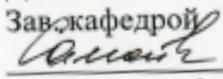


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра финансов
Направление подготовки 38.03.01 – Экономика
Направленность (профиль) образовательной программы Финансы и кредит

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав.кафедрой
 Е.А. Самойлова
«14» 06 2022 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Особенности кредитования строительных компаний (на примере ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»)

Исполнитель
студент группы 871-об



(подпись, дата) А.В. Заноза



(подпись, дата) Е.А. Самойлова



(подпись, дата) С.Ю. Колупаева

Руководитель
канд. экон. наук,
доцент

Нормоконтроль
ассистент

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
Самойлова Е.А. Самойлова
«05» 05 2022 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Заноза Анны Валерьевны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Особенности кредитования строительных компаний (на примере ООО «СД Групп» Специализированный застройщик) (утверждена приказом от 31.03.2022 № 643-пр)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 14.06.2022 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: научные работы по тематическому анализу, финансовый отчетность предприятий

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1. Теоретические основы кредитования строительных предприятий; 2. Анализ деятельности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик; 3. Особенности кредитования ООО «СД Групп» Специализированный застройщик.

5. Перечень материалов приложения: Приложение А. Финансовый отчет предприятия; Приложение Б. Травки о результатах проверки налоговой документации на наличие заимствований

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) нет

7. Дата выдачи задания 29.03.2022 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы Самойлова Елена Алексеевна, зав. кафедрой, доцент, к.э.н.
(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): 29.03.2022 г. *В/*

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 73 с, 15 таблиц, 11 рисунков, 50 источников, 2 приложения.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС, АНАЛИЗ, КРЕДИТОВАНИЕ, КРЕДИТОСПОСОБНОСТЬ, ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА, СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР, СЧЕТА - ЭСКРОУ

Объектом исследования является общество с ограниченной ответственностью «СД Групп» Специализированный застройщик».

В работе представлены: теоретические основы кредитования строительных предприятий; анализ деятельности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»; особенности кредитования, оценка кредитоспособности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» и проблемы кредитования предприятия.

Целью исследования является обоснование мероприятий по совершенствованию системы кредитования строительного процесса изучаемого объекта.

В качестве задач, вытекающих из цели, выступает систематизация теоретических основ кредитования юридических лиц, оценка деятельности и проведение анализа системы кредитования ООО «СД Групп» Специализированный застройщик», оценка кредитоспособность предприятия и определение особенностей кредитования, а также разработать мероприятия, которые позволят повысить эффективность использования заемных средств.

Актуальность данной работы обусловлена стремительным развитием кредитования строительного бизнеса. Строительная сфера является не только успешно функционирующей, но и заметно набирает обороты. Так как процесс постройки зданий и сооружений довольно затратное дело, чаще всего застройщики вынуждены прибегнуть к заимствованию средств.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические основы кредитования строительных предприятий	7
1.1 Экономическая сущность кредитования предприятий	7
1.2 Классификация кредитов для коммерческих организаций и их функций	11
1.3 Особенности кредитования строительных предприятий	14
1.4 Современное состояние строительного бизнеса Амурской области и прогнозирование объёмов кредитования предприятий входящих в него	17
2 Анализ деятельности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»	25
2.1 Общая характеристика ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»	25
2.2 Анализ финансово-хозяйственной деятельности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»	27
2.3 Анализ источников финансирования и оценка эффективности использования заемных средств в ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»	38
3 Особенности кредитования ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»	46
3.1 Оценка кредитоспособности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» и проблемы кредитования предприятия	46
3.2 Расчет экономического эффекта от предложенных мероприятий	53
Заключение	59
Библиографический список	61
Приложение А Финансовая отчетность предприятия	66
Приложение Б Справка о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований	73

ВВЕДЕНИЕ

Строительство в экономике страны представляет собой межотраслевой комплекс, который предназначен для ввода в действие новых, а также для реконструкции, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непроизводственного назначения.

Кредитование стало необходимой частью многих сфер, в том числе и строительной. При корректном использовании заемных средств фирма наращивает обороты своей деятельности, а также сокращает возможные сроки реализации проектов. Строительная сфера в современном мире заняла высокую позицию и стремительно развивается, поэтому кредитование является как никогда актуальным решением.

Базой для исследования является современное состояние строительного бизнеса Амурской области, финансовая деятельность организации, особенности кредитования, а также кредитоспособность предприятия.

Актуальность темы: «Особенности кредитования строительных компаний (на примере ООО «СД Групп» Специализированный застройщик)», обуславливается тем, что на определённых этапах строительного процесса почти все предприятия испытывают недостаток средств для осуществления тех или иных строительных работ, то есть возникает необходимость в привлечении средств извне. В такой ситуации самый, казалось бы, логичный выход - получение банковского кредита, что и становится неотъемлемой частью строительства. Необходимость кредитования застройщиков объясняется дорогостоящими работами и материалами, поэтому застройщик вынужден прибегать к финансированию извне.

Первая глава является теоретической, в ней дано понятие кредита; описана организация кредитования юридических лиц, а также строительных компаний в частности; представлены объемы кредитования строительства в Амурской области, а также составлен прогноз. Вторая глава работы является аналитической, в ней представлен финансовый и коэффициентный анализ изучаемого предприятия; дана оценка эффективности использования в проектом строительстве

заемных средств. В третьей главе оценена кредитоспособность ООО «СД Групп» Специализированный застройщик», рассмотрены особенности кредитования организации и предложены мероприятия для совершенствования деятельности.

Целью исследования является обоснование мероприятий по совершенствованию системы кредитования строительного процесса изучаемого объекта.

Методами исследования стали монографический, сравнительный и расчетно – конструктивный. В качестве информационной базы были использованы финансовая отчетность предприятия, статистические данные и научные работы.

Задачами, поставленными в работе, стали систематизация теоретических основ кредитования юридических лиц, оценка деятельности и проведение анализа системы кредитования ООО «СД Групп» Специализированный застройщик», оценка кредитоспособности предприятия и определение особенностей кредитования, а также выявление проблем и разработка рекомендаций, которые позволят повысить эффективность использования заемных средств.

Объектом исследования выбрано общество с ограниченной ответственностью «СД Групп» Специализированный застройщик». Предметом исследования являются взаимоотношения в процессе финансирования строительного проекта за счет заёмных средств.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КРЕДИТОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

1.1 Экономическая сущность кредитования предприятий

Одним из самых распространенных экономических явлений любого цивилизованного общества является кредит. Именно этим объясняется неослабевающий интерес исследователей к данной категории и отсутствие единой трактовки как самого кредита, так и компонентов, его составляющих.¹ Кредит — это одна из важнейших категорий финансов. С помощью кредитования происходит перераспределение материальных ресурсов в расширение производства и сбыта продукции или предоставления и мобилизации средств физических лиц и юридических лиц. Кредит воздействует на непрерывность процессов производства и реализации продукции предприятия и способствует улучшению воспроизводства.²

Кредит — это один из вариантов ссуды в денежной или материальной форме на условиях возврата в определенный срок с выплатой процента. Возникновение и функционирование кредита связано с необходимостью обеспечения непрерывного процесса воспроизводства, с временным высвобождением средств у одних предприятий и появлением потребности в них у других. Сейчас кредитные отношения возникают при любой экономической или финансовой операции, связанной с задолженностью одного из участников такой операции.

Ссуда — предоставление средств в денежном или имущественном выражении на заранее оговоренный срок. В отличие от кредита ссуда не предполагает, что такая услуга обязательно должна быть платной, т. е. в конце срока выплачивается процент.

Кредитная система государства находится в зависимости не только от финансовых факторов микроэкономики и макроэкономики, но и от общественных, законодательных, политических и других.

¹ Давиденко, В.А. Анализ рентабельности предприятия в оценке эффективности его деятельности // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2018. № 2. С. 16-20.

² Еленевская, Е. А., Хохлова Н. Б. Анализ как составляющая банковского контроллинга // Экономический анализ: теория и практика. 2019. № 13. С. 21-26.

Кредитная система государства находится в зависимости не только от финансовых факторов микроэкономики и макроэкономики, но и от общественных, законодательных, политических и других.

При данном улучшение системы кредитования считается показателем становления финансового климата.

В реальное время экономика государства переживает определенные конфигурации в сфере экспорта и импорта товаров, высокой инфляции и иных финансовых моментов. В этих критериях бывает замечена надобность в законодательной помощи урегулирования кредитования юридических и физических лиц. Как известно любой бизнес требует финансовых вложений и поэтому возможность банковских структур вести активную кредитную политику среди юридических лиц является важным аспектом в рыночной экономике. Процесс кредитования юридических лиц основывается на методах проведения трех фаз кредита (рисунок 1): кредитный рейтинг, кредитование и последующее наблюдение.



Рисунок 1 - Система кредитования юридических лиц

Правовые аспекты кредитования банками юридических и физических лиц в Российской Федерации обладают отличительной особенностью законодательства кредитования в стране. Это отсутствие конкретного закона о кредите, как во

многих странах Европы и других развитых стран. Кредитной системой управляет центральный банк на основе нормативно-правовых актов. Непосредственно кредитная деятельность банков регулируется нормативными документами Банка России. Базовым документом в настоящее время является положение банка России «О порядке предоставления (размещения) кредитными организациями денежных средств и их возврата (погашения)» № 54-П от 31.08.98 (в редакции № 144-П от 27.07.01). Рассмотрим процесс кредитования юридических лиц и его особенности. Организация кредитования юридических лиц состоит из нескольких этапов:

- набор заявок от юридических организаций на кредит;
- проведение переговоров и исследование компании на платежеспособность;
- принятие решение о выдаче кредита и условий кредита;
- оформление с юридическим лицом кредитного договора;
- поддержка связи с клиентом после получения им кредита;
- возврат кредита и закрытие кредитного договора.³

По мнению Г. С. Пановой, основным элементом в системе банковского кредитования являются методы кредитования. Под методами кредитования следует понимать способы выдачи и погашения кредита в соответствии с принципами кредитования.

В настоящее время российские банки перешли к таким методам кредитования, как кредитный договор, открытие кредитной линии (возобновляемой, невозобновляемой, рамочной), овердрафтное кредитование.

В соответствии с Положением Банка России от 31 августа 1998 г. № 54-П «О порядке предоставления (размещения) кредитными организациями денежных средств и их возврата (погашения)» банки могут применять следующие методы (способы) кредитования:

- разовое зачисление (по простому ссудному счету)

³ Жарылгасова, Б.Т. Анализ финансовой отчетности. М., 2017. С. 236.

- открытие кредитной линии;
- овердрафт;
- кредитование на синдицированной основе;
- другие, не противоречащие банковскому законодательству.⁴

Выбор конкретного метода кредитования зависит от особенностей деятельности заемщика, его кредитоспособности, целей и объектов кредитования.

При методе кредитной линии ссуды предоставляются в пределах заранее установленного банком для заемщика лимита кредитования, который используется им по мере потребности путем оплаты предъявляемых к нему платежных документов в течение определенного периода. Открытая кредитная линия позволяет оплатить за счет кредита любые расчетно-денежные документы, предусмотренные в кредитном соглашении, заключаемом между клиентом и банком. Кредитная линия открывается в основном на один год, но может быть открыта и на более короткий период. В течение срока кредитной линии клиент может в любой момент получить ссуду без дополнительных переговоров с банком и каких-либо оформлений. Однако за банком сохраняется право отказать клиенту в выдаче ссуды в рамках утвержденного лимита, если он установит ухудшение финансового положения заемщика. Кредитная линия открывается, как правило, клиентам с устойчивым финансовым положением и хорошей репутацией. По просьбе клиента лимит кредитования может пересматриваться.

Метод кредитования обуславливает форму ссудного счета, используемого для выдачи и погашения кредита. Для осуществления операций по кредитованию заемщиков учреждения коммерческих банков открывают им ссудные счета. Специальные ссудные счета открываются для тех, кто испытывает постоянную потребность в заемных средствах, когда кредитом опосредуется большая часть платежного оборота хозорганов. Использование специального ссудного счета предполагает направление всей выручки от реализации товаров для своевременного погашения ссуды.

⁴ Кенешова, К.Д. Внеоборотные активы предприятия // Синергия Наук. 2018. № 20. С. 119-132.

Кредит выполняет две основные функции:

- перераспределительную (перелив капиталов между субъектами);
- замещения действительных денег кредитными операциями (в современном хозяйстве в обращении находятся денежные знаки, выпускаемые на основе кредита, а ссуженная стоимость, полученная заемщиками и вошедшая в хозяйственный оборот, начинает выполнять работу, свойственную деньгам).

1.2 Классификация кредитов для коммерческих организаций и их функции

Классификация кредитования юридических лиц на виды осуществляется по нескольким критериям. В их числе:

- назначение (целевой или нет);
- форма предоставления (наличными средствами или в безналичной форме);
- способ выдачи (разовый, овердрафт или кредитная линия);
- срочность;
- вариант погашения и т.д.

Особого внимания заслуживают наиболее востребованные виды кредитования юридических лиц.

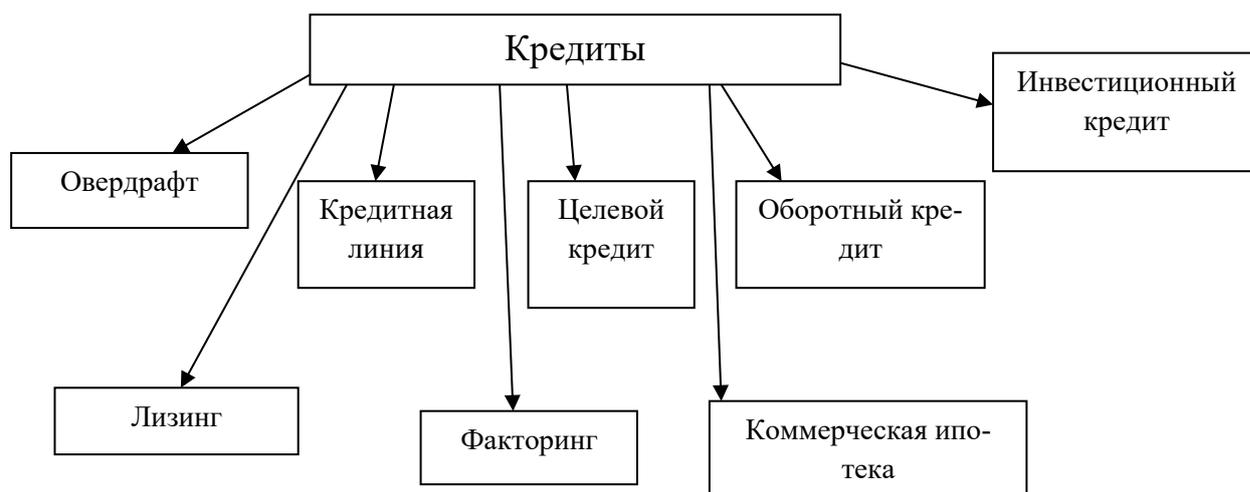


Рисунок 2 - Виды кредитования юридических лиц

Отличительные особенности каждого из них рассмотрены ниже.

Овердрафт.⁵

Представляет собой возобновляемую кредитную линию. Заключается сроком на один, реже – на два года. Заемщик получает возможность расходовать денежные средства сверх суммы, находящейся на счете, с обязательством вернуть в течение 1-2 недель. Погашение долга происходит автоматическим списанием средств после очередного поступления.

Лимит кредитования обычно устанавливается в зависимости от оборотов по расчетному счету и составляет около 15-40 %. Овердрафт является одним из немногих видов кредитования организаций без предоставления залога. Денежные средства расходуются заемщиком по собственному усмотрению.

Кредитная линия.

Представляет собой возобновляемый кредит с установленным лимитом, действующий в течение указанного в договоре периода времени. Заемщик берет необходимую сумму по отдельному заявлению, но обязательно в пределах лимита. При желании и возможности по аналогичному заявлению происходит погашение долга. Количество подобных операций не регламентируется.

Принципиальным отличием кредитной линии от овердрафта обычно становится более серьезная сумма и срок финансирования. Поэтому от заемщика требуется оформление залога. Главным достоинством такого способа кредитования выступает возможность минимизировать расходы на обслуживание долга посредством направления свободных средств на погашение обязательств перед банком. Бонусом становится отсутствие необходимости оформлять отдельные кредиты, так как намного проще и быстрее получить одну кредитную линию на длительный срок.⁶

Целевой кредит.

Главным его отличием от большей части альтернативных вариантов финансирования становится целевое расходование средств. Банк контролирует

⁵ Канке, Л.А. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия. М., 2017. С.34.

⁶ Дохойн, З. М. Финансы строительных организаций. М., 2020. С.90.

платежи, совершаемые заемщиком. Например, при получении кредита на приобретение автомобиля или оборудования клиент должен подтвердить направление денег именно на эти покупки.

Целевой характер кредитования обычно снижает стоимость услуги. Поэтому денежные средства выдаются под более выгодный процент. Такова компенсация за ограничение свободы распоряжаться заемными средствами по собственному усмотрению.

Оборотный кредит.

В этом случае деньги выдаются на пополнение оборотного капитала. Они расходуются на текущие цели бизнеса, например, закупку сырья или выплату зарплаты. Фактически, оборотный кредит напоминает овердрафт, но крупнее по размерам, а потому требует залога. В зависимости от правил конкретного банка он бывает и разовым, и в формате кредитной линии.

Инвестиционный кредит.⁷

Разновидность целевого кредитования. Обязательным требованием предоставления выступает расходование средств исключительно на инвестиции. Другими словами, результатом финансирования становится увеличение основного капитала компании.

Отличительными особенностями инвестиционного кредита выступают:

- крупная сумма;
- оформление залога на приобретаемые активы или другое имущество заемщика;
- подтверждение эффективности предстоящих инвестиций с помощью бизнес-плана;
- длительный срок финансирования, нередко составляющий или даже превышающий 7-10 лет.

Лизинг.

⁷ Еленевская, Е. А., Хохлова Н. Б. Анализ как составляющая банковского контроллинга // Экономический анализ: теория и практика. 2019. № 13. С. 26.

Другое название услуги – финансовая аренда. Представляет собой целевое кредитование на покупку различного оборудования, спецтехники или транспортных средств. Право собственности на имущество переходит после полной выплаты долга. Лизинг отличается длительным сроком и относительно выгодными финансовыми условиями. Еще одним серьезным плюсом становится ускоренная амортизация приобретенного имущества, позволяющая оптимизировать налоговые выплаты в бюджет.

Факторинг.

Представляет собой разновидность кредитования, когда заемщик получает товар с отсрочкой платежа. Она становится возможной, так как обязательство рассчитаться с продавцом берет на себя банк или факторинговая компания. За это кредитор получает определенный процент. Обычно он выше, чем при классическом кредитовании, что объясняется повышенной рискованностью подобных сделок.

Коммерческая ипотека.⁸

Еще одна разновидность целевого кредита. Заемные средства направляются на приобретение недвижимости, которая при этом предоставляется банку в качестве обеспечения финансовых обязательств должника. Допускается оформление залога на другие ликвидные и ценные активы заемщика, но такой вариант кредитования встречается на практике заметно реже.

Как и для любых ипотечных кредитов, коммерческая ипотека отличается длительным сроком, который доходит до 25 или даже 30 лет, и внушительным лимитом финансирования, составляющим до 70-80 рыночной цены залога. Важным достоинством такого кредитования становится самая низкая из доступных вариантов процентная ставка.

1.3 Особенности кредитования строительных предприятий

Строительство - ведущая отрасль национальной экономики России, решающая важные задачи перестройки материальной базы совокупного

⁸ Ильин, А.А. Виды кредитных договоров и их особенности // Научный электронный журнал Меридиан. 2017. № 4. С. 48.

производственного потенциала страны и развития непроемственной сферы. Скорость преодоления кризиса и конкурентоспособность отечественной экономики во многом зависят от эффективности функционирования строительного комплекса. Строительная отрасль является отдельной, самостоятельной отраслью экономики страны, предназначенной как для ввода в эксплуатацию новых, так и для реконструкции, расширения, ремонта и технического перевооружения существующих объектов промышленного и непромышленного назначения.⁹

Строительство как отрасль экономики имеет отличительные особенности:

- низкий уровень обеспеченности собственными оборотными средствами;
- длительные сроки освоения денежных средств;
- специфика денежных расчетов, заключающаяся в том, что расчеты осуществляются поэтапно.

Строительство нуждается в привлечении инвестиций. Одним из видов инвестиций является банковское кредитование. В настоящее время наиболее востребованными кредитными продуктами, предлагаемыми банками строительным организациям, являются:

- кредит на пополнение оборотных средств;
- кредит под поручительство гарантийных фондов поддержки предпринимательства;
- кредит в виде проектного финансирования.¹⁰

Преимуществом кредита на пополнение оборотных средств является получение единовременной крупной денежной суммы, которую можно расходовать на проведение строительных работ. Недостатками этого кредитного продукта являются высокие проценты за обслуживание долга и проблемы с залоговым обеспечением, не позволяющие заемщику своевременно выполнить кредитные обязательства.

⁹ Бурсулая, Т. Д. Ведение бухгалтерского учета источников формирования имущества организации. М., 2020. С. 234.

¹⁰ Чернышева, Е.Н. Актуальные вопросы кредитования строительных организаций // Economics. 2018. № 1. С. 48.

Особенность кредита под поручительство гарантийных фондов поддержки предпринимательства – основное обеспечение по части кредита предоставляется этими фондами, а на остальную часть кредита заемщик предоставляет в залог свое имущество. Недостатком этого кредитного продукта является зависимость заемщика – строительной организации от этих фондов.

Наиболее предпочтительным кредитным продуктом для строительных организаций является проектное финансирование.¹¹

Проектное финансирование – вид кредитования, в рамках которого заемщиком является, как правило, специально созданное юридическое лицо, реализующее данный проект, а основным источником расчетов с кредиторами являются поступления от данного проекта и создаваемые в рамках проекта активы. Подобный вид финансирования наиболее характерен для крупных и дорогостоящих инвестиционных проектов, например, строительства объектов энергетики, путей сообщения. Преимуществами кредита в виде проектного финансирования для строительной организации является кредитование на длительный срок с установлением банком индивидуальной, как правило, невысокой процентной ставки под каждый проект, а также возможность освоения полученных денежных средств от проектного решения до завершения строительства. Бюджет проекта включает в себя, как правило, расходы, связанные с приобретением или арендой земли под застройку, стоимость проектных работ, расходы на запуск проекта (реклама, брокерские услуги и т. д.), расходы на реализацию проекта.

Несмотря на то, что кредитование строительных компаний – доходное и перспективное направление деятельности коммерческих банков, оно по-прежнему связано с повышенными рисками. Можно выделить следующие факторы, которые сдерживают развитие кредитования в виде проектного финансирования строительных организаций:

– значительный размер долговых обязательств строительных организаций, ограничивающий их возможности по наращиванию оборотного капитала,

¹¹ Абдурахманов, Р. Р. Особенности прав и обязанностей сторон по кредитному договору // Юридические науки. 2018. №13. С. 27.

обеспечению финансовой устойчивости и, как следствие, увеличивает риски кредитования;

– отсутствие у строительных организаций ликвидного обеспечения по кредиту в связи со значительной изношенностью их основных фондов;

– отсутствие целенаправленной государственной политики по стимулированию внедрения инновационных технологий в строительство;

– недостаточность нормативного, методического и кадрового обеспечения.

Для строительных организаций основными рисками являются: риск незавершения строительства проекта, технологический риск, операционный риск, риск срыва поставок сырья, рыночный риск, риск регулирования, риск недофинансирования, юридический риск, политический риск, форс-мажорные обстоятельства.¹²

Однако условия банковского кредитования в виде проектного финансирования предусматривают индивидуальный подход к заемщикам, который предусматривает гибкий график погашения кредита и процентов, увязанный с ходом реализации проекта; наличие льготного периода до начала эксплуатации объектов строительства по конкретному проекту; комплексное банковское обслуживание, включающее индивидуальное консультирование по инвестициям в процессе реализации проекта направлены на частичную минимизацию рисков строительных организаций, возникающих в процессе проектных, строительных работ, а также работ по реализации проекта.¹³

Также актуальной особенностью строительства, позволяющей снизить риски и застройщикам, и кредитующим их банкам является система оплаты через счета эскроу. Эскроу-счета — это специальные счёта условного депонирования, на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома. Согласно данной системе, застройщик финансирует проект за счёт собственных средств либо банковских кредитов, а средства дольщиков

¹² Еленевская, Е. А., Хохлова Н. Б. Анализ как составляющая банковского контроллинга // Экономический анализ: теория и практика. 2019. № 13. С. 21-26.

¹³ Фомин, В.П. Формирование и анализ показателей финансового состояния организации // Экономический анализ: теория и практика. 2018. № 4. С. 34.

(покупателей квартир) со счёта эскроу получает после сдачи проекта в эксплуатацию.

Чтобы открыть эскроу-счет, необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком. Покупатель (депонент) вносит средства на данный счет в качестве оплаты строящегося жилья. Если жилье приобретается в ипотеку, то вместо заемщика деньги на него зачисляет банк, выдавший кредит на квартиру.¹⁴

1.4 Современное состояние строительного бизнеса Амурской области и прогнозирование объёмов кредитования предприятий входящих в него

Строительный бизнес на сегодняшний момент является одним из выгодных направлений коммерческой деятельности в нашей стране, что объясняется несколькими причинами.¹⁵

Прежде всего, необходимо отметить, что на современном российском рынке за последние несколько лет появился достаточно высокий спрос на различные объекты недвижимости. Здесь земля имеет весьма выгодную стоимость, именно поэтому строительная компания получает возможность с минимальными затратами возвести полноценный просторный особняк.¹⁶

Также в настоящий момент на российский рынок проникает большое количество европейских технологий, которые выражаются главным образом в наличие качественных и выносливых строительных материалов. Они регистрируют товарные знаки и предлагают привлекательную цену на свою продукцию, именно поэтому предприниматель может начинать свой бизнес даже с минимальным и ограниченным денежным бюджетом.

На 2021 год в Амурской области активно ведется строительный бизнес, в частности строительство жилья профессиональными застройщиками. Объем строительства на май 2021 года 130 974 м², что на 27,6 % больше, чем в мае 2020

¹⁴ Давиденко, В.А. Анализ рентабельности предприятия в оценке эффективности его деятельности // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2018. № 2 (28). С. 16.

¹⁵ Васильева, Л. С. Финансовый анализ. М., 2017. С.67.

¹⁶ Авдеев, С.А. Анализ рентабельности предприятия // Финансы. 2018. № 5. С.23.

года.

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Амурской области на май 2021 года выявлено 18 строящихся застройщиками домов, в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанных домах строится 2 628 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 130 974 м².

Наглядно динамика строительства домов в Амурской области за последние годы видна на рисунке 3.



Рисунок 3 - Динамика строительства домов в Амурской области

Из данной диаграммы видно, что наблюдается как положительная, так и отрицательная динамика, но при этом результаты к маю 2021 года демонстрируют рост в сравнении с результатами годом ранее.

Активное формирование рынка жилья Амурской области объясняется повышенным спросом на жилье у граждан, а также ростом количества предложений. На данный момент многие Амурские застройщики уже являются надежными партнерами, ценятся за качество и удобные сроки. По рейтингу 2022 года топ-10 лучших застройщиков Амурской области это:

- 1) СК Амурстрой.
- 2) Благовещенскстрой.
- 3) СК Великая стена.
- 4) АНК-холдинг.
- 5) Компания Хуа Дун.
- 6) СК Мегатек.
- 7) ГК Амурстройзаказчик.
- 8) ДВСК.
- 9) Фаворит-Сервис.
- 10) СК Стройпартнер.

Задача этого рейтинга заключается в анализе информации о наиболее крупных и надежных строительных компаниях, а также показателях и тенденциях их деятельности. По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-сентябрь 2021 года Амурская область занимает 71 место в Российской Федерации среди 85 регионов.

На ближайшие несколько лет прогнозируется повышение спроса на недвижимость, так как все еще остаются популярными многие проекты и льготы, такие как дальневосточная ипотека, сельская ипотека и так далее. К сожалению, сложившаяся на данный момент ситуация в экономике не позволяет дать четкие прогнозы касательно кредитования строительства. При высоких ставках

застройщикам просто не выгодно вести бизнес в кредит, даже на прочих льготных условиях. Поэтому в актуальной ситуации кредитование строительного бизнеса затруднено, и неизвестно насколько серьезные последствия это окажет на динамику строительства в ближайшее время.¹⁷

Для приблизительной оценки необходимо провести анализ доли строительства в валовом региональном продукте области за последние несколько лет.¹⁸

Для начала стоит заметить, что объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "строительство" страны значительно вырос за последние 3 года. В январе-сентябре 2021 года составил 175861,2 млн. руб., что выше на 10,4 % соответствующего периода 2020 г, в январе-сентябре 2020 года – 141514,4 млн. руб., или 83,2 % к соответствующему периоду 2019 года. Динамику можно проследить на рисунке 4.

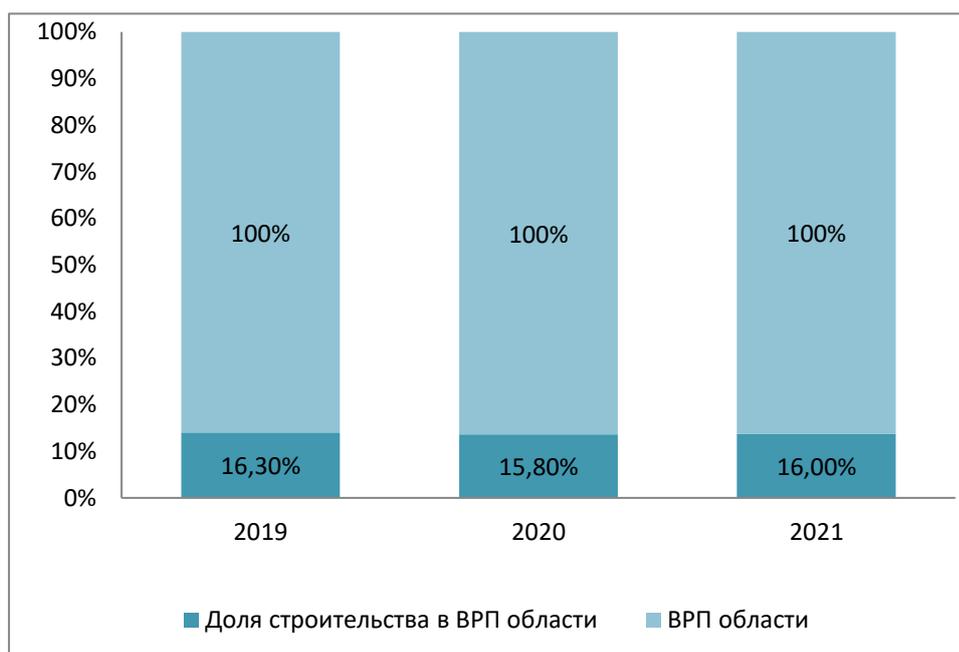


Рисунок 4 - Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности "строительство" за 2019-2021 гг.

¹⁷ Еленевская, Е. А., Хохлова Н. Б. Анализ как составляющая банковского контроллинга // Экономический анализ: теория и практика. 2019. № 13. С. 26.

¹⁸ Чернышева, Е.Н. Анализ кредитоспособности заемщика коммерческого банка — юридического лица // Экономика и предпринимательство. 2017. № 4. С. 497.

Из этих данных следует, что и доля строительства в ВРП региона выросла. На долю строительства в ВРП области приходится 16 % в 2021 году. В 2020 году объём выполненных работ достиг 291,3 млрд. руб., что превысило показатель 2019 года на 11,3 %. Было введено в эксплуатацию 2183 помещения общей площадью в 156,1 тыс. кв. м. Доля строительства в ВРП области в 2019 году составила 16,3 %, в 2020 15,8 %. Самые высокие темпы строительства наблюдались в Благовещенске, Свободном и Благовещенском районе. Изменение доли показано на рисунке 5.

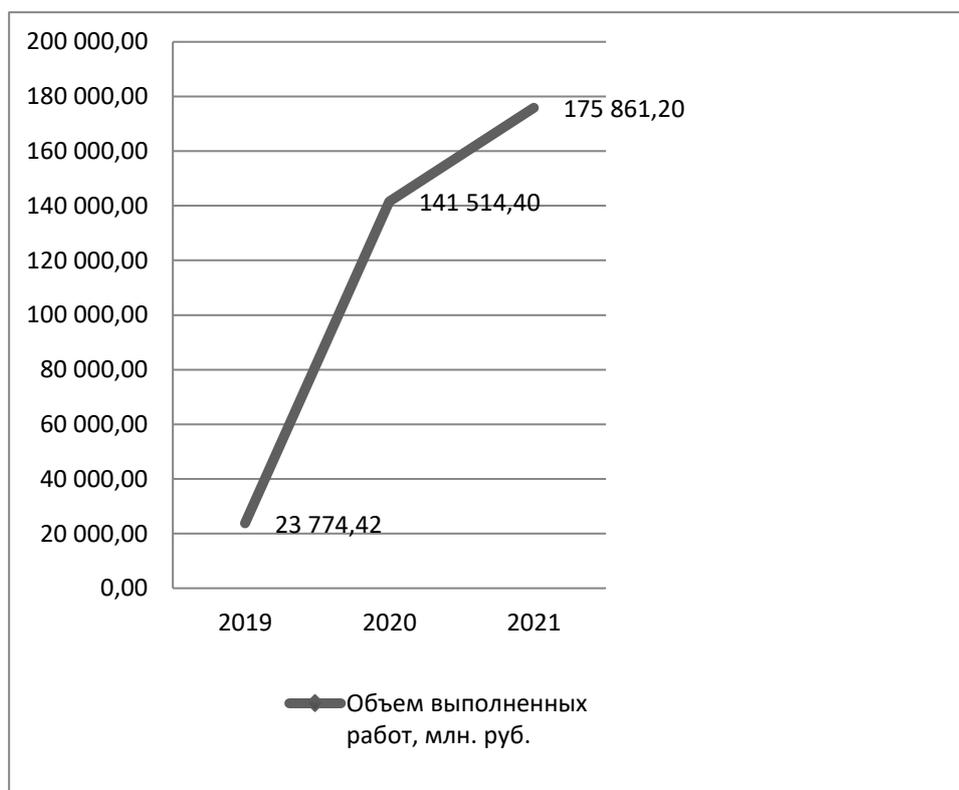


Рисунок 5 - Доля строительства в ВРП Амурской области за 2019-2021 гг.

Доля строительства в валовом региональном продукте 2020 года имеет снижение на 0,5 % в сравнении с 2019, однако в 2021 году повышается на 0,2 %. Такой резкий рост объема выполненных работ и плавный рост доли строительства в ВРП области объясняется соответственно быстрым увеличением как ВРП, так и объемов строительных работ в области. Поэтому в динамике доли строительства меняется незначительно.

По данным прогноза социально-экономического развития Приамурья на 2022 год и плановый период 2023—2024 годов в ближайшие три года ожидается стабильный рост валового регионального продукта Амурской области. К 2024 году он приблизится к отметке 580 миллиардов рублей. Структура ВРП не изменится: как и прежде, доминирующие позиции сохраняют промышленное производство, строительство, логистика и торговля. То есть стоит ожидать, что уровень строительства в общем объеме ВРП сохранится примерно на прежнем уровне.¹⁹

Кредитование стало неотъемлемой частью ведения строительного бизнеса. Проектное финансирование — один из самых быстрорастущих сегментов банковского кредитования. Рассмотрим развитие кредитование строительных фирм Амурской области за последние 3 года.

Таблица 1 - Анализ динамики объемов кредитования строительства Амурской области за 2020-2022 гг.

Показатель	Значение показателя			Абсолютное изменение, тыс. руб		Темп роста, в процентах	
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2020	2022/2021	2021/2020	2022/2021	2021/2020
Кол-во действующих кредитных договоров, шт	18	8	1	10	7	225	800
Сумма действующих кредитных договоров, млн руб.	4255,4	2387	715,2	1868,40	1671,80	178,27	333,75
Кол-во счетов эскроу, шт	1369	715	45	654	670	191,46	1588,88

Из таблицы видно, что за последние 3 года кредитование строительного бизнеса набирает обороты, причем достаточно стремительно. Все показатели

¹⁹ Жарылгасова, Б.Т. Анализ финансовой отчетности. М., 2017. С. 236.

имеют положительную динамику и внушительные значения темпов роста. По анализируемым данным составим прогноз на будущие периоды.

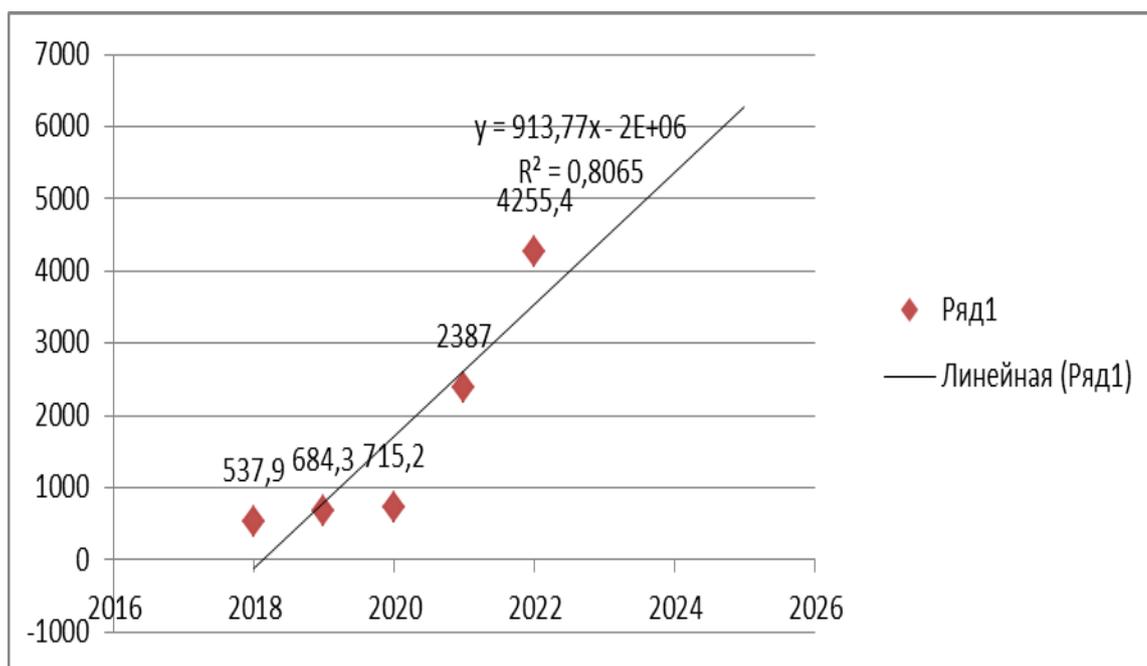


Рисунок 6 - Прогнозирование объемов кредитования строительства в Амурской области, млн. руб.

По данным прогноза следует, что объем кредитования строительных фирм в Амурской области имеет тенденцию роста, а в 2024 году превысит 6 000 млн. руб.

Такой прогноз отражает несколько выводов. Во-первых, рост объема кредитования означает увеличение количества строительных работ и процессов, а также расширение уже установившихся на рынке крупных компаний, во-вторых, это подтверждает успешное функционирование работы банков.²⁰

²⁰ Фомин, В.П. Формирование и анализ показателей финансового состояния организации // Экономический анализ: теория и практика. 2018. № 4. С. 34.

2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «СД ГРУПП» СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

2.1 Общая характеристика ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Полное фирменное наименование общества: общество с ограниченной ответственностью «СД Групп» Специализированный застройщик».

Руководителем организации (лицом, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица) является директор Данилов Алексей Владимирович (ИНН: 280600800615).

Сокращенное наименование: ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Место нахождения: 121357, город Москва, Верейская ул., д. 5, ком. 20

Основной вид деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)

ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» учреждено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным Законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и действующим законодательством в целях удовлетворения потребностей населения, хозяйственных обществ, товариществ, организаций и предприятий в товарах, услугах, получения прибыли от эффективного использования собственных и привлеченных средств.

Предприятие зарегистрировано 22.04.2011г. Уставный капитал составлял 10000 рублей.

Фирме присвоены ИНН 2806008030, ОГРН 1112813000189.

Данное предприятие 27.04.2021г. изменило наименование и вид деятельности. С 22.04.2011 года ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» именовалось как ООО «Богучануголь». Основным видом деятельности были 05.10 - Добыча и обогащение угля и антрацита.

Эта группировка включает:

- добычу угля: добычу подземным или открытым способом;

- обогащение, классификацию, измельчение, прессование и т.д. угля для улучшения его качества, облегчения перевозки или хранения.

Эта группировка также включает: - извлечение каменного угля из отвалов.

На данный момент организация занимается строительный бизнесом.

ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» создано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом РФ "Об обществах с ограниченной ответственностью" № 14 - ФЗ от 08.02.98 г. Для осуществления учета производственно – хозяйственной и финансовой деятельности общество руководствуется нормативными документами, определяющими методологические основы, порядок организации и ведения бухгалтерского учета.

Управление осуществляет директор предприятия.

Принятие решений и руководство в процессе текущей деятельности предприятия осуществляется исполнительным органом – генеральным директором общества, им же утверждается структура управления предприятием и штатное расписание.

Организационная структура управления ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» построена по классической иерархической схеме.

В настоящее время предприятие занимается строительством помещений. По ОКВЭД (общероссийский классификатор видов экономической деятельности) основным видом деятельности организации является «41.20 Строительство жилых и нежилых зданий».

На организацию всей деятельности предприятие имеет лицензии.

Учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации.

Учреждение является юридическим лицом с момента регистрации.

2.2 Анализ финансово-хозяйственной деятельности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Для оценки финансовой деятельности строительной фирмы чаще рассматривается период застройки и момент получения прибыли, то есть не всегда таким периодом является год. В данном случае проведение строительных работ ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» заняло период с июля 2020 года по декабрь 2021 года, 13 января 2022 года МКД был сдан в эксплуатацию. То есть до 1 квартала 2022 года предприятие фактически работало в убыток, так как были осуществлены лишь расходы. После сдачи МКД были раскрыты эскроу-счета, на данном этапе уже можно проследить положительную динамику и оценить деятельность, поэтому для анализа финансовых показателей по основным строительным работам возьмем 3 крайних квартала.

Таблица 2 - Основные экономические показатели ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» 30.09.2021 - 31.03.2022 гг.

Экономический показатель	Значение показателя		
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022
Выручка	-	-	260 688
Себестоимость продаж, тыс. руб.	613	761	177 025
Валовая прибыль (убыток)	-613	-761	83 663
Чистая прибыль (убыток)	- 3 953	- 4 646	49 688
Введено в эксплуатацию жилой площади, м ²	-	-	2 171

Для начала проведем анализ структуры и динамики балансов 3, 4 кварталов 2021 года и 1 квартала 2022.

Таблица 3 - Анализ структуры бухгалтерского баланса ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» 30.09.2021 - 31.03.2022 гг.

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Удельный вес, в процентах			Отклонение по структуре	
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	3 кв. 2021	4 кв. 2021	1 кв. 2022	4 кв./ 3 кв.	1 кв. / 4 кв.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Внеоборотные	30 735	5 711	9 973	14,95	2,33	7,46	-12,62	5,13

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
активы								
Основные средства	30 735	5 641	9 973	14,95	2,30	7,46	-12,65	5,16
Прочие внеоборотные активы	-	71	-	-	0,02	-	0,02	-0,02
2. Оборотные активы	174 815	238 689	123 628	85,04	97,66	92,53	12,62	-5,13
Запасы, НДС	137 462	206 221	14 938	66,87	84,37	11,18	17,50	-73,19
Дебиторская задолженность	11 962	7 121	13 147	5,81	2,91	9,84	-2,90	6,93
Финансовые вложения	25 300	25 300	95 300	12,30	10,35	71,33	-1,95	60,98
Денежные средства	68	13	198	0,03	0,005	0,14	-0,02	0,13
Прочие оборотные активы	21	34	44	0,01	0,014	0,03		
Баланс	205 550	244 400	133 601	100	100	100	-	-
3. Капитал и резервы	-424	- 1 307	48 381	-	-	36,21	-	36,21
Уставный капитал	10	10	10	0,005	0,004	0,007	-0,001	0,003
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(434)	(1 317)	48 371	-	-	36,21	-	36,21
4. Долгосрочные обязательства	74 424	97 436	2	36,20	39,86	0,001	3,66	-39,85
Заемные средства	74 412	97 418	-	36,20	39,86	-	3,66	-39,86
Отложенные налоговые обязательства	12	17	2	0,006	0,007	0,001	0,001	-0,006
5. Краткосрочные обязательства	131 550	148 272	85 219	63,99	60,67	63,78	-3,32	3,11

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Заемные средства	79 078	90 017	29 464	38,47	36,83	22,05	-1,64	-14,78
Кредиторская задолженность	52 472	58 254	55 755	25,52	23,83	41,73	-1,69	17,9
Баланс	205 550	244 400	133 601	100	100	100	-	-

В «активном» разделе формы отчетности № 1 (баланс) собраны сведения о размещении, имеющегося в распоряжении компании капитала. На 31 марта 2022 года доля внеоборотных активов в балансе составляет 7,46 %. Оборотные активы занимают наибольшую долю в балансе, несмотря на их то отрицательную, то положительную динамику, показатель сохраняет свою процентную часть в пределах 85-98 %. Так как в структуре активов преимущество в каждом периоде имеют оборотные активы, то она расценивается как легкая и мобильная, это способствует повышению эффективности работы компании и ее стабильности.

Пассив баланса – это та часть формы № 1, в которой находят отражение источники формирования имущества. Сюда включаются обязательства компании и ее капитал. Собственный капитал (капитал и резервы) к концу периода занимают примерно треть от баланса, что явно имеет положительный эффект, хотя на протяжении всего периода капитал имеет отрицательные значения. Долгосрочные обязательства на протяжении 2 кварталов составляли примерно одинаковые доли от баланса, к концу периода сохранив лишь мизерную часть. Произошло это за счет полного сокращения заемных средств. Стоимость краткосрочных обязательств в течение 3 кварталов составляла примерно 60 % от валюты баланса.

Таблица 4 - Анализ динамики бухгалтерского баланса ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» 30.09.2021 - 31.03.2022 гг.

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Абсолютное отклонение, тыс. руб.		Темп роста, в процентах	
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	4 кв. 2021/ 3 кв. 2021	1 кв. 2022 / 4 кв. 2021	4 кв. 2021/ 3 кв. 2021	1 кв. 2022 / 4 кв. 2021
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Внеоборотные активы	30 735	5 711	9 973	-25 024	4 262	18	174
Основные средства	30 735	5 641	9 973	- 25 094	4 332	18	176
Прочие внеоборотные активы	-	71	-	71	-71	-	-
2. Оборотные активы	174 815	238 689	123 628	63 874	-115 061	136	51
Запасы, НДС	137 462	206 221	14 938	68 759	-191 283	150	7,24
Дебиторская задолженность	11 962	7 121	13 147	-4 841	6 026	59	184,62
Финансовые вложения	25 300	25 300	95 300	0	70 000	100	376
Денежные средства	68	13	198	-55	185	19,11	1 523,07
Прочие оборотные активы	21	34	44	13	10		
Баланс	205 550	244 400	133 601	38 850	-110 799	118,90	54,66
3. Капитал и резервы	-424	- 1 307	48 381	-	49 688	-	-
Уставный капитал	10	10	10	0	0	100	100
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(434)	(1 317)	48 371	-	49 688	-	-
4. Долгосрочные обязательства	74 424	97 436	2	23 012	-97 434	130,92	0,002
Заемные средства	74 412	97 418	-	23 006	-97 418	130,91	-
Отложенные налоговые обязательства	12	17	2	5	-15	141,66	11,76
5. Краткосрочные	131 550	148 272	85 219	16 722	-63 053	112,71	57,47

Продолжение таблицы 4

1	2	3	4	5	6	7	8
обязательства							
Заемные средства	79 078	90 017	29 464	10 939	-60 553	113,83	32,73
Кредиторская задолженность	52 472	58 254	55 755	5 782	-2 499	111,01	95,71
Баланс	205 550	244 400	133 601	38 850	-110 799	118,90	54,66

По данным таблицы видно, что внеоборотные активы демонстрируют сначала снижение показателя, а затем рост. Причем к концу периода темп роста имеет значение 174 %. Все изменения происходят за счет основных средств. Оборотные активы увеличиваются в 4 квартале на треть, но в 1 квартале 2022 года уменьшаются вдвое.

Собственный капитал предприятия к 31 марта 2022 году показывает положительный результат (48 381 тыс. руб.), так как в предыдущие периоды значение данного показателя было отрицательным. Это объясняется получением доходов к концу рассматриваемого периода. Резкая минимизация долгосрочных активов объясняется полным сокращением долгосрочных заемных средств. Отложенные налоговые обязательства также внушительно уменьшаются. Краткосрочные обязательства демонстрируют отрицательную динамику к концу периода, их стоимость уменьшается почти вдвое. В итоге, несмотря на отрицательную динамику валюты баланса к концу исследуемого периода, по отдельным статьям видно, что финансовое положение фирмы стабилизируется и улучшается.

Таблица 5 - Оценка стоимости чистых активов ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» 30.09.2021 - 31.03.2022 гг.

Показатель	Значение показателя					Изменение	
	в тыс. руб.			в процентах к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4- гр.2)	± % ((гр.4- гр.2) : гр.2)
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	на начало анализируемого периода (30.09.2021)	на конец анализируемого периода (31.03.2022)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Чистые активы	-424	-1 307	48 381	-0,2	36,2	+48 805	↑

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6	7	8
2. Уставный капитал	10	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-434	-1 317	48 371	-0,2	36,2	+48 805	↑

Чистые активы организации по состоянию на 31.03.2022 в 4 838,1 раза превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов за полугодие. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Для полноты анализа финансовой деятельности необходимым является также коэффициентный анализ. Данный анализ определяет платежеспособность и финансовую устойчивость предприятия. Для определения платежеспособности следует рассчитать ликвидность.

Ликвидность баланса определяется как степень покрытия обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в денежную форму соответствует сроку погашения обязательств. Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке убывания ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенными в порядке возрастания сроков.

Таблица 6 – Сопоставление итогов групп по активу и пассиву

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, в процентах	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, в процентах	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные	95 498	+3,8 раза	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные	55 753	+6,3	+39 745

Продолжение таблицы 6

1	2	3	4	5	6	7	8
фин. вложения)				средства) (текущ. кред. задолж.)			
А2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	13 147	+9,9	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	29 464	-62,7	-16 317
А3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	14 982	-89,1	≥	П3. Долгосрочные обязательства	2	-100	+14 980
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	9 973	-67,6	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	48 381	+116,1 раза	-38 408

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется три. У ООО "СД Групп" Специализированный застройщик" достаточно денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (высоколиквидных активов) для погашения наиболее срочных обязательств (больше на 71,3 %). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2).

В данном случае у организации недостаточно быстрореализуемых активов для полного погашения среднесрочных обязательств (45 % от необходимой величины). Однако следует учесть, что это стало следствием неоправданного завышения величины высоколиквидных активов – их величины достаточно не только для покрытия наиболее срочных обязательств, но и хватает в совокупности с быстрореализуемыми активами для покрытия среднесрочных обязательств.

Таблица 7 - Анализ ликвидности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» 30.09.2021 - 31.03.2022 гг.

Показатель ликвидности	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,33	1,61	1,45	+0,12	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 1,7.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,28	0,22	1,27	+0,99	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,19	0,17	1,12	+0,93	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

На последний день анализируемого периода при норме 1,7 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 1,45. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – за рассматриваемый период (с 30.09.2021 по 31.03.2022) коэффициент текущей ликвидности вырос на 0,12.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует норме – 1,27 при норме 1. Это означает, что у ООО "СД Групп" Специализированный застройщик" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность. В начале рассматриваемого периода коэффициент быстрой ликвидности не соответствовал норме, однако позднее ситуация изменилась.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 1,12. В течение анализируемого периода (с 30.09.2021 по 31.03.2022) коэффициент вырос на 0,93.

В продолжении коэффициентного анализа оценим финансовую устойчивость предприятия. Финансовая устойчивость — составная часть общей устойчивости предприятия, сбалансированность финансовых потоков, наличие средств, позволяющих организации поддерживать свою деятельность в течение определенного периода времени, в том числе обслуживая полученные кредиты и производя продукцию.

Таблица 8 - Основные показатели финансовой устойчивости ООО «СД Групп»
 Специализированный застройщик» 30.09.2021 - 31.03.2022 гг.

Показатель	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022		
1. Коэффициент автономии	<0,01	-0,01	0,36	+0,36	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,4 (оптимальное 0,5-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	-485,79	-187,99	1,76	+487,55	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: 1,5 и менее (оптимальное 0,43-1).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,18	-0,03	0,31	+0,49	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	-72,49	-4,37	0,21	+72,7	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,36	0,39	0,36	-	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	-	-	0,79	+0,79	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
7. Коэффициент мобильности имущества	0,85	0,98	0,93	+0,08	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,15	0,11	0,77	+0,62	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-0,24	-0,04	2,61	+2,85	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: не менее 0,5.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,64	0,6	1	+0,36	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.03.2022 составил 0,36. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (36 % от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. Коэффициент автономии очень сильно вырос в течение анализируемого периода (+0,36).

За весь рассматриваемый период отмечен стремительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на 0,49 (до 0,31). На 31 марта 2022 г. значение коэффициента характеризуется как, без сомнения, хорошее. В начале анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами не укладывался в нормативное значение, однако позднее стал соответствовать норме.

В течение анализируемого периода (с 30.09.2021 по 31.03.2022) коэффициент покрытия инвестиций практически не изменился, составив 0,36. Значение коэффициента на 31 марта 2022 г. значительно ниже допустимой величины.

За весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов вырос на 2,85 и составил 2,61. В начале анализируемого периода коэффициент не укладывался в установленный норматив, однако позже стал соответствовать норме. По состоянию на 31.03.2022 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно охарактеризовать как вполне соответствующее нормальному.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (100 % и <0,1 % соответственно). При этом за последнее полугодие доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 36,1 %.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: при этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку имеют незначительную долю (менее 0,1%).

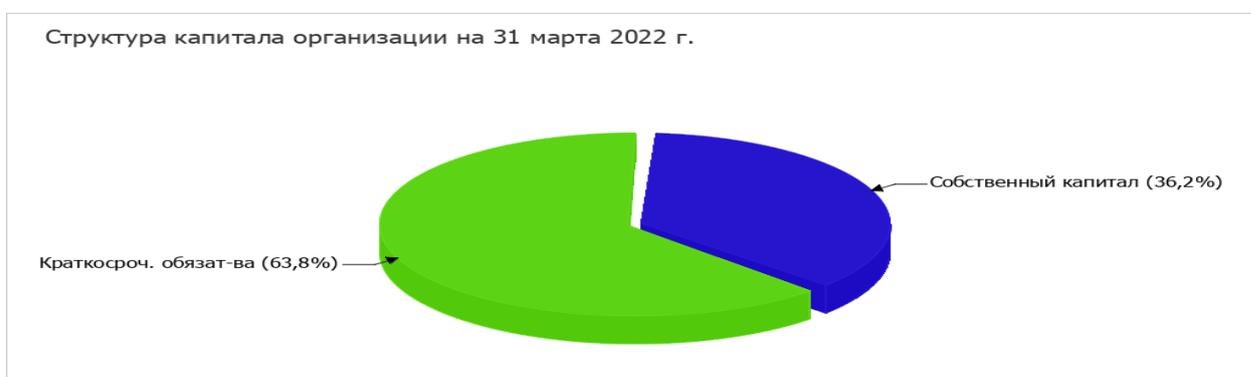


Рисунок 7 - Структура капитала ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» на 31.03.2022 г.

По итогам проведенного финансового анализа можно сделать некоторые выводы. Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за полугодие наблюдалось увеличение чистых активов;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует очень хорошее значение 0,31;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- увеличение собственного капитала ООО "СД Групп" Специализированный застройщик" при том, что активы организации уменьшились на 71 950 тыс. руб. (на 35 %);

Положительно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – хорошее соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения ООО "СД Групп" Специализированный застройщик" имеют отрицательные значения:

- высокая зависимость организации от заемного капитала (собственный капитал составляет только 36 %);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже нормального значения.

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 36 % (нормальное значение для данной отрасли: 65 % и более).

2.3 Анализ затрат и оценка эффективности использования заемных средств в ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Финансирование - обеспечение финансовыми ресурсами (денежными средствами) организаций и предприятий, различных экономических проектов. Может осуществляться как из собственных средств организаций и предприятия, так и из государственных источников, из средств бюджетов всех уровней, кредитных средств, взносов юридических и физических лиц.

Для финансирования строительных работ, а именно строительства многоквартирного жилого дома, в 2021 году в СД Групп были использованы как собственные средства, так и заемные, в размере 69 971 596,41 руб. и 97 593 000,00 руб. соответственно.

Заемные средства на строительство Обществом были получены по Договору № 800210042 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.06.2021 г. (далее – Договор). Одним из условий данного договора было использование в процессе строительства собственных средств в определенном объеме, а именно: согласно п.12.4.1. договора размер собственных средств должен составлять не менее 40,37 % от стоимости строительства Объекта (в суммовом выражении не менее 66 081 000 руб.).

Собственные средства стали по большей части источником финансирования этапа подготовительных строительных работ. Перед началом строительства здания или сооружения необходимо выполнить ряд работ по подготовке строительной площадки. В состав подготовительных работ входят:

- инженерно-геологические изыскания и создание геодезической разбивочной основы;
- расчистка и планировка территории;
- отвод поверхностных и грунтовых вод;
- подготовка площадки к строительству и ее обустройство и др.

Подготовительные работы разделяются на внеплощадочные и внутриплощадочные.

К внеплощадочным можно отнести: строительство подъездных дорог;

инженерные сети и сооружения на них; вскрышные работы на карьерах, отвалах, резервах; создание строительной инфраструктуры (предприятия стройиндустрии, городок строителей, база механизации, склады и т.д.).

Внутриплощадочные работы: устройство геодезической разбивочной основы; расчистка территории; предварительная вертикальная планировка; водопонижение и водоотвод; перенос транзитных коммуникаций и устройство основных внутриплощадочных инженерных сетей; установка инвентарных зданий и технологических сооружений; мероприятия по охране окружающей среды; ограждение и освещение строительной площадки.

Собственные средства ООО «СД Групп» Специализированный застройщик», которые были затрачены на подготовительные работы рассмотрены в таблице 9.

Таблица 9 – Анализ структуры затрат собственных средств по строительному проекту ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Статьи затрат собственных средств на строительство	Сумма, тыс.руб.	Удельный вес, в процентах
Стоимость земельного участка	24 750	35,37
Устройство подкрановых путей, перебазировка вертикального транспорта, демонтажные работы и работы по выносу сетей	2 223	3,18
Земляные работы	1 364	1,95
Подземные работы	6 949,3	9,93
Материалы и услуги для общестроительных и отделочных работ подземной части здания	29 612,9	42,32
Инженерные сети	291,6	0,42
Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, экспертное сопровождение	2 889	4,13
Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта	778,9	1,11
Услуги банка + налоги	256,1	0,37
Прочее	856,8	1,22
ИТОГО	69 971,6	100%

Из таблицы 8 видно, что наибольшие затраты были произведены на материалы для общестроительных и отделочных работ подземной части здания (42,32 %) и на покупку земельного участка (35,37 %).

Таким образом, собственные средства застройщика были использованы в полном объеме на ведение подготовительных работ, что позволило выполнить ковенанты п. 12.1.1 и 12.4.1 договора с банком.

Так как данный проект имел не только собственные, но и заёмные источники финансирования, рассмотрим и их.

Эффективная финансовая деятельность предприятия невозможна без постоянного привлечения заемных средств. Использование заемного капитала позволяет: существенно расширить объем хозяйственной деятельности предприятия; повысить эффективность использования собственного капитала; ускорить формирование различных целевых финансовых фондов; повысить рыночную стоимость предприятия.

Таблица 10 – Анализ структуры затрат заемных средств по строительному проекту ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Статьи затрат собственных средств на строительство	Сумма, руб.	Удельный вес, в процентах
1	2	3
Сантехнические системы, отопление, электроосвещение	19 047 696,75	19,51
Устройство ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок, несущих конструкций	45 446 231,77	46,56
Земляные работы	54 050	0,05
Теплоснабжение, электросети	2 266 936,97	2,32
Технические условия (водоснабжение, теплоснабжение и т.д.)	11 015 210,68	11,28
Благоустройство и озеленение территории	6 823 834,99	6,99
Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, экспертное сопровождение	2 209 480,28	2,26
Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта	4 964 984,33	5,08

1	2	3
Налоги	661 100	0,67
Прочее	5 103 474,23	5,22
ИТОГО	97 593 000	100%

Из таблицы видно, что наибольшую долю затрат заемных средств составляет устройство ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок, несущих конструкций (46,56 %). Наименьшую долю затрат составили земляные работы (0,05 %).

Для осуществления строительства МКД Обществу потребовались привлеченные средства, заемщиком стал ПАО Сбербанк (далее – Банк). С целью дополнительного финансирования с Банком был заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.06.2021 года. Данный договор имеет специфику и ряд особенностей в сравнении со стандартным кредитным договором.

Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии подразумевает лимит выдачи средств. Это соглашение, по которому заемные средства предоставляются частями (траншами) в пределах установленного срока и размера кредитования. Главная особенность сделки в том, что погашение части кредита не увеличивает свободного остатка лимита кредитной линии.

В отличие от возобновляемых и срочных кредитов невозобновляемая кредитная линия предполагает, что заемщик может брать часть денежных средств, которая не превышает лимита, а после ее погашения кредитная линия подлежит закрытию.

Одной из особенностей договора Общества, заключенного с ПАО «Сбербанк» стало условие возвратности. Возврат заемных средств был осуществлен единовременной выплатой после раскрытия счетов – эскроу, в том числе и накопленные проценты за период действия Договора.

Еще одна особенность пользования заемными средствами по договору кредитной линии, расчеты с использованием аккредитива.

Аккредитив — это безналичная форма расчета покупателя с продавцом. Покупатель открывает специальный банковский счет, вносит туда необходимую для покупки квартиры сумму, после регистрации сделки продавец предъявляет банку договор купли-продажи с печатью регистрационной палаты, затем деньги с аккредитива переводятся на его счет.

Схема подобного кредитного договора является абсолютно удобной для строительных компаний, так как по условиям застройщик заключает договор невозобновляемой кредитной линии, имея определенные условия, как например обязательная доля собственных средств в строительстве, и пользуется кредитными средствами для строительства помещения.

В процессе строительных работ застройщик не имеет право реализовывать будущие объекты, вместо этого с покупателями квартир заключаются договоры долевого участия. Договор долевого участия (ДДУ) — это документ, по которому покупатель перечисляет средства на специальный счет на этапе строительства недвижимости, что закрепляет его права за долей объекта. Таким образом, инвестор становится дольщиком. В отличие от договора купли-продажи (ДКП) ДДУ всегда заключается до окончания строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.

В 2019 году произошли изменения в ФЗ № 214-ФЗ, которые позволили сократить число обманутых дольщиков. Суть изменений в том, что с июля 2019 года средства покупателей поступают не застройщику напрямую, а на специальный эскроу-счет. При оформлении ипотеки денежные средства на счет поступают от банка, в котором ипотека оформляется.

Эскроу-счет — это специальный банковский счет, на котором размещаются денежные средства дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения договора ДДУ. Все строительные работы проводятся на собственные средства застройщика или кредитные средства, которые он получает в банке.

Таким образом, СД Групп было обязано, как застройщик, построить жилое

здание с участием собственных средств или заемного капитала. В данном случае были использованы оба варианта.

В ходе строительства заключались ДДУ и денежные средства размещались на эскроу-счетах. После ввода здания в эксплуатацию и получения документа «Разрешение на ввод в эксплуатацию» эскроу-счета были раскрыты. Оплата обязательств по договору с Банком была исполнена посредством списания со счетов эскроу суммы накопленной по договору кредитной линии, включающей проценты за период пользования заемными средствами.

Как уже говорилось ранее, по условиям договора невозобновляемой кредитной линии устанавливается максимально возможная сумма кредита, но сумма займа не перечисляется на счет заемщика в полном объеме единовременно. Процесс получения застройщиком заемных средств от Банка происходит с использованием аккредитива и состоит из следующих этапов:

1) В адрес ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» поставщики и подрядчики выставляют счета за материалы, работы и услуги.

2) Общество с периодичностью 3 раза в неделю формирует реестр счетов с приложением договоров и направляет в Банк.

3) Сотрудники Банка (стройэксперты) проверяют данные документы на принадлежность к строительству данного объекта и после согласования выдают денежные средства в аккредитив.

4) С аккредитива застройщик в полном объеме перечисляет денежные средства в адрес поставщиков и подрядчиков, причитающиеся для оплаты счетов за материалы, работы и услуги.

Вся сумма предоставленного по договору лимита, а именно 97 593 000,00 руб., была использована в ходе строительства МКД, а также сумма кредита была полностью погашена застройщиком перед банком вместе с суммой процентов (2 320 467,41 руб.).

Заемные средства, полученные по договору невозобновляемой кредитной линии, были использованы в полном объеме, строительство объекта завершено. Система аккредитива и договор на данных условиях позволили застройщику не

только эффективно использовать заемные средства, но получить от них максимальную эффективность.

Система проверок всех расчетных документов по строительству исключила расточительства заемных средств застройщиков, так как денежные суммы для материалов и работ перечислялись на счет застройщика только в необходимом для того объеме.

Политика специальных счетов позволила дольщикам не только иметь гарантии получения своей площади, но и сохранения своих денежных средств в случае расторжения ДДУ или банкротства застройщика.

Такие схемы работы и финансовая политика характерны именно для строительного бизнеса. Особенности оплаты, кредитования и реализации построенного объекта обусловлены тем, что предприятие фактически работает в убыток все время до момента ввода здания в эксплуатацию. Только после этого застройщик получает полную сумму, вырученную от реализации жилых площадей и способен погасить кредит и подсчитать собственную прибыль. Такие условия кредитования позволяют не только покупателям обезопасить сделки, но и застройщику снизить риски перед банком, и стать более кредитоспособным.

Коэффициенты оценки финансовой устойчивости из анализа п. 2.2. показывают, что ввиду недостатка собственного капитала (36 % от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов.

Так как проект был успешно осуществлен, то данная зависимость более чем оправдана. Также это показывает высокую эффективность используемых заемных средств.

Для окончательной оценки использования заемных средств необходимо подсчитать коэффициент финансового рычага и рентабельность заемного капитала непосредственно по данным строительного проекта.

Коэффициент финансового рычага показывает сколько заемных средств пришлось на собственный капитал фирмы по итогам завершения стройки. Рассчитаем показатель для исследуемого проекта.

$$KФР = \frac{ЗК}{СК}, \quad (1)$$

где ЗК – заемный капитал;

СК – собственный капитал.

$$KФР = \frac{97593000}{69\,971\,596,41} = 1,395.$$

Коэффициент показывает, что в строительном проекте на каждый рубль собственных средств приходилось 1,395 рублей заемных средств. В общей сумме затраченных средств на стройку (167 564 596 руб.) заемные средства составляют 58,24 %.

Рентабельность заемного капитала показывает прибыльность одного рубля заемных средств. Рассчитаем показатель на 31.03.2022 г.

$$R_{ЗК} = \frac{ЧП}{ДО+КО}, \quad (2)$$

где ДО– долгосрочные обязательства;

КО - краткосрочные обязательства;

ЧП - чистая прибыль.

$$R_{ЗК} = \frac{49\,688}{29\,464+2} = 1,68.$$

Расчеты демонстрируют положительный результат, так как по итогам исследуемого периода на 1 рубль заемных средств приходится 1,68 рублей чистой прибыли, что не может не подтверждать высокую эффективность используемых средств.

Все средства были израсходованы исключительно на строительство, МКД введено в эксплуатацию, а дольщики получили свои квартиры. Из проведенной оценки следует вывод, что заемные средства в данном проекте имели максимальную эффективность и стали не только необходимой частью проекта, но и внесли наибольший денежный вклад в строительный процесс.

3 ОСОБЕННОСТИ КРЕДИТОВАНИЯ ООО «СД ГРУПП» СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

3.1 Оценка кредитоспособности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» и проблемы кредитования предприятия

В пункте 2.3. были рассмотрены условия кредитования ООО «СД Групп» Специализированный застройщик», при этом были выявлены несколько особенностей кредитования исследуемого строительного проекта.

Данные особенности зафиксированы в следующей схеме.

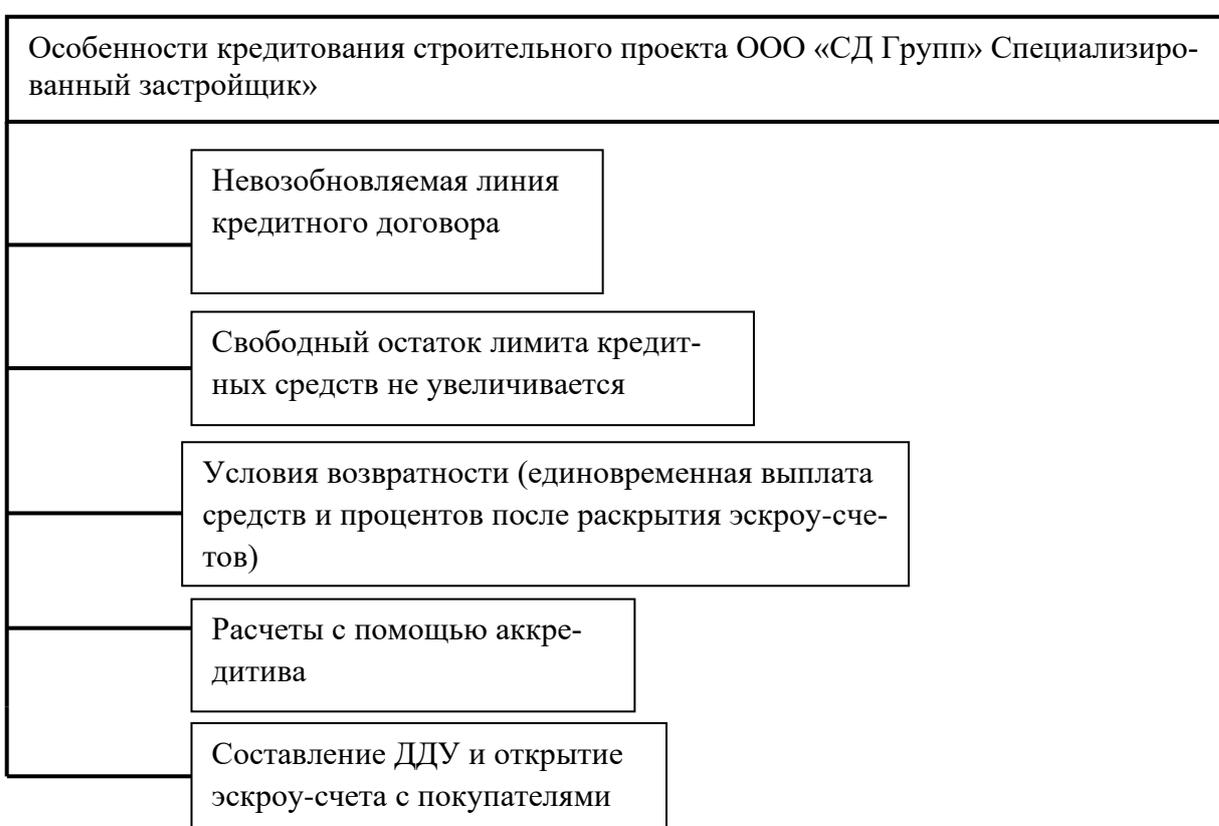


Рисунок 8 - Особенности кредитования строительного проекта ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

При таком виде кредитования особенности имеют и движения денежных потоков. В данном проекте были задействованы несколько крупных участников, такие как Банк, застройщик, покупатели квартир (дольщики), а также поставщики и подрядчики. При составлении договора невозобновляемой кредитной

линии у застройщика есть возможность использовать эти денежные средства, но лишь в максимальном объеме лимита. При этом предприятие для получения средств было обязано предоставить в Банк документы расчетов с контрагентами (поставщиками и подрядчиками), после чего велись тщательные проверки и лишь по итогу выдавались средства в необходимой для покрытия предоставленных счетов сумме.

ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» как застройщик не имел возможности использовать денежные средства дольщиков. При покупке доли (квартиры) в строящемся МКД для дольщиков открывались эскроу-счета и составлялись договоры долевого участия. Лишь после того, как проект был сдан, счета раскрылись. Таким образом, дольщики получили квартиры в собственность, а застройщик средства от реализации с этих счетов. Для наглядности представим их взаимодействие в виде схемы.

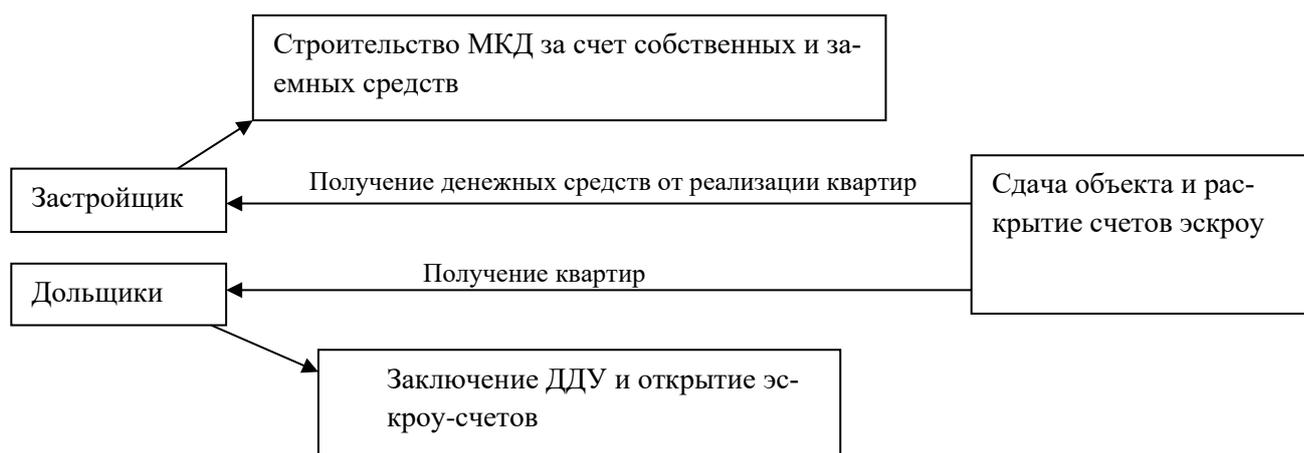


Рисунок 9 - Процесс реализации строительного проекта ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Особенности кредитования влекут за собой и специальный подход к оценке кредитоспособности фирмы.

Кредитоспособность предприятия – это способность компании своевременно и в полном объеме погашать свои краткосрочные обязательства. Уровень кредитоспособности предприятия определяет ее финансовое состояние. Чем выше кредитоспособность, тем выше финансовая устойчивость.

Целью оценки кредитоспособности предприятия является определение

уровня риска банкротства заемщика. Данную процедуру делают коммерческие банки и другие финансовые институты. Уровень кредитоспособности предприятия определяет размер процентной ставки по заемному капиталу, чем выше кредитоспособность, тем под более низкий процент банки выдают займы.

Кредитный проект для строительных организаций представляет собой частный случай инвестиционного проекта, то есть для оценки такого предприятия используются не совсем стандартные способы оценки рисков. Также в данном исследуемом случае задолженность была погашена раньше окончания изучаемого периода, поэтому проведем оценку на 31.12.2021г.

Для проведения анализа необходимо рассчитать стоимость активов застройщика, связанных непосредственно со строительством, оставшиеся активы, а также обязательства застройщика.

Активы, связанные со строительством, представляют собой основные средства, а именно землю и видеонаблюдение, за вычетом амортизации, запасы (отражающиеся на счетах 41 и 43), НДС, денежные средства, также выборочно дебиторская задолженность и финансовые вложения.

Таблица 11 – Стоимость активов и обязательств ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» на 31.03.2022 г.

Показатель	Сумма, руб.
1. Активы, связанные со строительством:	
ОС (земля + видеонаблюдение) - амортизация	4 094 377,64
Запасы	178 697 299,28
НДС	10 787 831,46
Дебиторская задолженность + Финансовые вложения (выборочно)	31 958 724,86
Денежные средства	13 404,99
ИТОГО (за вычетом отложенных налоговых активов)	214 693 290,84
2. Активы, не связанные со строительством:	
ОС - амортизация	1 546 175,94
Дебиторская задолженность	462 408,06
ИТОГО	2 008 584,00
3. Обязательства:	
Общая стоимость по балансу	245 707 400,40
Обязательства, связанные со строительством	198 677 359,58

Для оценки кредитоспособности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» рассчитаем следующие показатели:

1) Норматив обеспеченности обязательств - данный коэффициент показывает, насколько собственные активы предприятия покрывают обязательства. Для положительной оценки предприятия норматив должен быть больше 1.

$$H_{OO} = A : O, \quad (3)$$

где A - сумма активов застройщика;

O - сумма обязательств застройщика, связанных со строительством.

2) Норматив целевого использования средств — это показатель, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на сумму чистых активов застройщика и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

$$H_{ЦИ} = A_n : (D + ЧА), \quad (4)$$

где A_n - сумма активов застройщика, не связанных со строительством;

D - общая сумма обязательств застройщика, уменьшенная на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

$ЧА$ - сумма чистых активов застройщика.

3) Норматив размера собственных средств - данный показатель должен составлять не менее 10 % от стоимости строительства.

Значение норматива обеспеченности обязательств в норме должно превышать 1. Полученная величина (1,45) показывает, что ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» является успешно функционирующим предприятием, способным провести расчет по всем своим обязательствам.

Таблица 12 – Расчеты нормативов ООО «СД Групп» Специализированный застройщик»

Норматив обеспеченности обязательств	Сумма активов застройщика, руб.	Сумма обязательств застройщика по ДДУ, руб.	
1,45	244 400 000,00	168 370 454,51	
Норматив целевого использования средств	Сумма активов застройщика, не связанных со строительством, руб.	Общая сумма обязательств застройщика, уменьшенная на величину обязательств по ДДУ, руб.	Сумма чистых активов застройщика, руб.
0,026418186	2 008 584,00	77 336 945,89	-1 306 594,00
Собственные средства застройщика, руб.	Активы застройщика, руб.	Обязательства застройщика, руб.	Норматив размера собственных средств, %
16 015 931,26	214 693 290,84	198 677 359,58	9,77

Значение норматива обеспеченности обязательств в норме должно превышать 1. Полученная величина (1,45) показывает, что ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» является успешно функционирующим предприятием, способным провести расчет по всем своим обязательствам.

Для положительной оценки финансовой устойчивости и кредитоспособности организации норматив целевого использования средств не должен превышать 1. В данном случае значение показателя 0,026, что соответствует норме и определяет финансовую устойчивость ООО «СД Групп» Специализированный застройщик».

Размер собственных средств в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 Закона №214-ФЗ по нормативу должен быть не менее 10 % от планируемой стоимости строительства объекта недвижимости, указанной в проектной декларации. На 31.12.2021 года данный норматив составил 9,77 %, что не соответствует норме. Это объясняется особенностью учета строительных организаций. На 31.12.2021 года застройщик имеет большой объем накопленных обязательств, при этом до ввода объекта в эксплуатацию и реализации площадей нельзя уверенно говорить о полноценной стоимости активов по проекту.

Для оценки предприятия на конец изучаемого периода следует вычислить

некоторые показатели. Строительство завершено, объект сдан. Ранее было выявлено, что ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» на момент погашения задолженностей и сдачи объекта был абсолютно кредитоспособен.

Рассмотрим также платежеспособность фирмы в общем случае, используя стандартные коэффициенты.

Таблица 13 – Показатели оценки платежеспособности ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» по методике ПАО «Сбербанк»

Показатель	Значение показателя			Абсолютное изменение	
	31.03.2022	31.12.2021	30.09.2021	31.03.2022/31.12.2022	31.12.2021/30.09.2021
1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами К₁	0,31	-0,03	-0,18	0,34	0,15
2. Коэффициент быстрой ликвидности К₂	1,27	0,22	0,28	1,05	-0,06
3. Коэффициент текущей ликвидности К₃	1,45	1,61	1,33	-0,16	0,28

Для выводов необходимо сопоставить значения показателей с данными о категориях платежеспособности фирм.

Таблица 14 – Финансовые показатели оценки платежеспособности

Коэффициенты	1 категория	2 категория	3 категория
К1	0,5 и выше	0,1-0,5	менее 0,1
К2	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
К3	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0

При оценке платежеспособности и кредитоспособности предприятий устанавливается три категории: первоклассные заемщики, кредитование которых не вызывает сомнений; кредитование заемщиков второй категории требует

взвешенного подхода; кредитование заемщиков третьей категории связано с повышенным риском.

При сопоставлении данных на конец исследуемого периода видно, что коэффициент обеспеченности собственными средствами имеет значение, подходящее под вторую категорию платежеспособности, показатель быстрой ликвидности в полтора раза превышает нижнюю границу первой категории, а коэффициент текущей ликвидности находится в пограничном состоянии между первой и второй категорией. Из чего следует вывод, что в целом ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» 31.03.2022 г. имеет устойчивое положение и является кредитоспособной и платежеспособной организацией.

Однако предыдущие два периода демонстрируют негативные результаты, два из трех коэффициентов подходят только под третью категорию платежеспособности, только коэффициент текущей ликвидности на протяжении всего периода показывает хорошее значение. Это также объясняется особенностями финансовой деятельности строительных компаний, так как до завершения стройки фирма работает фактически в убыток.

За процесс реализации данного проекта не возникло каких-либо проблем с кредитованием, так как Банком и Обществом были согласованы все необходимые условия, устраивающие обе стороны.

После реализации квартир предприятие погашает задолженность перед Банком, а оставшуюся прибыль может пусть на реализацию нового проекта. В свою очередь в активе баланса по строке 1240 (финансовые вложения) сформирована сумма в 95 300 тыс. руб., что свидетельствует о том, что часть денежных средств, полученных от реализации квартир инвестированы в виде выданных займов.

Понесенные расходы могут быть частично возмещены за счет полученных процентов по выданным займам. В целях текущей и будущей экономической выгоды организации рекомендуется перенаправить потоки денежных средств.

Предположим, что предприятие реализовало бы данный проект только на заемные денежные средства, а собственные в свою очередь инвестировало в виде

займов для других организаций и вкладов. Рассчитаем экономическую выгоду при возможных обстоятельствах.

3.2 Расчет экономического эффекта от предложенных мероприятий

При получении прибыли от реализации объекта ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» инвестировало денежные средства в виде выданных займов. При этом для строительного проекта были использованы как заемные средства, так и собственные. При условии использования только заемных средств для строительства, ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» могло все собственные средства на период строительного процесса инвестировать во вклады и депозиты, а также в виде займов. На конец исследуемого периода строительство МКД завершено и можно сделать выводы о выгоде выбранного способа финансирования. Проведем сравнительный анализ.

Общество 25.03.2022 г. заключило договор займа со сторонней организацией на 70 млн. руб. под 14 % годовых. На 31 марта доход по займу в виде процентов составляет 161 095,89 руб. Срок погашения по данному займу 30.10.2022 г. На момент погашения ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» получит от выданного займа 5 858 098,89 руб. Помимо выданного займа также были размещены денежные средства на вклады и депозиты. Доходы на 31.03.2022 г. по данным инвестициям составили 838 716,98 руб. При корректном использовании данных средств предприятие может улучшить свое положение.

Допустим, что предприятие реализовало бы строительный процесс лишь за счет заемных средств, а все собственные средства выдало бы в виде займов сторонним организациям. Для примера используем такую же процентную ставку 14 % годовых. Тогда 69 971,60 руб. собственных средств через год могли бы принести доход 9 796 024 руб. То есть через год предприятие бы вернуло свои средства в размере 69 971,60 тыс. руб. и получило бы процент в сумме 9 796,02 тыс. руб. При этом сохранив сумму свободных денежных средств в конце периода, которую в дальнейшем можно было бы реализовать в покупку техники или снова выдать в заем под процент.

Однако согласно закону о долевом строительстве (в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 года №218-ФЗ) застройщик не вправе привлекать средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, если он не выполняет норматива по размеру собственных средств. Размер собственных средств застройщика не должен быть менее чем 10% от стоимости строительства, указанной в проектной декларации. Возможно, при минимальном участии собственных средств предприятие будет способно максимизировать эффективность своей деятельности.

Рассчитаем три предложенных варианта и оценим эффективность каждого.

Таблица 15 – Расчет возможных вариантов реализации строительного проекта

Денежные средства,	Фактически реализованный проект, тыс. руб. (на 31.03.2022)	При условии использования заемных средств полностью	При минимальном участии заемных средств
Затраты В том числе:	169 885,1	171 548,84	171 150,41
Собственные средства	69 971,60	-	16 756,46
Заемные средства	97 593	167 564,60	150 808,14
Сумма процентов по кредиту	2 320 ,5	3 984,24	3 585,81
Доходы В том числе:	261 687,8	270 484,02	268 138,12
От реализации квартир	260 688	260 688	260 688
Сумма процентов от выданных займов	161,1 + 838,7	9 796,02	7 450,12
Чистый финансовый результат	91 802,7	98 935,18	96 987,71
Имеющиеся свободные денежные средства на конец периода	-	69 971,60	53 215,14

На рисунке представлено соотношение участия средств в строительном процессе предлагаемых вариантов и уже реализованного.

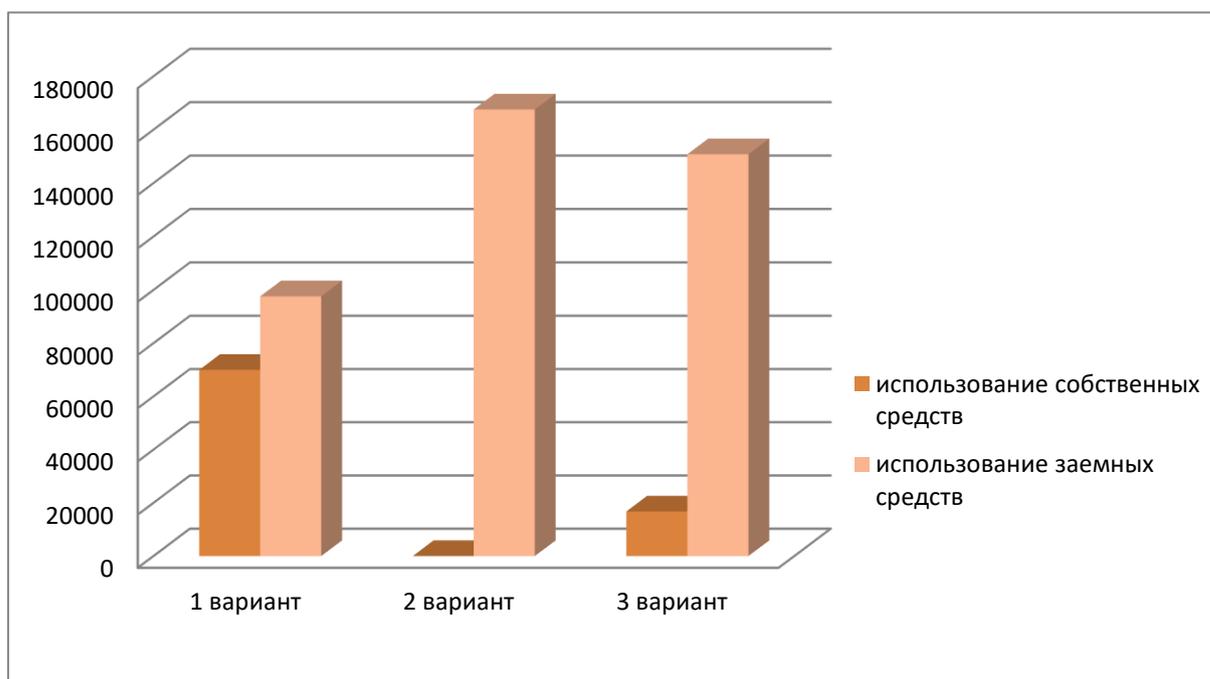


Рисунок 10 - Участие заемных и собственных средств в строительном процессе при возможных вариантах

При проведенном сравнительном анализе очевидно самым эффективным вариантом является второй. При использовании в строительном процессе лишь заемные денежные средства предприятие параллельно может наращивать капитал, имея в итоге и доход в размере 270 484,02 тыс. руб., и собственные средства, которые прежде были выданы в виде займа под процент. Однако данный вариант является невозможным, так как согласно закону о долевом строительстве размер собственных средств застройщика не должен быть менее чем 10% от стоимости строительства, указанной в проектной декларации.

Таким образом, рассматриваемый вариант с минимальным участием собственных средств является наиболее выгодным для застройщика. При принятии такого решения ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» сможет не только максимально эффективно использовать заемные денежные средства, но и нарастить собственный капитал за счет процентов по выданным займам.

Возможное увеличение дохода составит 5 185,01 тыс. руб., при этом собственные средства в размере 53 215,14 тыс. руб. сохраняются во владении предприятия. Дальнейшее использование собственных денежных средств рекомендуется направить на покупку специальной строительной техники, что также сократит расходы на строительство, а также продолжить выдавать займы сторонним организациям под проценты.

Данный сравнительный анализ проведен с целью оптимизации будущих расходов. Так как реализованный проект повышает кредитоспособность и платежеспособность предприятия, оно может претендовать на снижение обязательной доли собственного участия в строительном процессе до минимума. Для максимизации выгоды Обществу также рекомендуется рассмотреть все возможные для финансирования банки.

Таким образом, на рисунке 9 наглядно отображен эффект от возможных вариантов.



Рисунок 11 - Эффект предложенных мероприятий

Данный эффект рассчитан на примере уже реализованного проекта. Так как по завершению строительный процесс оптимизировал предприятие в банковском рейтинге, следует сказать о повышении показателя финансовой независимости Общества. Этот коэффициент важен для определения финансовой привлекательности потенциального заемщика или партнера банковскими учреждениями и инвесторами. Нормативное значение коэффициента финансовой

независимости для строительной сферы не менее 0,4. Чем больше данный показатель, тем привлекательнее компания для инвесторов, ведь это означает, что у нее есть необходимые средства для погашения долгов и она независима от внешних кредиторов.

Однако если полученный коэффициент финансовой независимости будет максимально приближен к 1, то для банка это может стать сигналом, что компания развивается очень медленными темпами и имеются какие-то сдерживающие механизмы. Рассчитаем коэффициент финансовой независимости на момент окончания строительного процесса и получения прибыли.

$$K_{\text{ФН}} = \text{КР} : \text{ВБ}, \quad (5)$$

где $K_{\text{ФН}}$ - Коэффициент финансовой независимости;

КР - капитал и резервы;

ВБ - валюта баланса.

$$K_{\text{ФН}} = 48\,381 : 133\,601 = 0,36.$$

Данный расчет показывает, что по окончанию строительного процесса предприятие максимально приблизилось к норме. Из этого следует, что успешно реализованный проект повышает рейтинг компании среди банков и инвесторов, то есть повышается его кредитоспособность. При использовании в следующем проекте предложенного ранее варианта предприятие не только улучшит кредитоспособность до максимума, но и укрепит финансовую независимость.

После того, как предприятие восполнит ресурсы, будут накапливаться уже дополнительные собственные средства фирмы от вложений, которые в свою очередь рекомендуется направить на оптимизацию технической части предприятия. В случае ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» существует несколько вариантов решения данной проблемы. В реализованном строительном проекте были использованы договоры подряда со сторонними организациями, в услуги которых входило использование их специальной техники в строительстве. За реализованный проект по договорам аренды строительной техники было

оплачено 4 820 625 руб. Рассмотрим возможные варианты приобретения строительной техники в собственность.

При рассмотрении вариантов приобретения собственной специальной строительной техники стоит исключить вариант покупки в кредит, так как сам строительный процесс происходит за счет заемных средств. Остается два варианта: приобретение за счет собственных средств и лизинг.

Из расчетов выше становится понятно, что приобретение техники за счет собственных средств просто не выгодно для компании, так как максимальную эффективность собственные денежные средства приносят лишь при инвестировании. Таким образом рассмотрим вариант с использованием лизинга.

Лизингом является долгосрочная аренда техники и оборудования с возможностью расплачиваться с лизингодателем частями на установленный срок.

Допустим одна единица техники имеет стоимость в 5 млн. руб., тогда при условии первоначального взноса размером 5 % (250 тыс. руб.) и установленного срока в 24 месяца ежемесячный платеж составит примерно 235 592 руб. Годовое удорожание при этом 9, 05 %.

То есть при предполагаемом строительном процессе длиной в 2 года Общество сможет выкупить лишь одну единицу техники, при этом затратив на аренду остальной строительной техники примерно ту же сумму средств, что и на лизинг. Соответственно организации рекомендуется сохранить выбранный ранее способ использования техники, а точнее арендовать технику у сторонних организаций во время реализации строительного процесса. В дальнейшем при соблюдении рекомендаций Общество сможет накопить достаточно собственных средств для покупки строительной техники в собственность, при этом не извлекая основную часть средств из оборота.

Данные вложения в дальнейших строительных проектах помогут сэкономить на аренде такой техники, а также в моменты простоя собственную технику можно сдавать в аренду.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе исследования проводилась деятельность в соответствии с профилем подготовки.

Объектом данной работы стало общество с ограниченной ответственностью «СД Групп «Специализированный застройщик». Для оценки деятельности предприятия были исследованы актуальная ситуация в строительстве, источники финансирования предприятия и его затраты. Также была оценена эффективность использования заемных средств, изучены особенности кредитования ООО «СД Групп» Специализированный застройщик». На основе данных был проведен специальный нормативный анализ кредитоспособности организации.

Кредитование стало важнейшей частью многих отраслей, в том числе и строительной. При корректном использовании заемных денежных средств фирма наращивает обороты своей деятельности, а также минимизирует возможные сроки реализации проектов. Строительная сфера в современном мире заняла значимую позицию и стремительно развивается, поэтому кредитование является как никогда актуальным решением.

Первая глава раскрывает понятие и классификацию кредитов, особенности кредитования юридических лиц. Также в первой главе содержится информация об актуальном состоянии строительного бизнеса Амурской области. При проведении анализа объемов кредитования Амурской области был составлен прогноз на будущие периоды. Прогноз позволил сделать некоторые выводы. Во-первых, рост объема кредитования означает увеличение количества строительных работ и процессов, а также расширение уже установившихся на рынке крупных компаний, во-вторых, это подтверждает успешное функционирование банковского сектора.

Вторая глава включает полный финансовый анализ ООО «СД Групп» Специализированный застройщик». По итогам проведенного анализа можно сделать несколько выводов. Среди показателей, исключительно хорошо характеризующих финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за полугодие

наблюдалось увеличение чистых активов;

- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами демонстрирует хорошее значение 0,31;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- увеличение собственного капитала ООО "СД Групп" Специализированный застройщик" при том, что активы организации уменьшились на 71 950 тыс. руб. (на 35 %);

В ходе анализа был получен только один показатель, имеющий критическое значение – коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 36 % (нормальное значение для данной отрасли: 65 % и более).

Анализ эффективности использования заемных средств демонстрирует, что заемные средства в данном проекте имели максимальную эффективность и стали не только необходимой частью проекта, но и внесли наибольший денежный вклад в строительный процесс.

В третьей главе рассматриваются особенности кредитования предприятия. При помощи оценки кредитоспособности было определено, что в целом ООО «СД Групп» Специализированный застройщик» на конец исследуемого периода (31.03.2022 г.) имеет устойчивое положение и является кредитоспособной организацией.

На момент реализации проекта анализ затрат показал, что объем использованных собственных средств предприятия был не оптимальным для Общества. Поэтому было предложено перенаправить денежные потоки, используя минимально возможное количество собственного капитала в строительстве. При расчете такого варианта Общество сможет значительно повысить свою финансовую независимость, а также использовать свободные средства с выгодой на будущее строительство.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Абдурахманов, Р.Р. Особенности прав и обязанностей сторон по кредитному договору / Р.Р. Абдурахманов // Юридические науки. – 2018. – № 13. – С. 2-3.
- 2 Авдеев, С.А. Анализ рентабельности предприятия / С.А. Авдеев // Финансы. – 2018. – № 5. – С. 23.
- 3 Акашева, В.В. Особенности организации бухгалтерского учета в строительстве / В.В. Акашева, Е.В. Родькина // Социально-гуманитарные и естественно-научные исследования: теория и практика взаимодействия. – 2017. – № 5. – С. 180-181.
- 4 Алексеева, Д.Г. Банковское кредитование: учеб. / Д.Г. Алексеева, С.В. Пыхтин. – М.: Юрайт, 2018. – 128 с.
- 5 Анкилов, Г.А. Кредит. Сущность кредита, его функции и виды / Г.А. Анкилов, В.А. Ваганов, С.В. Смоленская // Проблемы, перспективы и направления инновационного развития науки. – 2018. – № 2. – С. 20-22.
- 6 Балинский, А.Э. Проектное финансирование в России: особенности и перспективы развития / А.Э. Балинский // Финансы и кредит. – 2019. – № 6. – С. 38-52.
- 7 Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 10.11.1996. – Режим доступа: <https://cbr.ru>. – 02.06.2022.
- 8 Барановская, Н.И. Экономика строительства: учеб. / Н.И. Барановская. – М.: АСВ, 2017. – 368 с.
- 9 Бланк, И.А. Управление финансовыми ресурсами / И.А. Бланк. – М.: Омега-Л, 2018. – 238 с.
- 10 Бородулина, К.Б. Анализ методов оценки финансовой устойчивости и платежеспособности предприятия / К.Б. Бородулина // Системное управление. – 2018. – № 1 (30). – С. 51.
- 11 Бузырев, В.В. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности строительного предприятия: учеб. пособ. / В.В. Бузырев, Т.А. Ивашенцева. – Новосибирск: НГАСУ, 2018. – 326 с.

- 12 Бурсулая, Т.Д. Ведение бухгалтерского учета источников формирования имущества организации: учеб. пособ. / Т.Д. Бурсулая. – М.: Феникс, 2020. – 271 с.
- 13 Бухгалтерский учет и анализ (для бакалавров): учеб. пособ. / ред. Е.И. Костюкова. – М.: КноРус, 2018. – 416 с.
- 14 Васильева, Л.С. Финансовый анализ / Л.С. Васильева, М.В. Петровская. – М.: КноРус, 2017. – 880 с.
- 15 Вахрушина, М.А. Анализ финансовой отчетности: учеб./ М.А. Вахрушина. – М.: Вузовский учебник, 2018. – 431 с.
- 16 Гиляровская, Л.Т. Анализ и оценка финансовой устойчивости коммерческих организаций: учеб. пособ. / Л.Т. Гиляровская, А.В. Ендовицкая. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 159 с.
- 17 Давиденко, В.А. Анализ рентабельности предприятия в оценке эффективности его деятельности / В.А. Давиденко // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – № 2 (28). – С. 16-20.
- 18 Дохоян, З.М. Финансы строительных организаций / З.М. Дохоян. – М.: КноРус, 2020. – 278 с.
- 19 Еленевская, Е.А. Анализ как составляющая банковского контроллинга / Е.А. Еленевская, Н.Б. Хохлова // Экономический анализ: теория и практика. – 2019. – № 13. – С. 21-26.
- 20 Ерина, Е.С. Основы анализа и диагностики финансового состояния предприятия: учеб. пособ. / Е.С. Ерина. – М.: МГСУ, 2018. – 96 с.
- 21 Ефимова, Ю.В. Методические подходы к оценке кредитоспособности заемщиков / Ю.В. Ефимов // Банковское кредитование. – 2017. – № 3. – С. 5.
- 22 Жарылгасова, Б.Т. Анализ финансовой отчетности / Б.Т. Жарылгасова, А.Е. Суглобов. – М.: КноРус, 2017. – 304 с.
- 23 Ильин, А.А. Виды кредитных договоров и их особенности / А.А. Ильин // Меридиан. – 2017. – № 4 (9). – С. 42-48.
- 24 Канке, Л.А. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учеб. пособ. / Л.А. Канке, И.П. Кошечая. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 288 с.

25 Кенешова, К.Д. Внеоборотные активы предприятия / К.Д. Кенешова, С.В. Артамонова // Синергия Наук. – 2018. – № 20. – С. 119-132.

26 Комплексный экономический анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учеб. пособ. / ред. О.Б. Батуева, М.А. Дугаржапова, Н.Т. Ильина. – Улан-Удэ: Бурятский государственный университет, 2018. – 202 с.

27 КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 17.12.1996. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – 03.06.2022.

28 Коршунов, В.В. Экономика организации (предприятия): учеб. / В.В. Коршунов. – М.: Юрайт, 2017. – 313 с.

29 Кроливецкая, Л.П. Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков: учеб. пособ. / Л.П. Кралевецкая, Е.В. Тихомирова. – М.: КноРус, 2019. – 280 с.

30 Кузнецов, А.В. Особенности правового регулирования банковского кредитования коммерческих организаций / А.В. Кузнецов // Вестник Димитровградского инженерно-технологического института. – 2017. – № 2 (13). – С. 127-133.

31 Лушпей, Д.С. Анализ рентабельности предприятия в оценке эффективности его деятельности / Д.С. Лушпей // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – № 2 (28). – С. 16-20.

32 Мазурина, Т.Ю. Финансы организаций (предприятий) / Т.Ю. Мазурина. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 462 с.

33 Мельник, М.В. Бухгалтерский учет и анализ (для бакалавров) / М.В. Мельник, Н.К. Муравицкая, Е.Б. Герасимова. – М.: КноРус, 2018. – 272 с.

34 Михайлова, И.А. Оценка финансового состояния предприятия / И.А. Михайлова. – Минск: Наука и техника, 2018. – 456 с.

35 О бухгалтерском учете [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

36 О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и

отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

37 О порядке предоставления (размещения) кредитными организациями денежных средств и их возврата (погашения) [Электронный ресурс]: Положение ЦБ РФ от 31 августа 1998 г. № 54-П (с изм. и доп. от 27.07.2001 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38 Об обществах с ограниченной ответственностью [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 08 февраля 1998 г. № 14-ФЗ (с изм. и доп. от 25.02.2022 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39 Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 [Электронный ресурс]: Приказ Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н (с изм. и доп. от 16.05.2016 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (с изм. и доп. от 14.03.2022 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41 Полховская, Т.Ю. Особенности оценки мониторинга кредитоспособности заемщиков строительного сектора (по материалам Юго-Западного банка Сбербанка России) / Т.Ю. Полховская, Н.С. Чудновская // Инженерный вестник Дона. – 2019. – № 3. – С. 803-809.

42 Правительство Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 25.12.2001. – Режим доступа: <https://www.amurobl.ru/pages/pravitelstvo/otchet-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva-amurskoj-oblasti/otchet-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva-amurskoj-oblasti-za-2018-god>. – 05.06.2022.

43 Родькина, Е.В. Особенности организации бухгалтерского учета в строительстве / Е.В. Родькина // Социально-гуманитарные и естественно-научные исследования: теория и практика взаимодействия. – 2017. – № 9. –

С. 180-181.

44 Сравни.ру [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 10.09.2001. – Режим доступа: <https://www.sravni.ru/enciklopediya/info/vidy-kreditov-dlya-yuridiches-kikh-lis>. – 05.06.2022.

45 Строительство в России. 2020: статистический сборник. – М.: Росстат, 2020. – 113 с.

46 Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 13.08.1998. – Режим доступа: <https://amurstat.gks.ru>. – 21.02.2022.

47 Фомин, В.П. Формирование и анализ показателей финансового состояния организации / В.П. Фомин // Экономический анализ: теория и практика. – 2018. – № 4. – С. 34.

48 Чернышева, Е.Н. Актуальные вопросы кредитования строительных организаций / Е.Н. Чернышева, Т.Н. Воронкова // Economics. – 2018. – № 1. – С. 48-51.

49 Чернышева, Е.Н. Анализ кредитоспособности заемщика коммерческого банка – юридического лица / Е.Н. Чернышева, Е.Н. Воронкова // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 4. – С. 497-499.

50 Ямковая, К.О. Проблемы управления финансами строительных организаций и направления совершенствования [Электронный ресурс] // Web.snauka.ru: офиц. сайт. – 10.10.2010. – Режим доступа: <https://web.snauka.ru/issues/2019/02/88779>. – 05.06.2022.

ПРИЛОЖЕНИЕ А
Финансовая отчетность предприятия

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СД Групп" Специализированный застройщик"	по ОКПО	68412889	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2806008030	
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Местонахождение (адрес)
121357, Москва г, Верейская ул, д. № 5, оф. 20

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	30 735	32 110	11 395
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	30 735	32 110	11 395
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	127 732	19 124	17 349
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 730	187	197
	Дебиторская задолженность	1230	11 962	5 196	4 376
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 300	2 300	10 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	68	2 491	29 093
	Прочие оборотные активы	1260	21	17	27
	Итого по разделу II	1200	174 815	29 315	61 042
	БАЛАНС	1600	205 550	61 425	72 437

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(434)	3 520	(7 002)
	Итого по разделу III	1300	(424)	3 530	(6 992)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	74 412	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	12	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	74 424	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	79 078	11 764	2 333
	Кредиторская задолженность	1520	52 472	46 131	77 097
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	131 550	57 895	79 430
	БАЛАНС	1700	205 550	61 425	72 437

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2021 г.

		Коды		
		0710002		
		30	09	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СД ГРУПП" СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО 68412889		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2806008030		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 65 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(613)	(2 402)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(613)	(2 402)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 291)	(1 894)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 904)	(4 296)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	36	451
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 102	3 937
	Прочие расходы	2350	(6 045)	(1 679)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 811)	(1 587)
	Налог на прибыль	2410	756	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(129)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(12)	-
	Прочее	2460	(898)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 953)	(1 589)

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СД ГРУПП" СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	68412889		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2806008030		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	121357, Москва г, Верейская ул, д. № 5, оф. 20				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 641	32 110	11 395
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	71	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 711	32 110	11 395
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	195 433	19 124	17 349
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 788	187	197
	Дебиторская задолженность	1230	7 121	5 196	4 376
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 300	2 300	10 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	13	2 491	29 093
	Прочие оборотные активы	1260	34	17	27
	Итого по разделу II	1200	238 689	29 315	61 042
	БАЛАНС	1600	244 400	61 425	72 437

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 317)	3 520	(7 002)
	Итого по разделу III	1300	(1 307)	3 530	(6 992)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	97 418	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	97 436	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	90 017	11 764	2 333
	Кредиторская задолженность	1520	58 254	46 131	77 097
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	148 272	57 895	79 430
	БАЛАНС	1700	244 400	61 425	72 437

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СД ГРУПП" СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО 68412889		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2806008030		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2 41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(761)	(3 225)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(761)	(3 225)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 726)	(2 510)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 487)	(5 735)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	41	471
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	7 234	10 313
	Прочие расходы	2350	(6 486)	(2 101)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 698)	2 948
	Налог на прибыль	2410	930	(219)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	53	-
	Прочее	2460	(878)	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 646)	2 726

Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
			31	03	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СД ГРУПП"	по ОКПО	68412889		
Идентификационный номер налогоплательщика	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	2806008030		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	121357, Москва г, Верейская ул, д. № 5, оф. 20				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	9 973	5 641	32 110
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	71	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 973	5 711	32 110
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	14 718	195 433	19 124
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	220	10 788	187
	Дебиторская задолженность	1230	13 147	7 121	5 196
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	95 300	25 300	2 300
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	198	13	2 491
	Прочие оборотные активы	1260	44	34	17
	Итого по разделу II	1200	123 628	238 689	29 315
	БАЛАНС	1600	133 601	244 400	61 425

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	48 371	(1 317)	3 520
	Итого по разделу III	1300	48 381	(1 307)	3 530
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	97 418	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	17	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2	97 436	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	29 464	90 017	11 764
	Кредиторская задолженность	1520	55 755	58 254	46 131
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	85 219	148 272	57 895
	БАЛАНС	1700	133 601	244 400	61 425

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	03	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СД ГРУПП" СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	68412889		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2806008030		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 г.
	Выручка	2110	260 688	-
	Себестоимость продаж	2120	(177 025)	(330)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	83 663	(330)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 762)	(667)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	81 901	(997)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 004	16
	Проценты к уплате	2330	(2 320)	-
	Прочие доходы	2340	565	6 102
	Прочие расходы	2350	(18 808)	(4 990)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	62 342	131
	Налог на прибыль	2410	(12 419)	(26)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(12 600)	(922)
	отложенный налог на прибыль	2412	(55)	(1)
	Прочее	2460	(235)	(897)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	49 688	(792)

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Справка о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований



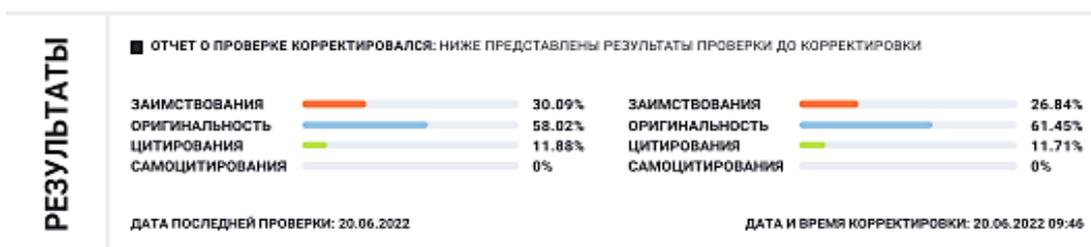
СПРАВКА

Амурский государственный университет

о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований

ПРОВЕРКА ВЫПОЛНЕНА В СИСТЕМЕ ANTIPLAGIAT.VUZ

Автор работы: Заноза Анна Валерьевна
Самоцитирование рассчитано для: Заноза Анна Валерьевна
Название работы: ВКР. А.В. Заноза
Тип работы: Выпускная квалификационная работа
Подразделение:



Модули поиска: ИПС Адилет; Модуль поиска "АмГУ"; Сводная коллекция ЭБС; Интернет Плюс; Сводная коллекция РГБ; Цитирование; Переводные заимствования (RuEn); Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (EnRu); Переводные заимствования по Интернету (EnRu); Переводные заимствования издательства Wiley (RuEn); eLIBRARY.RU; СПС ГАРАНТ; Медицина; Диссертации НББ; Перефразирования по eLIBRARY.RU; Перефразирования по Интернету; Патенты СССР, РФ, СНГ; СМИ России и СНГ; Кольцо вузов; Издательство Wiley; Переводные заимствования

Работу проверил: Самойлова Елена Алексеевна

ФИО проверяющего

Дата подписи:

20.06.2022

Подпись проверяющего



Чтобы убедиться в подлинности справки, используйте QR-код, который содержит ссылку на отчет.

Ответ на вопрос, является ли обнаруженное заимствование корректным, система оставляет на усмотрение проверяющего. Предоставленная информация не подлежит использованию в коммерческих целях.