полученное значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала. За год коэффициент автономии стремительно снизился (**-0,01**).

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.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2024 составил **-0,37**, что на **0,55** больше, чем на 31.12.2023. на 31 декабря 2024 г. коэффициент имеет крайне неудовлетворительное значение.

коэффициент покрытия инвестиций за год уменьшился на **0,12**, с **0,49** до **0,37**. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **37%**).

в течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов вырос на **7,05** и составил **-48,54**. на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что на 31.12.2024 доля долгосрочной задолженности в общих долгах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ" составляет 37,6%. При этом за весь рассматриваемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 11,3%.

## 2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2023	31.12.2024		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,02	1,17	+0,15	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,99	1,14	+0,15	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,02	+0,02	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,25.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (1,17 против нормативного значения 1,8). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,15.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует норме – 1,14 при норме 1. Это означает, что у ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,25 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0,02. Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за весь рассматриваемый период коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,02.

### 3. Анализ эффективности деятельности организации

#### 3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ" за год и аналогичный период прошлого года.

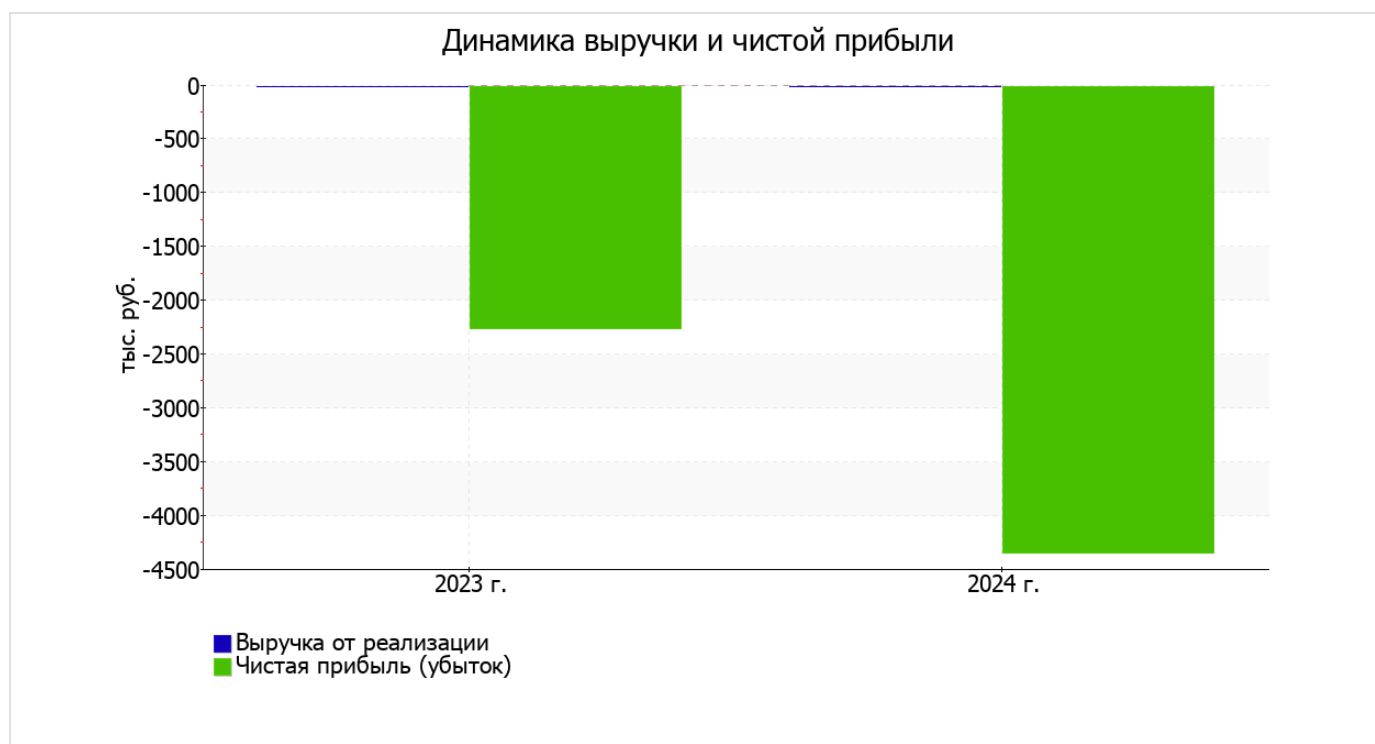
Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере 6 923 тыс. руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 4 472 тыс. руб., или на 182,5%.

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Это и обусловило отсутствие показателя "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2.

прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составила 2 570 тыс. руб., что на 2 380 тыс. руб. (в 13,5 раза) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

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	–	–	–	–	–
2. Расходы по обычным видам деятельности	2 451	6 923	+4 472	+182,5	4 687
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-2 451	-6 923	-4 472	↓	-4 687
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	1 429	4 069	+2 640	+184,7	2 749
5. ЕВТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 022	-2 854	-1 832	↓	-1 938
6. Проценты к уплате	1 239	1 499	+260	+21	1 369
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	–	–	–	–	–
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-2 261	-4 353	-2 092	↓	-3 307
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-2 261	-4 353	-2 092	↓	-3 307
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-4 354	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ" 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: 12% и более.	-	-	-	-
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	-	-	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение: 6% и более.	-	-	-	-

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: не менее 20%.
Рентабельность активов (ROA)	-0,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение: 12% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-0,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -10 394 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2024 и -6 040 тыс. руб. на последний день предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

рентабельность активов за последний год имеет критическое значение (-0,4%).

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

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 среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 196 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	451	0,8
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 106 и менее дн.)	–	–
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	–	–
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 228 дн.)	–	–
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	–	–

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

При этом требуется 451 день, чтобы расходы организации по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка материально-производственных запасов.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ № 2 СК РОЛСТРОЙ".

Следующие 8 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют критические значения:

- коэффициент автономии имеет критическое значение – **-0,01** (собственный капитал отсутствует);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-0,37**, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений;
- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормального значения;
- опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **37%** (нормальное значение для данной отрасли: 70% и более);
- за последний год получен убыток от продаж (**-6 923** тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-4 472 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил **-4 353** тыс. руб.

Среди положительных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Показателем, негативно характеризующим финансовое положение организации, является следующий – не укладывается в нормативное значение коэффициент текущей (общей) ликвидности.

Анализ показывает, что основные финансовые показатели организации не соответствуют общепринятым нормативным значением, что должно найти отражение в планировании деятельности на ближайшую перспективу.