

Пояснительная записка

к бухгалтерской отчетности ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ - НЕДВИЖИМОСТЬ»
за 2025 год

1. Общая информация о компании

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ - НЕДВИЖИМОСТЬ»

Адрес места нахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литер А

ИНН: 7802466494

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственности

2. Анализ финансового положения

Учетная политика организации сформирована в соответствии с требованиями федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ) и иных нормативных правовых актов Российской Федерации

2.2. Анализ активов организации

Структура активов:

- **Внеоборотные активы:** 10 420 тыс. руб. (3,7% от общей суммы)
 - Основные средства: 8 100 тыс. руб.
 - Финансовые вложения: 2 320 тыс. руб.
- **Оборотные активы:** 271 580 тыс. руб. (96,3%)
 - Дебиторская задолженность: 136 810 тыс. руб.
 - Денежные средства: 183 тыс. руб.

2.3. Анализ пассивов

Структура пассивов:

- **Собственный капитал:** 82 192 тыс. руб.
- **Кредиторская задолженность:** 199 703 тыс. руб. (снижение на 3,7%)
- **Отложенные налоговые обязательства:** 105 тыс. руб.

2.4. Анализ финансовых результатов

Ключевые показатели деятельности:

- **Расходы по обычным видам деятельности:** 358 777 тыс. руб. (рост на 36,3%)
- **Коммерческие расходы:** 145 892 тыс. руб.
- **Прочие доходы:** 15 696 тыс. руб.
- **Прочие расходы:** 7 640 тыс. руб.
- **Налог на прибыль:** 8 909 тыс. руб.

2.5. Динамика основных показателей:

- **Выручка** составила 380 065 тыс. руб., снизившись на 4,5% по сравнению с 2024 годом

Снижение выручки ООО «СТН» (как агента по продаже недвижимости, получающего агентское вознаграждение) в 2025 году напрямую связано с изменениями на рынке ипотечного кредитования и снижением покупательной способности населения. Эти факторы влияют на активность сделок с недвижимостью, что, в свою очередь, сокращает объем комиссионных вознаграждений для агента.

В 2025 году произошли значительные изменения в сфере ипотечного кредитования, которые снизили доступность жилья для покупателей:

Рост рыночных ставок по ипотеке в начале 2025 года до 21–29% годовых из-за высокой ключевой ставки ЦБ (до 21%) сделал покупку жилья менее доступной для широкого круга заемщиков. Даже при постепенном снижении ключевой ставки во второй половине 2025 года ставки по рыночной ипотеке оставались высокими

Введение новых регуляторных ограничений: банки ужесточили требования к заёмщикам, повысив требования к показателю долговой нагрузки (ПДН) и первоначальному взносу. Также реже использовался потребительский кредит для оплаты первоначального взноса.

Снижение покупательной способности населения

На покупательную способность населения влияли несколько факторов:

- **Высокая стоимость ипотеки** делала ежемесячные платежи непосильными для многих семей, особенно при высоких рыночных ставках
- **Рост цен на недвижимость** на фоне ограниченного предложения и инфляции увеличивал финансовую нагрузку на покупателей
- **Снижение реальных доходов населения** или их направление на другие цели (например, на депозиты в условиях высоких процентных ставок) сокращало возможности для покупки жилья.
- **Увеличение доли населения**, выбирающего аренду или альтернативные варианты (например, рассрочку от застройщиков) вместо покупки жилья в ипотеку.

Таким образом, снижение выручки ООО «СТН» в 2025 году можно объяснить комплексом факторов: ужесточением условий ипотечного кредитования, снижением покупательной способности населения, увеличением сроков продажи объектов и изменением поведения собственников недвижимости. Все эти факторы привели к сокращению количества сделок, за которые ООО «СТН» получало вознаграждение.

2.6. Выводы по увеличению расходов ООО «СТН» в 2025 году:

1. Основные причины роста расходов

Увеличение фонда оплаты труда:

- Рост заработной платы сотрудников на **28,4 млн руб.**
- Увеличение страховых взносов на **5,7 млн руб.**
- Общий рост ФОТ составил **34,1 млн руб.** (64,4% от общих расходов)

2. Анализ роста расходов на заработную плату:

Увеличение фонда оплаты труда обусловлено следующими факторами:

1. Социальная ответственность компании:

- Регулярная индексация заработной платы
- Обеспечение достойного уровня дохода сотрудников
- Создание условий для профессионального роста

2. Инвестиция в персонал:

- Повышение квалификации сотрудников
- Развитие корпоративной культуры
- Формирование стабильной команды профессионалов

ООО «СТН» является социально ориентированной организацией, что подтверждается следующими факторами:

- **Приоритетное внимание** к развитию персонала
- **Забота о сотрудниках** как о главном активе компании
- **Соблюдение социальных гарантий** в полном объеме

3. Расширение материальной базы:

- Увеличение расходов на малоценное оборудование на **2,1 млн руб.**
- Вложения в компьютерные программы — **1,7 млн руб.**
- Разработка и адаптация CRM-системы — **825,8 тыс. руб.**

4. Рост операционных расходов:

- Увеличение затрат на аренду помещений на **1,9 млн руб.**
- Рост расходов на обслуживание техники до **4,8 млн руб.**
- Увеличение затрат на текущий ремонт до **4,9 млн руб.**

5. **Рекламные затраты** составил **24,6 млн руб.** (20,3%)

2.7. Факторы, повлиявшие на рост расходов

1. Стратегические решения компании:

- Расширение штата сотрудников
- Модернизация технической базы
- Внедрение новых информационных систем

2. Внешние факторы:

- Общая инфляция на рынке
- Рост цен на материалы, тарифы и услуги подрядчиков
- Увеличение стоимости аренды
- Повышение НДС у поставщиков

Обоснование целесообразности роста расходов

1. Инвестиционный характер расходов:

- Вложения в IT-инфраструктуру
- Развитие систем управления
- Улучшение качества обслуживания

2. Необходимость поддержания деятельности:

- Рост затрат на коммунальные услуги
- Увеличение расходов на связь и интернет
- Обязательные страховые платежи

2.8. **Чистая прибыль** уменьшилась до 20 435 тыс. руб. (снижение в 5,8 раз)

2.9. **Капитал организации** вырос на 33% и составил 82 192 тыс. руб.

2.10. Анализ ликвидности и платежеспособности

Основные коэффициенты:

- Коэффициент текущей ликвидности: 1,43
- Коэффициент обеспеченности оборотных активов собственными средствами: 0,29
- Коэффициент автономии: 0,29

3. Перспективы развития

Стратегические направления:

- Расширение клиентской базы
- Оптимизация бизнес-процессов
- Внедрение современных методов управления
- Развитие новых направлений деятельности
- Повышение квалификации персонала

Директор _____ /Елисеев В.В./

