

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления

(наименование института полностью)

Департамент магистратуры (бизнес-программ)

(наименование)

38.04.01 Экономика

(код и наименование направления подготовки)

Корпоративные финансы и оценка стоимости бизнеса

(направленность(профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: «Совершенствование инструментов и процедуры предупреждения банкротства для строительной отрасли»

Студент

И.С. Терентьева

(И.О. Фамилия)

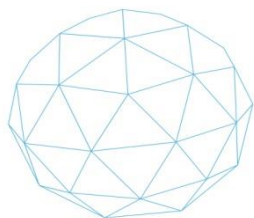
(личная подпись)

Научный  
руководитель

к.э.н., доцент Я.С. Митрофанова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021



**Росдистант**

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИСТАНЦИОННО

## Содержание

Введение.....	4
1. Теоретические аспекты института банкротства предприятия в рыночной экономике.....	9
1.1 Понятие финансовой несостоятельности предприятия, ее признаки .....	9
1.2 Виды, причины и процедуры банкротства.....	12
1.3 Методика анализа и оценки вероятности банкротства предприятия.....	22
1.4 Особенности процедуры банкротства застройщиков в РФ.....	31
2. Анализ и оценка риска банкротства компаний строительной отрасли Санкт-Петербурга .....	36
2.1 Техничко-экономическая характеристика предприятий ООО «СК Дальпитерстрой», ООО «СПб Реновация», ООО «РосСтройИнвест» .....	36
2.2 Анализ финансового состояния застройщиков Санкт-Петербурга ООО «СК Дальпитерстрой», ООО «СПб Реновация», ООО «РосСтройИнвест» .....	46
2.3 Оценка риска банкротства застройщиков ООО «СК Дальпитерстрой», ООО «СПб Реновация», ООО «РосСтройИнвест» .....	50
3. Совершенствование инструментов и процедуры предупреждения банкротства для строительной отрасли .....	57
3.1 Подбор модели прогнозирования банкротства для строительной отрасли с учетом специфики отрасли .....	57
3.2 Направления улучшения финансового состояния застройщика на примере ООО «СПб Реновация» .....	65
3.2 Рекомендации по предупреждению банкротства для компаний-застройщиков .....	69
Заключение .....	77
Список используемой литературы и используемых источников.....	81
Приложение А Бухгалтерский баланс ООО «РосСтройИнвест», 2020г.....	86

Приложение Б Отчет о финансовых результатах ООО «РосСтройИнвест», 2020г. ....	90
Приложение В Бухгалтерский баланс ООО «СПб Реновация», 2020 г.....	91
Приложение Г Отчет о финансовых результатах ООО «СПб Реновация», 2020 г. ....	93
Приложение Д Бухгалтерский баланс ООО «СК «Дальпитерстрой», 2020г.....	95
Приложение Е Отчет о финансовых результатах ООО «СК «Дальпитерстрой», 2020г. ....	97
Приложение Ж Расчеткоэффициентов платежеспособности.....	99
Приложение З Расчет коэффициентов по моделям прогнозирования банкротства для ООО «СПб Реновация».....	105
Приложение И Анализ динамики активов ООО «СК Дальпитерстрой» за 2018-2020 гг.....	107
Приложение К Анализ динамики пассивов ООО «СК Дальпитерстрой» за 2018-2020 гг. ....	108
Приложение Л Анализ динамики активов ООО «СПб Реновация» за 2018-2020 гг.....	109
Приложение М Анализ динамики пассивов ООО «СПб Реновация» за 2018-2020 гг.....	110
Приложение Н Анализ динамики активов ООО «РосСтройИнвест» за 2018-2020 гг.....	111
Приложение О Анализ динамики пассивов ООО «РосСтройИнвест» за 2018-2020 гг.....	112

## Введение

В условиях современного мира нередко встречаются экономические катаклизмы, как в рамках отдельной страны, так и в масштабах целого мира. Любое экономическое отклонение от нормы негативно сказывается на работе если не всех, то подавляющего большинства предприятий.

Влияние внешних и внутренних факторов на финансовое состояние юридического лица нередко приводит к процедуре банкротства. Временная неплатежеспособность с течением времени может перерасти в устойчивое состояние организации.

Большая часть юридических лиц становится заложниками экономических последствий, далее образуются долговые денежные обязательства, которые накапливаются до уровня невозможного погашения силами компании, а прибегать к внешним источникам финансирования не всегда бывает оправданно.

Строительная отрасль – одна из немногих, где процедура банкротства встречается наиболее часто. Застройщик – отдельная категория лиц в вопросе процедуры банкротства, так как имеет свои особенности.

Актуальность магистерской диссертации основывается на нескольких причинах.

Во-первых, на сегодняшний день многие компании попали под процедуру банкротства, так как не смогли справиться с влиянием экономической ситуации в мире.

Во-вторых, строительная отрасль также оказалась в сложной экономической ситуации. В течении 2020 года были заморожены некоторые строительные объекты, начались проблемы с поставками материалов, сильно выросли цены на материалы.

В-третьих, застройщики каждый год проходят аудиторскую проверку, при которой производится расчет прогнозирования банкротства. Однако используемые модели не всегда точно могут показать реальное положение дел компании.

Целью данной магистерской диссертации является анализ моделей прогнозирования банкротства, на основе которого необходимо провести подбор наиболее точной модели прогнозирования вероятности банкротства застройщика, учитывающей специфику строительной отрасли. По результатам подбора усовершенствовать меры предупреждения банкротства застройщиков.

Гипотеза исследования состоит в том, что если подобрать правильную модель прогнозирования банкротства, которая будет учитывать специфику строительной отрасли, и усовершенствовать меры предупреждения банкротства для застройщиков, то предприятия строительной отрасли смогут верно рассчитывать вероятность банкротства и на ранних этапах принимать нужные меры для предупреждения несостоятельности.

С учетом поставленной цели выделяются следующие задачи:

- рассмотреть понятие несостоятельности юридического лица, сформировать усовершенствованное понятие банкротства на основе существующих;
- раскрыть виды и причины банкротства;
- изучить методы анализа платежеспособности и прогнозирования несостоятельности юридического лица;
- провести анализ отчетности и прогнозирование риска банкротства строительной отрасли Санкт-Петербурга на примере ООО «РосСтройИнвест», ООО «СК «Дальпитерстрой» и ООО «СПб Реновация»;

- подобрать модель прогнозирования банкротства, отражающую специфику отрасли;
- дать рекомендации по предупреждению банкротства компаний-застройщиков.

Объектом магистерской диссертации выступают три компании-застройщика, ведущие свою деятельность в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, ООО «РосСтройИнвест», ООО «СК «Дальпитерстрой» и ООО «СПб Реновация».

Предметом исследования в магистерской диссертации является система прогнозирования риска банкротства.

Научная новизна исследования заключается в совершенствовании теоретических положений, методических инструментов и процедур по предупреждения банкротства с учетом специфики строительной отрасли и выражена несколькими составляющими.

Во-первых, дано авторское определение понятию «банкротство», основанное на обобщении нескольких источников: банкротство юридического лица – это состояние организации, при котором она имеет формально установленное судом денежное долговое обязательство не менее 300 тыс.руб., а также по отношению к данному юридическому лицу вынесено официальное решение о его несостоятельности.

Во-вторых, дано авторское определение понятию «антикризисная стратегия»: антикризисная стратегия – стратегия, отвечающая за полный анализ влияния внутренних и внешних факторов на деятельность организации с последующим внедрением специальных мероприятий и инструментов в работу компании, а также – своевременный контроль и оценка результатов исполнения.

В-третьих, произведен подбор модели прогнозирования риска банкротства для компаний-застройщиков, которая учитывает специфику строительной отрасли.

В-четвертых, усовершенствованы антикризисные стратегии, включающие в себя мероприятия по предупреждению процедуры банкротства для строительной отрасли на основе модели прогнозирования вероятности банкротства Ковалева и Волковой.

Теоретическую основу магистерской диссертации составили труды таких отечественных авторов, как: А.Д. Выварец, О.Н. Ефимов, Е.Г. Афанасьева, А.В. Белицкая, С.Е. Ефимов, Н.А. Ершова, Е.М. Рождественская и другие в области анализа и усовершенствования темы несостоятельности юридических лиц и методологии прогнозирования банкротства, статистические данные, нормативно-правовые акты, данные сети Интернет.

Информационной базой послужили данные отчета о финансовых результатах и баланс компаний-застройщиков, используемых в исследовании.

При написании магистерской диссертации использовались следующие методы исследования: анализ, прогнозирование, сравнение, изучение научной литературы.

Теоретическая значимость данной работы заключается в углублении подхода рассмотрения процедуры и предупреждения банкротства касаясь строительной отрасли, застройщиков в частности.

Подобранная модель прогнозирования риска банкротства застройщика наиболее точно отражает вероятность банкротства в определенный момент, а усовершенствованные антикризисные стратегии, ориентированные на конкретный вид экономической деятельности, позволят эффективно организовать работу компании в сложившейся экономической ситуации, что является практической значимостью магистерской диссертации.

Магистерская диссертация состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованной литературы и приложений.

В первом разделе рассмотрены теоретические аспекты вопроса несостоятельности юридического лица, а также методы прогнозирования банкротства.

Во втором разделе проведен анализ финансовой отчетности ООО «РосСтройИнвест», ООО «СК «Дальпитерстрой» и ООО «СПб Реновация». Также приведен расчет прогнозирования банкротства данных компаний по 5 моделям.

В третьем разделе произведен подбор модели прогнозирования банкротства застройщиков, опирающейся на специфику отрасли. Предложены мероприятия по улучшению финансового положения ООО «СПб Реновация» и рекомендации по предупреждению банкротства для компаний-застройщиков.



# **1. Теоретические аспекты института банкротства предприятия в рыночной экономике**

## **1.1 Понятие финансовой несостоятельности предприятия, ее признаки**

Согласно ст.2 ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» несостоятельность (банкротство) - признание арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Основными признаками категории банкротства являются:

- неспособность должника в полной мере удовлетворить требования кредиторов;
- факт неуплаты должником обязательных платежей;
- признание факта неплатежеспособности арбитражным судом.

Законодательство Российской Федерации в законе «О несостоятельности (банкротстве)» в статье 3 четко оговаривает сроки возможной неуплаты всех платежей должника, данный срок составляет 3 месяца. Если в течении трех месяцев с даты образования финансового обязательства, оно не было погашено, то компания признается неспособной исполнять свои обязательства.

У должника есть два варианта избежать банкротства, а именно: погасить все финансовые обязательства или доказать в суде необоснованные требования кредиторов.

Категория финансовой несостоятельности организации имеет свои критерии, которые утверждены на законодательном уровне. С помощью критериев проводится оценка несостоятельности организации. Мирская

практика показывает, что используются два основных критерия признания должника банкротом: критерий неоплатности и критерий неплатежеспособности. [13]

Критерий неплатежеспособности говорит о наличии долга перед своими кредиторами, то есть установление долга как факта.

Критерий неоплатности указывает не просто на непогашение долга перед кредиторами, но и на неспособность в принципе заплатить. Он применяется по отношению к физическому лицу, как и первый критерий.

Согласно законодательству РФ должник – юридическое лицо может быть признан банкротом при попадании под один критерий неплатежеспособности.

Современная литература подразделяет понятие неплатежеспособность на: относительную и абсолютную. Здесь важен срок непогашения долга, о чем говорилось выше, а также имущественное состояние организации. Если должник не удовлетворяет свои обязательства в срок менее, чем три месяца с даты начала обязательств и сумма его активов превышает пассив, то это будет относительная неплатежеспособность, т.е. временная. А если данный срок превышает три месяца и пассивы превысили размер активов, то неплатежеспособность становится абсолютной и приводит к банкротству.

Имущественное состояние фирмы обязательно учитывается и оценивается, так как продажа активов может помочь при закрытии долгов перед кредиторами и в данном случае можно избежать процедуры банкротства.

В рамках каждого критерия закрепляется система признаков несостоятельности. Признаки банкротства в свою очередь представляют собой совокупность юридических фактов, которые дают суду возможность инициировать дело о несостоятельности, а впоследствии – признать должника банкротом. [30]

В доктрине принято классифицировать признаки на внешние и сущностные. Ученые 30 лет назад уточняли: внешние признаки служат

основанием для возбуждения дела о несостоятельности, а существенные необходимы и достаточны для квалификации несостоятельности должника.

В настоящее время закон устанавливает единую систему признаков несостоятельности. Признаки играют двойную роль: во-первых, они подтверждают невозможность должника исполнить свои обязательства, а во-вторых, признаки – это основание для признания должника банкротом. Система признаков с расшифровкой изложена в таблице 1.

Таблица 1 – Система признаков несостоятельности

№	Признак банкротства	Описание признака
1	Наличие денежного обязательства долгового характера	Обязанность должника уплатить кредитору конкретную денежную сумму по гражданско-правовому договору и по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ.
2	Формальное оформление требований кредиторов	Размер денежных обязательств по требованиям кредиторов считается установленным в том случае, если он подтвержден вступившим в силу, решением суда или документами, свидетельствующими о признании должником этих требований.
3	Минимальный размер задолженности	Арбитражный суд может возбудить дело о банкротстве, если денежное требование к юридическому лицу составляет не менее 300 тыс.руб
4	Официальное признание несостоятельности арбитражным судом	Арбитражный суд выносит решение на основании всех приведенных фактов о несостоятельности должника, о его невозможности удовлетворить требования кредиторов.

Автор предлагает собственное определение банкротства, опираясь на вышеизложенный материал: банкротство юридического лица – это состояние организации, при котором она имеет формально установленное судом денежное долговое обязательство не менее 300 тыс.руб., а также по отношению к данному юридическому лицу вынесено официальное решение о его несостоятельности.[8]

## 1.2 Виды, причины и процедуры банкротства

В первую очередь можно выделить три вида банкротства в зависимости от того, кто является должником, а именно:

- банкротство юридического лица;
- банкротство индивидуального предпринимателя;
- банкротство гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем.

В работе рассматривается банкротство юридического лица, в связи с этим банкротство делится на следующие четыре вида:

- реальное банкротство;
- техническое или условное банкротство;
- преднамеренное банкротство;
- фиктивное банкротство.

Реальное банкротство наступает в том случае, когда должник не имеет никакой возможности удовлетворить требования кредиторов, его работа экономически не эффективна, так как появляются большие кредиторские задолженности. Теряется финансовая устойчивость организации, она признается банкротом, вводится конкурсное производство, а в худшем случае – ликвидация организации.

В случае технического или условного банкротства организация также имеет кредиторскую задолженность в значительных размерах, но есть возможность ее покрыть активами. Чаще всего это происходит по причине появления длительной дебиторской задолженности, в этом случае компания ожидает денежные средства от своих дебиторов, чтобы покрыть свои долги. Техническое банкротство – обратимый процесс, в редких случаях может наступить ликвидация компании. [25]

Преднамеренное банкротство – это действия или бездействия, которые совершает руководитель (учредитель, директор) юридического лица, направленные на намеренное неудовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам, а также которые причинили крупный ущерб или иные тяжкие последствия. Данный вид банкротства регулируется Уголовным Кодексом РФ и предполагает наказание разного вида: штраф в размере от 200 до 500 тыс.руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного до трех лет; принудительные работы на срок до пяти лет; лишение свободы до шести лет со штрафом в размере до 200 тыс.руб или в размере заработной платы за период до 18 месяцев либо без него. [19, ст.196]

Фиктивное банкротство – заведомо ложное публичное заявление руководителем (учредителем, директором) юридического лица о своей несостоятельности, если это деяние причинило крупный ущерб. Фиктивное банкротство также регулируется УК РФ и предполагает наказание в виде: штрафа в размере от 100 до 300 тыс.руб. или в размере заработной платы или иного дохода, осужденного за период от одного до двух лет; принудительных работ на срок до пяти лет; лишения свободы на срок до шести лет со штрафом в размере до 80 тыс.руб. или в размере заработной платы за период до шести месяцев либо без него. [18, ст.197]

Уголовный кодекс РФ выделяет несколько неправомερных действий при банкротстве, которые отображены в таблице 2. [19, ст.195]

Таблица 2 – Неправомерные действия при банкротстве

Действие	Описание	Наказание
Соккрытие имущества (прав, сведений о размере, обязанностей)	Соккрытие, уничтожение и фальсификация бухгалтерских и других учетных документов, отражающих экономическую деятельность юр.лица	-штраф от 100 до 500 тыс.руб или в размере дохода за период от 1 до 3 лет; -ограничение свободы до 2 лет; -принудительные работы до 3 лет; -арест до 6 месяцев; -лишение свободы до 3 лет со штрафом в размере дохода за период до 18 месяцев либо без него.
Неправомерное удовлетворение имущественных требований отдельных кредиторов	Неправомерное удовлетворение имущественных требований отдельных кредиторов за счет имущества должника – юридического лица заведомо в ущерб другим кредиторам, если это совершенно при наличии признаков банкротства и причинило крупный ущерб	-штраф до 300 тыс.руб. или в размере дохода за период до 2 лет; -ограничение свободы на срок до 1 года; -принудительные работы на срок до 1 года; -арест до 4 месяцев; -лишение свободы на срок до 1 года со штрафом в размере до 80 тыс.руб или в размере дохода за период до 6 месяцев или без него
Незаконное воспрепятствование деятельности арбитражного управляющего	Незаконное воспрепятствование деятельности арбитражного управляющего или временной администрации другой кредитной (финансовой) организации, а также отказ от предоставления им документов, необходимых для исполнения обязанностей вышеперечисленных лиц.	-штраф до 200 тыс.руб. или в размере дохода за период до 18 месяцев; -обязательные работы на срок до 480 часов; -исправительные работы на срок до 2 лет; -принудительные работы на срок до 3 лет; -арест на срок до 6 месяцев; -лишение свободы до 3 лет

В делах о банкротстве участвуют такие лица, как: должник, арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, федеральные

органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления по месту нахождения должника (если установлено законом), лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления.

Все вышеперечисленные лица могут обратиться в арбитражный суд для проведения экспертизы на предмет вида банкротства, а именно является ли банкротство преднамеренным или фиктивным. [20, ст.34]

Процедура банкротства – это совокупность последовательных действий, утвержденных в законе о банкротстве (несостоятельности), которая предполагает несколько видов процедур по финансовому управлению организацией-должником. Данная совокупность действий производится с целью установить вид и порядок мероприятий по восстановлению платежеспособности компании или по ее ликвидации. [20, ст.27]

Первая процедура – это наблюдение. Наблюдение – процедура банкротства, направленная на сохранение имущества должника и проведение анализа финансового состояния организации. В процессе наблюдения составляется полный перечень требований кредиторов, предъявляемых к должнику. Срок процесса наблюдения составляет не более 7 месяцев с подачи заявления о банкротстве в арбитражный суд.

Наблюдение, как процедура банкротства выполняется следующие функции:

- обеспечительная функция – функция, позволяющая ввести кредитный иммунитет – особый правовой режим. Кредитный иммунитет позволяет сохранить имущество должника, которым он располагает на момент начала процедуры банкротства;
- подготовительная функция – функция, отвечающая за подготовку дела к судебному разбирательству;

– диагностическая функция – функция, отвечающая за процесс анализа финансового состояния должника, то есть за диагностику. [8, с.526]

Второй процедурой банкротства является финансовое оздоровление – этот этап направлен на восстановление платежеспособности организации-должника, а также на полное погашение задолженностей перед кредиторами по определенному графику. Таким образом, с помощью финансового оздоровления происходит устранение факторов, которые привели к несостоятельности, а также создание новых условий для «реабилитации» финансового положения. Должник выходит из своего состояния несостоятельности, используя свои собственные ресурсы, если таковые имеются, и ресурсы третьих лиц, в чьих это интересах.

Но финансовое оздоровление не относится к категории сделок между должником и кредитором, несмотря на то, что процедура происходит под контролем кредиторов. [21]

Срок процедуры финансового оздоровления составляет 2 года, но существует мнение о продлении срока в связи с использованием крупномасштабных мероприятий по восстановлению оптимального уровня платежеспособности. Судебная практика часто назначает максимальный срок, что заставляет задуматься о его увеличении. [17]

Финансовое оздоровление вводится арбитражным судом на основании решения собрания кредиторов. Есть исключения, и суд может ввести финансовое оздоровление без решения собрания кредиторов, например: если есть ходатайство от учредителей должника или собственника имущества; если предоставлено достаточное обеспечение исполнения обязательства с подробным графиком погашения задолженности и др.

Если обеспечение отсутствует, то должник предоставляет план по оздоровлению, который не утверждается судом. Также важным является график погашения задолженностей, кредиторы делятся на очереди, которые имеют свой



срок погашения, платежи должны быть равными долями не менее, чем раз в месяц.

Должник обязан не позднее, чем за один месяц до конца срока финансового оздоровления представить полный подробный отчет о результатах его проведения административному управляющему.

Третья процедура банкротства – это внешнее управление. Данная процедура также направлена на восстановление платежеспособности организации, но с использованием организационных и экономических мероприятий. В случае внешнего управления полномочия передаются как раз внешнему управляющему. Эта процедура имеет место быть тогда, когда причиной несостоятельности считается неэффективное управление компанией.

Внешнее управление – восстановительная процедура, имеющая свои особенности:

- все меры, применяемые для восстановления платежеспособности должника, реализует внешний управляющий;
- внешний управляющий работает под надзором арбитражного суда и кредиторов организации – должника;
- данная процедура предполагает использование только активных экономических и гражданско-правовых мероприятий по восстановлению платежеспособности.

Активный характер процедура имеет как раз за счет внешнего вмешательства во внутреннюю систему управления кредиторами и арбитражным судом.

Внешнее управление вводится уже в процессе процедуры наблюдения по большому числу голосов, собранных на собрании кредиторов. Сроком процедуры является 18 месяцев, но существует продление не более, чем на 6 месяцев, таким образом, максимальный срок внешнего управления составляет 24 месяца.

Завершается внешнее управление в случае:

- достижения поставленных целей внешнего управления,
- истечение срока проведения внешнего управления,
- иных оснований, которые предусмотрены Законом.

Внешний управляющий после окончания процедуры в случае погашения всех задолженностей также представляет отчет о проделанной работе со всеми результатами в арбитражный суд. Если внешнее управление не достигло своих целей, то собрание кредиторов может обратиться с ходатайством в суд о признании должника банкротом.

Если задолженность была погашена, внешнее управление достигло своих целей, то суд утверждает отчетность управляющего и прекращает дело.

Если задолженность не погашена, то суд прекращает внешнее управление и переходит к расчетам с кредиторами. Если цель внешнего управления не достигнута, нет оснований для его продления, то суд признает должника банкротом и запускает ликвидационную, четвертую процедуру – конкурсное производство.

Итак, когда должника суд признал банкротом, начинается следующий этап под названием конкурсное производство. Данный этап проводится с целью погасить задолженности перед кредиторами. На момент открытия конкурсного производства все имеющееся имущество у должника становится конкурсной массой и используется в распределении между кредиторами для погашения задолженности.

Целью данной процедуры выступает соразмерное удовлетворение требований должников, а также принудительная ликвидация юридического лица, с целью удалить должника из сферы экономических отношений.

Конкурсное производство и последующая ликвидация состоит из нескольких этапов:

- прекращение хозяйственной деятельности компании (прекращение отношений с контрагентами, увольнение всех работников);
- аккумуляция конкурсной массы (поиск, выявление, возврат имущества, оспаривание сделок) и реализация ее;
- произведение расчетов с кредиторами по принципу соразмерности удовлетворения требований.

Максимальный срок длительности конкурсного производства 12 месяцев, из которых 6 месяцев – основной срок, 6 месяцев – срок, на который арбитражный суд может продлить процедуру. Существует одно условие: по истечению срока конкурсного производства не завершает данный процесс и не снимает полномочия с конкурсного управляющего.

Все кредиторы, которые хотят удовлетворить свои требования, в течении двух месяцев после объявления о несостоятельности должника обязаны предъявить свои требования. Таким образом, составляется реестр кредиторов, по которому будет распределена конкурсная масса.

Конкурсное производство может завершиться следующими способами:

- все требования кредиторов удовлетворены;
- суд рассматривает отчет конкурсного управляющего и процессуально завершает процедуру;
- переход на внешнее управление должником.

Третий способ – это возможность должника вернуться к состоянию платежеспособности, если есть такие предпосылки в ходе изменений на рынке, поступлений от безнадежных дебиторов.

Когда весь комплекс мероприятий по процедуре конкурсного производства будет исполнен, то юридическое лицо перестает существовать и, соответственно, будет исключено из ЕГРЮЛ.

Еще одна процедура, возможная в деле о банкротстве – мировое соглашение.

Мировое соглашение – процедура, которая возможна на любой стадии рассмотрения дела о банкротстве. Она заключается в обоюдном соглашении между должником и кредитором. Таким образом, должник и кредиторы сами договариваются об условиях погашения задолженности, сроках и величине выплат. После мирового соглашения дело о банкротстве прекращается.

Мировое соглашение – выгодный способ окончания дела о банкротстве для должника, так как он предусматривает все виды отсрочек, уступку прав требования должника, возможность погашения задолженности третьими лицами и другие варианты.

Особенности мирового соглашения:

- мировое соглашение может быть заключено только в рамках какой-либо процедуры в деле о банкротстве, как итог этой процедуры;
- мировое соглашение не является как таковой процедурой в деле о банкротстве, так как она происходит за пределами судебного разбирательства и прекращает дело после предоставления текста мирового соглашения в суде;
- главным отличием мирового соглашения является то, что оно не отвечает за материально-правовой исход дела о банкротстве, то есть не влияет на ликвидацию или восстановление платежеспособности;
- для исполнения мирового соглашения не нужно утверждать арбитражного управляющего.

Мировое соглашение можно расторгнуть, но только по отношению ко всем кредиторам, а не к какому-либо одному.

Мировое соглашение заключается в письменной форме и подписывается представителем собрания кредиторов, должником и третьими лицами (или их

уполномоченными), если они участвуют в соглашении. Соглашение вступает в силу после утверждения его арбитражным судом.

Рассмотрим причины банкротства организаций.

Одной из наиболее распространенных категорий причин банкротства являются экономические.

Банкротство может образоваться вследствие кредиторской задолженности. Сама по себе кредиторская задолженность является нормальным явлением для хозяйственной деятельности организации, но иногда она выходит за временные рамки и становится просроченной.

Просрочка кредиторской задолженности может образоваться по ряду причин:

- ухудшение финансового состояния организации, как следствие накапливание долгов перед кредиторами;
- реформирование организации путем выделения или объединения: при выделении дочерняя компания может получить уже просроченные обязательства и неликвидные активы, что бывает редко; при объединении новая компания может также получить просроченные обязательства, подходящие по признакам к процедуре банкротства, но в данном случае легче восстановить платежеспособность;
- халатность неквалифицированного менеджмента, то есть задолженность образовалась, потому что упустили момент погашения долга;
- кредиторская задолженность может быть образована преднамеренно с целью нанести ущерб кредиторам и своей организации, такой случай будет относиться к категории преднамеренного банкротства.

Так же организация может оказаться банкротом по внешним причинам, которые влияют на хозяйственную деятельность организации. Например, кризис – не каждая организация может иметь достаточное количество денежных

средств, чтобы остаться на рынке после изменений в экономике страны. К внешним причинам можно отнести и снижение рентабельности отрасли в целом. По разным причинам спрос на определенный товар или услугу может падать. Для того, чтобы не возникало предпосылок к банкротству, необходим постоянный анализ не только внутреннего состояния компании, но и оценка окружающих событий, их влияния на ту или иную компанию.

Важно правильно трактовать причины банкротства, чтобы правильно использовать процедуру в позитивных целях для компании. [6]

### **1.3 Методика анализа и оценки вероятности банкротства предприятия**

Первым шагом к прогнозированию вероятности банкротства является анализ финансового состояния организации-должника. Финансовый анализ помогает выявить конкретные причины несостоятельности компании, а также помогает выработать правильную стратегию для нормализации экономического состояния должника.

Прогнозирование банкротства необходимо для того, чтобы заблаговременно продумать всевозможные выходы из кризисной ситуации. С помощью прогнозирования выявляются тенденции финансовой политики компании с учетом воздействия на нее внутренних и внешних факторов.

В условиях рыночной экономики трудно сделать точный прогноз на длительный период, поэтому прогнозирование основывается на финансовых показателях, полученных в результате анализа, а также на расчете возможных плановых показателей. Оптимальным является проводить анализ среднесрочной перспективы на 2-3 года.

Под анализом финансового состояния понимают способность компании финансировать свою деятельность. В понятие финансового состояния

вкладывают обеспеченность финансовыми ресурсами, необходимых для полного функционирования организации, эффективность их использования. Взаимоотношения с другими юридическими лицами и физическими лицами, платежеспособность и финансовую устойчивость. [18, с. 18]

Анализом финансового состояния занимаются:

- руководители, учредители и специализированные службы (отделы) организации;
- инвесторы, они изучают эффективное использование ресурсов;
- банки оценивают финансовое состояние организации для оценки условия кредитования и оценки степени риска;
- налоговые инспекции с целью выполнения плана поступления средств в бюджет;
- поставщики и другие.

Финансовое состояние предприятия анализируют по данным бухгалтерской отчетности, т.е. используют бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

Одним из основных признаков банкротства является неплатежеспособность, поэтому показатели платежеспособности занимают первое место в анализе финансового состояния. К данным показателям относятся:

1. Коэффициент абсолютной ликвидности:

$$K_{ал} = \frac{ДС+КФВ}{КО}, \quad (1)$$

где ДС – денежные средства;

КФВ – краткосрочные финансовые вложения;

КО – краткосрочные обязательства.

Коэффициент показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена за счет имеющейся денежной наличности. Таким образом, чем выше коэффициент абсолютной ликвидности, тем больше гарантий погасить задолженность. Оптимальным значением в российской экономике является диапазон 0,2-0,5.

2. Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности:

$$K_{бл} = \frac{ДС+КФВ+КДЗ}{КО}, \quad (2)$$

где КДЗ – краткосрочная дебиторская задолженность (за минусом сомнительных долгов и предоплаты поставщикам).

Характеризует способность организации погашать текущие долги за счет оборотных активов. Отношение является удовлетворительным, когда равно 1 или больше. [15, с.356]

3. Коэффициент автономии:

$$K_a = \frac{СК}{А(Вб)}, \quad (3)$$

где СК – сумма собственного капитала;

А (Вб) – величина активов предприятия (валюта баланса).

Данный коэффициент показывает независимость организации от внешних источников финансирования. Он показывает, в какой степени активы сформированы за счет собственных средств, соответственно, чем выше значение, тем стабильнее организация. Рекомендуемое значение 0,5.

4. Коэффициент финансовой зависимости:

$$K_{фз} = \frac{ЗК}{СК}, \quad (4)$$



где ЗК – сумма заемного капитала (краткосрочного и долгосрочного).

Коэффициент показывает, какую сумму заемного капитала привлекло предприятие на 1 руб. собственного капитала, таким образом, определяется зависимость от внешних источников финансирования. Если значение превышает 0,7, то предприятие зависит от внешних источников финансирования.

5. Коэффициент финансирования или финансовой устойчивости:

$$K\phi = \frac{СК}{ЗК}. \quad (5)$$

Коэффициент обратный к коэффициенту финансовой зависимости. Он показывает, сколько заемных средств покрывается собственным капиталом. Рекомендуемое значение 1, в целом значение зависит от отраслевой принадлежности и уровня инфляции.

6. Коэффициент маневренности собственного капитала:

$$K_{мск} = \frac{СОС}{СК}, \quad (6)$$

где СОС – собственные оборотные средства.

Данный коэффициент показывает, какая часть собственного капитала вложена в наиболее мобильные активы. Оптимальным значением является 0,5. [12, с.40-41]

7. Коэффициент оборачиваемости оборотных активов:

$$K_{ооа} = \frac{В}{ОА}, \quad (7)$$

где В – выручка от реализации продукции;

ОА – оборотные активы.

Коэффициент характеризует эффективность использования оборотных активов, скорость их оборота.

8. Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности:

$$K_{окз} = \frac{В}{КЗ_{ср}}, \quad (8)$$

где КЗ<sub>ср</sub> – средняя стоимость кредиторской задолженности.

Коэффициент показывает оборачиваемость кредиторской задолженности за год.

9. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности:

$$K_{одз} = \frac{В}{ДЗ_{ср}}, \quad (9)$$

где ДЗ<sub>ср</sub> – средняя стоимость дебиторской задолженности.

Показывает оборачиваемость дебиторской задолженности за год. Коэффициенты оборачиваемости кредиторской и дебиторской задолженности сравнивают между собой. Коэффициент дебиторской задолженности должен быть больше коэффициента кредиторской задолженности. [12]

Вышеперечисленные показатели – основные показатели, которые используются в анализе финансового состояния организации, в частности анализа платежеспособности.

Банкротство юридического лица является результатом взаимодействия внутренних и внешних факторов. К внутренним факторам мы можем отнести: неэффективный менеджмент, слабая финансовая, инвестиционная и операционная деятельность. К внешним факторам отнесем: высокий уровень

инфляции, несовершенство налоговой системы и нестабильность законодательства в теме банкротства.

На сегодняшний день юридические лица в большинстве отраслей чаще подвергаются банкротству из-за внешних факторов, так как им достаточно трудно приспособиться не только к успешному функционированию, но и к элементарному выживанию. В связи с тем, что на деятельность предприятий влияет большое количество разных факторов, уместно оценивать вероятность банкротства.

В наши дни известно достаточно много моделей оценки вероятности банкротства предприятий. Модели основываются на данных бухгалтерской отчетности, информации об особенностях структуры, внешних и внутренних связях предприятия, денежных и материальных потоках.

Как правило, модели, разработанные зарубежными экономистами, состоят из нескольких ключевых показателей одновременно (от двух до семи), характеризующие финансовое состояние компании. Данные модели должны выявлять склонность к банкротству компании заранее, чтобы успешно предотвратить такой исход деятельности предприятия с помощью антикризисных стратегий. Именно поэтому, нельзя использовать одну модель оценки вероятности банкротства, как универсальную. Чтобы выявить предрасположенность предприятия к банкротству, необходимо делать анализ на основе нескольких моделей. [28]

Для анализируемых предприятий, работающих на российском рынке и имеющих организационно-правовую форму общества с ограниченной ответственностью, можно использовать следующие модели оценки вероятности банкротства:

- модель Э. Альтмана,
- четырехфакторная модель Г. Тишоу и Р. Тафлера,
- модель Зайцевой О.П.,

- модель Сайфуллина-Кадыкова,
- модель Спрингейта.

Самой распространенной и известной моделью является модель Э.Альтмана. В данной работе используется модель для непроизводственных предприятий, в основе которой используют четыре ключевых коэффициента, характеризующих финансовое положение предприятия и результаты его деятельности. Модель представлена формулой 10. [1, с.236]:

$$Z\text{-счет} = 6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4, \quad (10)$$

- где  $T_1$  – отношение оборотного капитала к величине всех активов;
- $T_2$  – отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов;
- $T_3$  – отношение EBIT (прибыль до вычета налогов и процентов) к величине всех активов;
- $T_4$  – отношение собственного капитала к заемному.

Предполагаемая вероятность банкротства зависит от значения Z-счета Альтмана:

- $1,1 \geq Z$  – зона финансового риска (красная зона);
- $1,1 < Z < 2,6$  – зона неопределенности (серая зона);
- $2,6 \leq Z$  – зона финансовой устойчивости (зеленая зона).

Британские ученые Р. Тафлер и Г. Тишоу также предложили четырехфакторную модель Z-счета, которая описывается формулой 11:

$$Z4 = 0,53X_1 + 0,13X_2 + 0,18X_3 + 0,16X_4, \quad (11)$$

- где  $X_1$  – отношение прибыли от реализации к краткосрочным обязательствам;
- $X_2$  – отношение оборотных активов к сумме обязательств;

$X_3$  – отношение краткосрочных обязательств к общей сумме активов;

$X_4$  – отношение выручки от реализации к общей сумме активов.

Данная модель является усовершенствованной альтернативой модели Альтмана. [26] Если значение  $Z < 0,2$ , то вероятность банкротства высокая, Если значение  $Z > 0,3$ , то вероятность банкротства низкая. [4, с.170]

Российские экономисты также разрабатывали собственные модели оценки вероятности банкротства, одна из которых модель О.П. Зайцевой строится на многофакторном анализе и образует формулу 12: [16, с.232]

$$K_{норм} = 0,25X_1 + 0,1X_2 + 0,2X_3 + 0,25X_4 + 0,1X_5 + 0,1X_6, \quad (12)$$

где  $X_1$  – отношение прибыли (убытка) до налогообложения к собственному капиталу, нормативное значение 0;

$X_2$  – отношение кредиторской задолженности к дебиторской задолженности, нормативное значение 1;

$X_3$  – отношение краткосрочных обязательств к наиболее ликвидным активам, то есть обратная величина абсолютной ликвидности, нормативное значение 7;

$X_4$  – отношение прибыли (убытка) до налогообложения к выручке от реализации, нормативное значение 0;

$X_5$  – отношение заемного капитала к собственному капиталу, нормативное значение 0,7;

$X_6$  – отношение общей величины активов предприятия (валюта баланса) к выручке, нормативное значение  $X_6 = X_6$  предыдущего года.

Для определения вероятности банкротства организации необходимо сравнить нормативный коэффициент ( $K_{норм}$ ) с фактическим коэффициентом ( $K_{факт}$ ), тогда:

$$K_{\text{норм}} = 0,25*0 + 0,1*1 + 0,2*7 + 0,25*0 + 0,1*0,7 + 0,1*X_{6\text{пред.года}}$$

$$K_{\text{норм}} = 1,57 + 0,1*X_{6\text{пред.года}}$$

Если  $K_{\text{факт}} < K_{\text{норм}}$ , то вероятность банкротства незначительная, если  $K_{\text{факт}} > K_{\text{норм}}$ , то вероятность банкротства высокая.

Одной из рейтинговых моделей считается пятифакторная модель Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова, которая имеет вид формулы 13:

$$R = 2K_1 + 0,1K_2 + 0,08K_3 + 0,45K_4 + 1,0K_5, \quad (13)$$

где  $K_1$  – коэффициент обеспеченности оборотными средствами;

$K_2$  – коэффициент текущей ликвидности;

$K_3$  – коэффициент оборачиваемости активов;

$K_4$  – коммерческая маржа (рентабельность реализации продукции);

$K_5$  – рентабельность собственного капитала.

При определении вероятности банкротства компании используется рейтинговое значение: если  $R < 1$ , то финансовое состояние организации считается неудовлетворительным; если  $R \geq 1$ , то финансовое состояние удовлетворительное. [16, с.231]

Гордон Л.В. Спрингейт в 1978 году разработал собственную модель оценки вероятности банкротства на основе модели Альтмана и пошагового дискриминантного анализа, которая составляет формулу 14:

$$Z = 1,03X_1 + 3,07X_2 + 0,66X_3 + 0,4X_4, \quad (14)$$

где  $X_1$  – отношение оборотного капитала к валюте баланса;

$X_2$  – отношение суммы прибыли до налогообложения и процентов к уплате к валюте баланса;

$X_3$  – отношение прибыли до налогообложения к краткосрочным обязательствам;

$X_4$  – отношение выручки (нетто) от реализации к валюте баланса.

При  $Z < 0,862$  компания является потенциальным банкротом. [14, с.65]

Данный счет  $Z$  дает вероятность банкротство в ближайшем будущем, то есть 2-3 года. Точность модели составляет 92,5% для 40 компаний, которые были исследованы ученым. [4, с.174]

Выше представлен неполный перечень моделей для оценки вероятности банкротства предприятий. Экономическая литература знает большое количество разных моделей как зарубежных, так и российских. [27]

Так как все модели основываются на разных характеристиках, оптимально использовать несколько моделей одновременно для более точного результата оценки.

#### **1.4 Особенности процедуры банкротства застройщиков в РФ**

Застройщик – это субъект, имеющий право принимать от иных лиц денежные средства и (или) имущество для строительства:

- многоквартирных жилых домов;
- жилых домов блокированной застройки;
- здания (сооружения), предназначенного исключительно для машино-мест. [9, с.248]

В данном случае характер строительного объекта имеет существенный вес в определении субъекта застройщиком в процессе о банкротстве. Например, если лицо принимает денежные средства от иных лиц, но при этом ведет строительство детского сада, то к данному лицу нельзя применять правила банкротства для застройщика.

Основным отличием процедуры банкротства застройщика от других юридических лиц является то, что в процесс привлекаются граждане, которые

желают приобрести жилье для личных нужд. В свою очередь граждане в большинстве случаев не имеют представления о законодательных аспектах банкротства, именно поэтому целью отдельного параграфа №7 "Банкротство застройщика" в общем №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" является защита прав граждан – участников долевого строительства.

Помимо основного ФЗ существует ряд других законов, регулирующих финансовые отношения застройщика. Например, Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", полностью Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 24.06.2008 г. №161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" и другие.

Банкротство застройщика - специфический процесс именно поэтому помимо общего перечня участников процесса в нем участвуют дополнительные категории лиц, такие как:

- участник строительства - физическое лицо, которое имеет право требования на основании возмездного договора передачи в собственность жилого помещения, машино-места или нежилого помещения, а также требования денежных средств, уплаченных до расторжения договора или же за причиненный ущерб. Также участником строительства может выступать юридическое лицо, Российская Федерация и субъект Российской Федерации, имеющие денежное требование;
- уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства;



– публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", если застройщиком были уплачены обязательные отчисления в компенсационный фонд. [9, с.246]

Еще одной особенностью являются процедуры, применяемые в деле о банкротстве застройщика. С 1 января 2018 года Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ внесены изменения в статью 201.1 Закона о банкротстве, согласно которым в деле о банкротстве застройщика не применяются процедуры наблюдения и финансового оздоровления. Также в случае банкротства застройщика не применяется общая последовательность реализации процедур, о чем говорит 7 параграф пункта 2.7 статьи 201.1 Закона о банкротстве. [20]

После рассмотрения заявления о банкротстве арбитражный суд вводит сразу конкурсное производство в отношении застройщика. Если конкурсный управляющий в ходе конкурсного производства обретает подтвержденные основания полагать, в том числе на базе финансового анализа, восстановления платежеспособности должника, то он имеет право подать ходатайство о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению. Конкурсное производство длится год с возможностью продления на полгода по ходатайству. [9, с.271]

В ходе конкурсного производства формируется реестр требований кредиторов застройщика. В данном случае конкурсный управляющий рассматривает денежные требования от участников строительства, включает их в реестр о передаче жилых помещений (является частью реестра кредиторов) без решения суда. Характерной особенностью на стадии формирования реестра требований является то, что в случае застройщика реестр формируется и закрывается по истечении трех месяцев с момента опубликования сведений о признании должника банкротом вместо двух при обычном случае банкротства. [9, с.277]

Так как банкротство застройщика – важная и в то же время специфичная процедура, законом о банкротстве введена особая очередность удовлетворения требований кредиторов:

- в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми застройщик несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью за счет компенсаций соответствующих повременных платежей, компенсаций сверх возмещения вреда;
- во вторую очередь производят расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору;
- в третью очередь устанавливается следующий порядок расчетов:
  - а) во-первых, денежные требования граждан – участников строительства;
  - б) во-вторых, требования Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам – участникам долевого строительства;
  - в) в-третьих, денежные требования граждан – участников строительства, основанных на возмещении убытков;
  - г) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами. [20, ст.201.9]

Свои особенности имеет собрание кредиторов – участников строительства. Если количество участников строительства превышает 500, то собрание может быть проведено в форме заочного голосования без одновременного присутствия всех участников по решению конкурсного или внешнего управляющего. [9, с.300]

Таким образом, банкротство застройщика является процедурой с определенным количеством особенностей, которые требуют пристального внимания при рассмотрении дела.

Подводя итог, можно говорить о том, что юридическое лицо можно назвать банкротом, если соблюдены условия: компания имеет денежное

долговое обязательство не менее 300 тыс.руб.; задолженность не гасится в срок более, чем три месяца, а также вынесено официальное решение о несостоятельности юридического лица.

Банкротство юридического лица может быть реальным, техническим (условным) и преднамеренным. На приближение компании в состояние банкротства влияют как внутренние, так и внешние факторы.

Для того, чтобы своевременно принять меры и не попасть под процедуру банкротства, руководству компании необходимо отслеживать основные показатели платежеспособности, такие как: коэффициенты ликвидности, автономии, маневренности, оборачиваемости и другие. [24]

Существует множество моделей прогнозирования вероятности риска банкротства компании, в работе рассматриваются основные 5 моделей: модели Альтмана, Зайцевой, Сайфуллина-Кадыкова, Тафлера и Тишоу, Спрингейта.

Процедура банкротства имеет определенные этапы проведения, но есть отдельные категории юридических лиц, у которых есть свои особенности. Одной из категорий являются застройщики. В процедуре банкротства застройщика принимаю участия не только общепринятые категории лиц, но и, например, граждане, с которыми были заключены договоры. Поэтому стоит обращать внимание на некоторые особенности юридического лица в виде застройщика.

## **2. Анализ и оценка риска банкротства компаний строительной отрасли Санкт-Петербурга**

### **2.1 Технико-экономическая характеристика предприятий ООО «СК Дальпитерстрой», ООО «СПб Реновация», ООО «РосСтройИнвест»**

ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» - компания, основанная в 1998 году, занимается строительством в Ленинградской области и Санкт-Петербурге.

Юридический адрес: Ленинградская область, посёлок Новый Свет, дом 33.

Предприятие занимается строительством административных, коммерческих зданий, коттеджных поселков, объектов инфраструктуры, но главное направление деятельности – это строительство жилых домов эконом-класса в пригородах Санкт-Петербурга. ООО «СК «Дальпитерстрой» сам выступает заказчиком, застройщиком, проектировщиком и генподрядчиком в одном лице, не создавая отдельные фирмы. В настоящее время СК «Дальпитерстрой» - главный застройщик поселков Шушары и Парголово (южная и северная окраины Санкт-Петербурга соответственно). [22]

На начало 2021 года застройщик ввел в эксплуатацию 167 жилых домов общей площадью более 4 миллионов квадратных метров, часть квартир выделяется для льготных категорий граждан, например, для сирот. Застройщик участвует в благотворительных проектах, а также занимается реконструкцией исторических объектов, в частности церквей.

Надежность ООО «СК «Дальпитерстрой» оценивается как не очень высокая. О стабильности застройщика говорит длительный срок работы на

рынке, членство в СРО и большой уставной капитал 1,5 млрд руб. Факты, говорящие о нестабильной работе: существенное количество судебных дел, где застройщик – ответчик (за последние годы выигранных дел менее 5%), частые переносы сроков сдачи строительных объектов. Компании присвоена оценка В – рейтинга кредитоспособности, что говорит о низком уровне кредитоспособности.

Учредителем компании является одно физическое лицо. На начало 2021 года компания насчитывает 6 дочерних предприятий. [10]

ООО «СПб Реновация» - компания, основанная в 2009 году, целью которой была реализация проекта «Развитие застроенных территорий Санкт-Петербурга». В проект вошли 22 квартала в 9 районах города. Кроме строительства новых жилых комплексов компания занимается сносом старых зданий, в 2020 году начался снос хрущевок, например. Застройщик занимается комплексной реконструкцией, развитием инженерной и социально-бытовой инфраструктуры. Данные действия компания производит совместно с Правительством Санкт-Петербурга.

Юридический адрес: город Санкт-Петербург, улица Некрасова дом 14А литера А.

Состав компании насчитывает 8 подразделений ответственных за: градостроительную деятельность, продвижение и продажи, экономику и финансы, персонал, организационное развитие и правовые вопросы, административную дирекцию и офис управления программой. [23]

Учредителем компании являются 2 юридических лица: «РИТЕНСЕЛ ЭНТЕРПРАЙЗЕС ЛТД» и ГК «Самолет» ПАО, обладающие 95% и 5% голосов соответственно. «СПб Реновация» имеет две дочерние компании.

По данным рейтингового агентства «Эксперт РА» в 2016 году «СПб Реновация» получила оценку В+, что говорит о низком уровне кредитоспособности по сравнению с другими объектами рейтинга в РФ.

Сохраняется возможность исполнения обязательств в срок и в полном объеме, но запас прочности ограничен. [7] Финансовые риски компании застрахованы.

Следующий застройщик ООО «РосСтройИнвест» или ООО «РСТИ» начал свою деятельность на рынке Санкт-Петербурга в 2001 году. За все время работы компания сдала в эксплуатацию более 40 объектов общей площадью 1,5 млн квадратных метров. Данный застройщик занимается возведением жилых комплексов, промышленных, коммерческих зданий и объектов социального назначения.

Юридический адрес компании: город Санкт-Петербург, проспект Добролюбова дом 17 литера С.

Компания взяла на себя функции заказчика, проектировщика, застройщика и генерального подрядчика. Холдинг «РСТИ» насчитывает 11 компаний, выполняющих полный спектр строительных услуг.

Учредителями компании являются три физических лица.

Комитет по строительству Санкт-Петербурга включил холдинг «РСТИ» в официальный перечень надежных застройщиков. Экспертный рейтинг дает оценку А+, что говорит об умеренно высоком уровне кредитоспособности и финансовой надежности, но прослеживается чувствительность к негативным изменениям конъюнктуры рынка. [11]

Для анализа финансового состояния застройщиков используется отчет о финансовых результатах и бухгалтерский баланс. В таблице 3 представлен анализ финансовых результатов ООО «СК «Дальпитерстрой».

Таблица 3 – Анализ финансовых результатов ООО «СК Дальпитерстрой», тыс.руб

Показатель	2018 год	2019 год	2020 год	Изменения, %	
				2019 к 2018	2020 к 2019
Выручка	2 737 354	1 990 722	2 101 266	-27,28	5,55
Себестоимость продаж	2 328 778	1 585 523	1 703 933	-31,92	7,47
Валовая прибыль (убыток)	408 576	405 199	397 333	-0,83	-1,94
Прибыль (убыток) от продаж	408 576	405 199	397 333	-0,83	-1,94
Доходы от участия в других организациях	1 203	15 446	8 045	1 183,96	-47,92
Проценты к получению	111 444	244 769	20 532	119,63	-91,61
Проценты к уплате	184 499	208 148	38 649	12,82	-81,43
Прочие доходы	2 272 776	1 231 560	804 754	-45,81	-34,66
Прочие расходы	2 569 862	1 651 401	1 177 974	-35,74	-28,67
Прибыль (убыток) до налогообложения	39 638	37 425	14 041	-5,58	-62,48
Текущий налог на прибыль	8 463	5 316	1 843	-37,19	-65,33
Прочее	18 105	-	3 509	-	-
Чистая прибыль	13 070	32 109	8 689	145,67	-72,94

По данным таблицы 3 можно увидеть, что показатели имели тенденцию к снижению в 2019 году, но частично восстанавливались в 2020 году. Значительное отрицательное отклонение имеет чистая прибыль в 2020 году, сократившись на 72,94%. Самый большой прирост составили доходы от участия в других организациях в 2019 году (1183,96%).

Чистая прибыль показала хороший прирост в 2019 году (145,67%), но упала в 2020 году. Так как деятельность компании специфическая, а именно «строительство жилых и не жилых зданий», то конечные показатели зависят от строительных этапов и количества объектов. В данном случае в 2019 году чистая прибыль составила 32 109 тыс.руб, это связано с тем, что в этом году активно сдавались дома в трех жилых комплексах, одним из которых является сегмент «бизнес-класс», что говорит о более высокой цене продажи одного квадратного метра. В 2020 году компания получила всего 8 689 тыс.руб. чистой

прибыли, так как как таковых сданных объектов не было, происходили запуски строительства новых объектов, работающих по новой схеме платежей «эскроу-счета», которые привели к падению прибыли в 2020 году.

Анализ активов и пассивов ООО «СК Дальпитерстрой» представлен в приложениях Ж и З соответственно.

Внеоборотные активы имеют рост к 2019 году и снижение в 2020 году. Увеличение произошло благодаря прочим внеоборотным активам, куда включены затраты на строительство объектов. Компания в 2019 году начала строить один объект, состоящий из нескольких секций, строительство которого обозначено в прочих внеоборотных активах.

Оборотные активы имели положительную тенденцию на протяжении трех лет. На рост оборотных активов повлияло увеличение дебиторской задолженности на 34,49% в 2019 году и на 46,35% в 2020 году на фоне общего снижения запасов, финансовых вложений и денежных средств. Так как началось строительство нового объекта, заключались договора долевого строительства, что стало причиной роста дебиторской задолженности. Также в эту категорию входит задолженность с поставщиками и подрядчиками.

Третий раздел баланса увеличивался на протяжении трех лет за счет нераспределенной прибыли. Из-за большего объема продаж в 2019 году рост составил 1,69%, а к 2020 году увеличение произошло на 0,45%.

Долгосрочные обязательства к 2020 году выросли на 1,53% и составили 21 217 194 тыс.руб., из которых 18 164 184 тыс.руб. – сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. Компания на конец 2020 года имеет всего 100 млн. долгосрочного займа. Данная сумма снижалась на протяжении трех лет, что говорит о своевременном закрытии задолженности.

Краткосрочные обязательства выросли в 2019 году на 42,19% за счет роста кредиторской задолженности и прочих обязательств. Также наблюдается значительное снижение заемных средств – на 81,02%, что также



свидетельствует о погашении задолженности. Но в 2020 году заемные средства увеличились на 1630,39%, а также увеличилась кредиторская задолженность на 10,65%, что говорит о не закрытых долгах перед кредиторами. Прочие обязательства ввиду низких продаж также снизились на 10,23%.

В целом валюта баланса увеличилась к 2019 году на 18,86%, а к 2020 году всего на 1,7%.

Анализ активов и пассивов СК «Дальпитерстрой» показал неравномерную работу застройщика, так как в 2019 году наблюдается рост некоторых статей баланса, а к 2020 году наблюдается спад. Вся деятельность застройщика зависит от количества продаж и от количества объектов на стадии строительства.

По аналогии проводится анализ финансовых результатов ООО «СПб Реновация», в таблице 4 приведены расчеты.

Таблица 4 - Анализ оценки финансовых результатов ООО «СПб Реновация», тыс.руб

Показатель	2018 год	2019 год	2020 год	Изменения, %	
				2019 к 2018	2020 к 2019
Выручка	3 352 319	3 511 922	3 432 442	4,76	-2,26
Себестоимость продаж	2 277 534	2 737 596	2 235 988	20,20	-18,32
Валовая прибыль (убыток)	1 074 785	774 326	1 196 454	-27,96	54,52
Коммерческие расходы	32 333	54 876	20 001	69,72	-63,55
Прибыль (убыток) от продаж	1 042 425	719 450	1 176 453	-30,98	63,52
Проценты к получению	8 175	16 655	28 573	103,73	71,56
Проценты к уплате	351 769	388 010	544 870	10,30	40,43
Прочие доходы	219 754	387 137	256 382	76,17	-33,77
Прочие расходы	519 362	1 218 064	1 039 023	134,53	-14,70
Прибыль (убыток) до налогообложения	399 250	(482 832)	(122 485)	20,93	-74,63
Текущий налог на прибыль	35 491	51 603	73 132	45,40	41,72
Прочее	293	-	-		
Чистая прибыль (убыток)	245 964	(492 506)	(157 375)	-300,23	68,05

По приведенным расчетам нельзя говорить о какой-то конкретной закономерности изменения показателей, в 2019 году наблюдается как положительные, так и отрицательные изменения.

За счет продаж в 2019 году дополнительных новых очередей объектов наблюдается прирост выручки на 4,76%. Но к 2020 году выручка падает на 2,26%.

Наибольшее снижение показывает чистая прибыль в 2019 году, что составляет 300,23%. В 2019 году «СПб Реновация» понесла убытки в размере 492 506 тыс.руб.

Предполагается, что убыточность предприятия в 2019 году связана с консервацией одного из объектов. Больше года застройщик и дольщики ждали решения суда по иску от жителей района застройки об осушении прилегающих частных участков. Во время судебного разбирательства было приостановлено 5 разрешений на строительство, стройка была законсервирована, убытки составили несколько миллионов, точную сумму не огласили.

В 2020 году компания всё еще работает в убыток, но снижает его на 68,05%. Происходит это благодаря снижению себестоимости продаж и коммерческих расходов. Выручка выросла незначительно.

Наибольший прирост показывает статья «Прибыль от продаж», что составляет 63,52%.

Анализ активов и пассивов застройщика показан в приложениях И и К соответственно.

Увеличение активов в 2019 году связано с ростом объема продаж, так как были проданы квартиры двух объектов. Финансовые вложения увеличились, то можно говорить о росте свободных денежных средств, которые компания решила вложить.

Первый раздел бухгалтерского баланса в 2020 году сократился на 24,7%, чему послужило одновременное уменьшение всех строк раздела.

Второй раздел бухгалтерского баланса увеличился на 149,48% благодаря значительному увеличению запасов (549,77%). Дебиторская задолженность снизилась на 36,66%, чему послужила передача квартир одного из объектов.

В 2019 году уменьшились такие статьи баланса, как «нематериальные активы», «основные средства», «запасы» и «прочие оборотные активы».

В 2020 году также сократились суммы вышеперечисленных статей, кроме запасов.

Раздел «Капитал и Резервы» пассива сократился в 2019 году на 27,94% в связи с формированием непокрытого убытка. В 2019, а также в 2020 году компания сработала в убыток.

Долгосрочные обязательства увеличились на конец 2019 года имели прирост 69,74%, а в 2020 году сократились на 42,95%. На увеличение суммы обязательств повлияло строительство новых объектов. Сокращение прочих обязательств составило 72,2% за счет передачи квартир дольщикам, а также часть обязательств перешла в категорию «краткосрочные прочие обязательства».

Так как долгосрочные обязательства перед дольщиками с течением времени перешли в краткосрочные, то в пятом разделе баланса наблюдается прирост в 127,63% к концу 2020 года.

Краткосрочные заемные средства снизились на 10,55%, что говорит о закрытии задолженностей перед кредиторами.

В целом валюта баланса ООО «СПб Реновация» к концу 2019 года увеличилась на 4,42%, а к концу 2020 года снизилась на 6,3%.

В случае застройщика рост долгосрочных и краткосрочных обязательств считается нормальным, так как пока объекты не сдаются, то затраты на строительство увеличиваются, а вот настоящая прибыль может получиться только после окончательной сдачи объектов.

У ООО «СПб Реновация» к концу 2020 года образуется непокрытый убыток в размере 215 852 тыс.руб., что говорит о неудовлетворительном финансовом состоянии компании.

Далее представлен анализ финансовых результатов ООО «РосСтройИнвест» в таблице 5.

Таблица 5 – Анализ оценки финансовых результатов ООО «РосСтройИнвест», тыс.руб

Показатель	2018 год	2019 год	2020 год	Изменения, %	
				2019 к 2018	2020 к 2019
Выручка	30995	400 343	707 086	1191,64	76,62
Себестоимость продаж	30429	394 901	163 326	1197,78	-58,64
Валовая прибыль (убыток)	566	5 442	543 760	861,48	9891,91
Прибыль (убыток) от продаж	566	5 442	543 760	861,48	9891,91
Проценты к получению	17918	40 247	10181	124,62	-74,70
Проценты к уплате	-	11 542	11 196	-	-3,00
Прочие доходы	60476	8 408	40 926	-86,10	386,75
Прочие расходы	70901	11 944	79 780	-83,15	567,95
Прибыль (убыток) до налогообложения	8059	30 611	503 891	279,84	1546,11
Текущий налог на прибыль	2567	6 738	112 731	162,49	1573,06
Чистая прибыль (убыток)	5492	23 873	391 160	334,69	1538,50

Компания «РСТИ» показывает хороший прирост всех показателей в 2019 и в 2010 годах. Наибольший прирост имеет выручка в 2020 году, что составляет 1 538,5%. Прирост чистой прибыли к 2019 году составил 334,69%.

На положительный прирост прибыли повлияли продажи квартир в 5 жилых комплексах, один из которых «премиум-класса», что говорит о высокой стоимости жилья. Также свою роль в приросте чистой прибыли в 2019 году

сыграли проценты к получению, что говорит о «РСТИ», как о компании, которая целесообразно вкладывает денежные средства.

В 2020 году распродавались последние квартиры в объектах, которые сдаются в 2021 и в 2022 годах, что говорит о значительном повышении цены.

Также в 2020 году было замечено подорожание недвижимости в пределах 20-30%.

Анализ активов и пассивов ООО «РосСтройИнвест» представлен в приложениях Л и М соответственно.

В 2020 году наблюдается снижение внеоборотных активов на 10,62%, что обусловлено снижением затрат на строительство, так как часть объектов была сдана в 2019 году. Как раз в 2019 году был прирост внеоборотных активов практически на 100%.

Оборотные активы так же имели рост в 2019 году (67,55%), а к концу 2020 года снизились на 11,59%. На снижение повлияло сокращение денежных средств, прочих оборотных активов и дебиторской задолженности.

За счет увеличения нераспределенной прибыли и в 2019 и в 2020 году наблюдается прирост третьего раздела баланса на 27,77% и 356,07% соответственно.

К концу 2020 года Долгосрочные обязательства снизились на 62,68%. На это повлияло сокращение прочих обязательств на 96,29%, но часть обязательств перешла в пятый раздел баланса, став краткосрочными.

Краткосрочные обязательства имеют тенденцию к росту с 2018 года, в 2020 году рост составил 43,73%, об этом было сказано выше. На рост повлияло увеличение прочих обязательств на 51,32%.

Валюта баланса к концу 2020 года снизилась на 10,99%.

Анализ ООО «РосСтройИнвест» выявил тенденцию роста у всех значимых для работы компании показателей. В 2020 году на фоне ситуации с пандемией и сложностей работы строительной сферы застройщик сумел

вырасти в чистой прибыли более чем на 100%, что является отличным результатом.

## 2.2 Анализ финансового состояния застройщиков Санкт-Петербурга ООО «СК Дальпитерстрой», ООО «СПб Реновация», ООО «РосСтройИнвест»

Для того, чтобы сделать полный вывод о деятельности компаний, проводится анализ основных показателей платежеспособности, которые отвечают за разные стороны их действий.

Анализ проводится также на основании данных бухгалтерской отчетности, что позволяет называть его бухгалтерским анализом.

Изначально проводится расчет коэффициентов, характеризующих деятельность компаний-застройщиков. Все расчеты приведены в Приложении Ж. Результаты расчетов представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Анализ платежеспособности компаний-застройщиков

	Норма	ООО «РСТИ»			ООО «СПб Реновация»			ООО «СК «Дальпитерстрой»		
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Кал	0,2-0,5	1,56	0,38	0,21	0,04	0,16	0,06	0,25	0,08	0,05
Кбл	1	5,72	0,84	0,52	0,07	0,33	0,12	0,89	0,68	0,92
Ка	>0,5	0,01	0,01	0,05	0,1	0,05	0,04	0,06	0,05	0,05
Кфз	<0,7	73,9	108,71	20,87	13,34	19,78	21,66	14,89	17,05	17,8
Кф	1	0,01	0,01	0,05	0,07	0,05	0,05	0,07	0,06	0,06
Кмск	>0,5	-42,17	-66,8	-12,57	-12,34	-17,59	-15,29	-9,21	-11,22	-9,79
Кооа	чем выше, тем лучше	0,01	0,08	0,17	2,15	1,43	0,56	0,25	0,16	0,13
Кокз	чем выше, тем лучше	0,11	0,66	0,83	1,87	3,07	3,84	0,71	0,46	0,41
Кодз	чем выше, тем лучше	0,03	0,18	0,28	9,73	5,87	4,51	0,42	0,29	0,21

ООО «РСТИ» имеет коэффициент абсолютной ликвидности в пределах нормы в 2019 и в 2010 году, а в 2018 году было превышение значения нормы, что говорит о нерациональной структуре капитала. Так как большая часть активов бездействует и не участвует в обороте.

ООО «СПб Реновация» почти уложилась в норматив по коэффициенту абсолютной ликвидности в 2019 году, но в 2018 и в 2020 годах наблюдается очень маленькое значение. Это связано с сокращением краткосрочных обязательств в 2019 году из-за передачи объекта.

ООО «СК «Дальпитерстрой» имело значение коэффициента абсолютной ликвидности в пределах нормы в 2018 году, далее показатель снижался на протяжении 2х лет. В данном случае сумма денежных средств компании сократилась, что повлияло на изменения показателя.

Расчет коэффициента абсолютной ликвидности актуален для поставщиков сырья и материалов. Таким образом, в выгодной позиции находится ООО «РосСтройИнвест».

Коэффициент быстрой ликвидности имеет значение больше 1 только у ООО «РосСтройИнвест» в 2018 году, что говорит о возможности быстрого погашения текущих обязательств, а также об остатке денежных средств после погашения. Далее происходило снижение показателя к 2020 году и достигло 0,52, таким образом, можно говорить о снижении платежеспособности компании.

ООО «СПб Реновация» имеет наилучшее значение показателя в 2019 году, но очень низкое. Компания может покрыть всего 33% текущих обязательств, что является недостаточным для стабильной работы общества в трудных экономических ситуациях.

ООО «СК «Дальпитерстрой» имеет скачкообразную тенденцию развития коэффициента быстрой ликвидности, к 2019 году произошло снижение коэффициента, а к 2020 году снова произошло повышение. В 2020 году

коэффициент стремится к значению 1, что говорит о возможности покрытия 92% текущих задолженностей.

Коэффициент быстрой ликвидности является информативным для банков. В Российской экономике допустимым является значение от 0,7 до 1, таким образом можно говорить об устойчивой платежеспособности компании СК «Дальпитерстрой».

Коэффициент автономии у всех компаний находится ниже нормативного значения. Ни один из застройщиков не приближался к нормативному значению на протяжении трех лет. Но положительная тенденция с небольшим шагом наблюдается у ООО «РосСтройИнвест». Конкуренты имеют отрицательную тенденцию коэффициента. Данный коэффициент показывает долю активов, которые сформированы за счет собственных средств. Финансовая устойчивость приведенных компаний считается неблагоприятной.

Все предприятия зависят от внешних источников финансирования, так как коэффициент финансовой зависимости в разы превышает нормативное значение. Тенденцию к росту показателя на протяжении трех лет имеют ООО «СПб Реновация» и ООО «СК «Дальпитерстрой», что говорит о большем привлечении заемных средств с каждым годом. Компания «РСТИ» имела рост показателя в 2019 году, но значение коэффициента значительно снизилось в 2020 году, то есть компания сократила заемные средства и наращивает собственные активы.

Коэффициент финансовой устойчивости не стремится к 1 ни у одного застройщика, что говорит о слабой финансовой устойчивости компаний. На протяжении трех лет замечена тенденция к снижению у компаний «СПб Реновация» и СК «Дальпитерстрой». Коэффициент финансовой устойчивости у ООО «РСТИ» незначительно вырос к 2020 году. В случае застройщиков необходимо обратить на этот факт внимание, так как компании могут попасть в сильную зависимость от кредиторов, от которой будет дальше трудно уйти.



Коэффициент маневренности уникальный показатель, который зависит от структуры капитала и от специфики отрасли. Все три застройщика имеют отрицательные коэффициенты маневренности на протяжении трех лет, у каждой компании коэффициент снижается к 2019 году, а к 2020 вырастает. Можно говорить о том, что оборотный капитал компаний формируется за счет заемных средств, а также денежные средства вкладываются в активы, которые медленно реализуются.

Коэффициент оборачиваемости оборотных средств не имеет определенного нормативного значения. Таким образом, наблюдая значения коэффициента на протяжении трех лет у ООО «СПб Реновация» и ООО «СК «Дальпитерстрой», можно говорить о тенденции к снижению оборачиваемости оборотных средств, то есть компании больше нуждаются в них, так как средства не высвобождаются из оборота, а накапливаются. ООО «РосСтройИнвест» с 2018 году наращивает коэффициент, следовательно, высвобождает оборотные средства из оборота.

Коэффициенты оборачиваемости кредиторской и дебиторской задолженности говорят о платежной дисциплине компаний в отношении с поставщиками, персоналом, внебюджетными фондами и другими кредиторами, а также с покупателями соответственно.

Наиболее высокие показатели дает ООО «СПб Реновация» по одному и второму коэффициенту. Однако положительная тенденция прослеживается у коэффициента оборачиваемости кредиторской задолженности, а коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности показывает падение с 2018 к 2020 году на 5,22.

У ООО «РСТИ» не стабильны показатели оборачиваемости задолженностей, к 2018 году наблюдается спад, а к 2019 году прирост по коэффициенту оборачиваемости кредиторской задолженности. По второму коэффициенту наблюдается положительная тенденция.

У ООО «СК «Дальпитерстрой» в течение трех лет снижается коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, а второй коэффициент растет к 2019 году, но снижается в 2020 году.

Коэффициенты оборачиваемости кредиторской и дебиторской задолженности сравнивают между собой. В компаниях «РСТИ» и «СК «Дальпитерстрой» наблюдается неблагоприятная ситуация соотношения коэффициентов, так как на протяжении трех лет коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности превышает коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, что приводит к дефициту финансовых средств.

Компания «СПб Реновация» имеет благоприятную ситуацию соотношения коэффициентов в течение трех лет.

Делая общий вывод, можно говорить о недостатке собственных средств у застройщиков в достаточном количестве для покрытия долгов и финансирования в стабильном режиме. Большую часть финансовых средств составляют заемные средства, что негативно отражается на финансовой устойчивости компаний в целом.

### **2.3 Оценка риска банкротства застройщиков ООО «СК Дальпитерстрой», ООО «СПб Реновация», ООО «РосСтройИнвест»**

Расчет вероятности банкротства проводится с помощью формул, рассмотренных в первой главе.

Наиболее известным методом оценки вероятности банкротства для частных компаний является пятифакторная модель Э.Альтмана, расчет для компаний-застройщиков производится по формуле 10, расчеты представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Оценка вероятности банкротства по модели Альтмана

Коэф-т	ООО «РосСтройИнвест»	ООО «СПб Реновация»	ООО «СК «Дальпитерстрой»	Множитель
T <sub>1</sub>	-0,35	-0,22	0,06	6,56
T <sub>2</sub>	0,05	-0,01	0,01	3,26
T <sub>3</sub>	0,05	0,02	0,001	6,72
T <sub>4</sub>	0,05	0,05	0,06	1,05
Z-счет	-1,77	-1,3	0,49	

Вероятность банкротства зависит от значения Z-счета Альтмана. В первой главе было указано:

- $1,1 \geq Z$  – зона финансового риска (красная зона);
- $1,1 < Z < 2,6$  – зона неопределенности (серая зона);
- $2,6 \leq Z$  – зона финансовой устойчивости (зеленая зона).

По приведенным выше расчетам четко видно, что все значения Z-счета меньше, чем 1,1, что говорит о высокой вероятности банкротства.

Британские ученые Р.Тафлер и Г.Тишоу также использовали Z-счет для определения вероятности банкротства, который рассчитывается с помощью четырехфакторной модели по формуле 11, расчет представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Оценка вероятности банкротства по модели Тафлера и Тишоу

Коэф-т	ООО «РосСтройИнвест»	ООО «СПб Реновация»	ООО «СК «Дальпитерстрой»	Множитель
X <sub>1</sub>	0,07	0,11	0,03	0,53
X <sub>2</sub>	0,04	0,29	0,45	0,13
X <sub>3</sub>	0,73	0,5	0,37	0,18
X <sub>4</sub>	0,06	0,16	0,06	0,16
Z-счет	0,23	0,21	0,15	

Расчет вероятности банкротства застройщиков по модели ученых Тафлера и Тишоу также говорит о существующей вероятности банкротства, так как

значения  $Z_4$  у каждой компании менее 0,3. Но в целом компании имеют значение 0,2, таким образом, вероятность банкротства находится на среднем уровне.

Помимо зарубежных ученых, российские экономисты также занимались темой банкротства юридических лиц и разрабатывали собственные модели. Одной из российских ученых разработала многофакторную модель О.П. Зайцева, расчет представлен в таблице 9.

Таблица 9 – Оценка вероятности банкротства по модели Зайцевой

Коэф-т	ООО «РосСтройИнвест»	ООО «СПб Реновация»	ООО «СК «Дальпитерстрой»	Множитель
$X_1$	1	-0,13	0,01	0,25
$X_2$	0,35	1,9	0,46	0,1
$X_3$	0,54	2,7	2104,38	0,2
$X_4$	0,71	-0,04	0,01	0,25
$X_5$	20,87	21,66	17,8	0,1
$X_6$	15,59	6,35	17,41	0,1
$K_{\text{факт}}$	4	3	424	
$K_{\text{норм}}$	4,66	2,23	3,38	

Для определения вероятности банкротства по модели Зайцевой необходимо сравнить значения  $K_{\text{норм}}$  и  $K_{\text{факт}}$ .

У компаний «СПб Реновация» и «СК «Дальпитерстрой» прослеживается высокая вероятность банкротства, так как  $K_{\text{факт}}$  превышает  $K_{\text{норм}}$ . Причем у «СК «Дальпитерстрой»  $K_{\text{факт}}$  имеет очень большое значение, «СПб Реновация» имеет незначительную разницу между значениями  $K$ .

ООО «РСТИ» наоборот имеет  $K_{\text{норм}}$  больше  $K_{\text{факт}}$ , что говорит о незначительной вероятности банкротства.

Далее проводится оценка вероятности банкротства по одной из самых рейтинговых моделей, пятифакторная модель Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова, расчет представлен в таблице 10.

Таблица 10 – Оценка вероятности банкротства по модели Сайфуллина и Кадыкова

Коэф-т	ООО «РосСтройИнвест»	ООО «СПб Реновация»	ООО «СК «Дальпитерстрой»	Множитель
X <sub>1</sub>	-1,51	-2,4	-1,22	2
X <sub>2</sub>	0,52	0,56	1,16	0,1
X <sub>3</sub>	0,02	0,04	0,01	0,08
X <sub>4</sub>	0,55	-0,05	0,04	0,45
X <sub>5</sub>	0,78	-0,16	0,04	1
Z-счет	-2	-5	-2	

У каждой из компании R является отрицательным числом, следовательно, меньше 1, это говорит о неудовлетворительном финансовом состоянии организации.

Модель Альтмана была взята многими учеными за основу так, например, Гордон Л.В. Спрингейт разработал свою собственную модель по оценке вероятности банкротства компаний, расчет представлен в таблице 11.

Таблица 11 – Оценка вероятности банкротства по модели Спрингейта

Коэф-т	ООО «РосСтройИнвест»	ООО «СПб Реновация»	ООО «СК «Дальпитерстрой»	Множитель
X <sub>1</sub>	-0,35	-0,22	0,06	1,03
X <sub>2</sub>	0,05	0,02	0,001	3,07
X <sub>3</sub>	0,06	-0,1	0,001	0,66
X <sub>4</sub>	0,06	0,16	0,06	0,4
Z-счет	-0,15	-0,11	0,09	

В данной модели Z у каждого застройщика меньше значения 0,862, что говорит о потенциальном банкротстве компаний.

Результаты всех расчетов по моделям прогнозирования банкротства сведены в таблицу 12.

Таблица 12 – Результаты прогнозирования банкротства застройщиков за 2020 год

Наименование модели	Наименование компании			Норматив
	«РосСтройИнвест»	«СПб Реновация»	«СК Дальпитерстрой»	
Модель Альтмана	-1,77	-1,3	0,49	$Z \geq 2,6$
Модель Тафлера и Тишоу	0,23	0,21	0,15	$Z > 0,3$
Модель Зайцевой	$K_n > K_f$	$K_n < K_f$	$K_n < K_f$	$K_n > K_f$
Модель Сайфуллина и Кадыкова	-2	-5	-2	$R \geq 1$
Модель Спрингейта	-0,15	-0,11	0,09	$Z > 0,862$

Для анализа и оценки риска банкротства автором было выбрано три застройщика Санкт-Петербурга. Все застройщики ведут свою строительную деятельность либо в черте города, либо в Ленинградской области.

Застройщики строят жилье в разном ценовом сегменте, как эконом, так и бизнес-класс, что уравнивает их позиции.

Анализ финансовых результатов застройщиков показал:

- показатели ООО «СК «Дальпитерстрой» имели прирост в 2019 году, но значительно снижались в 2020 году. Чистая прибыль компании упала в 2020 году на 72,94%;
- статьи отчета о финансовых результатах ООО «СПб Реновация» не имели постоянной тенденции, так как снижение и повышение показателей наблюдается в течении трех лет. В 2019 году компания сработала в убыток, чистая прибыль упала на 300,23%, в 2020 году сумма убытка снизилась, что дало прирост чистой прибыли в размере 68,05%;
- ООО «РосСтройИнвест» показывает колоссальный прирост чистой прибыли в 2020 году в размере 1538,5% относительно 2019 года. Также

все значимые статьи отчета о финансовых результатах имеют прирост как в 2019, так и в 2020 годах.

Анализ балансов компаний показал:

- неоднозначное сокращение и увеличение статей баланса у ООО «СК «Дальпитерстрой», к 2020 году валюта баланса увеличилась на 1,7%;
- у ООО «СПб Реновация» в 2019 и в 2020 годах образовался непокрытый убыток, достигший суммы в 215 852 тыс.руб. Валюта баланса сократилась на 6,3%;
- ООО «РосСтройИнвест» показал прирост нераспределенной прибыли на 356,07% и сокращение валюты баланса на 10,99%.

Основные изменения по балансу у застройщиков связаны с сокращением задолженности перед дольщиками по ДДУ. В данной отрасли статьи прочие обязательства, прочие внеоборотные активы и дебиторская задолженность имеют ключевое значение, так как они напрямую зависят от текущей деятельности компании-застройщика и влияют на основные показатели платежеспособности.

Анализ основных показателей платежеспособности показал неудовлетворительное состояние функционирования всех трех застройщиков по причине недостатка собственных средств. Компании в связи со спецификой отрасли имеют многомиллиардные задолженности по договорам долевого участия, сумма собственных средств не перекрывает сумму задолженностей. Также сумма собственных средств не перекрывает сумму заемных средств и кредиторской задолженности, что говорит о зависимости компаний от внешних источников финансирования.

Для оценки вероятности риска банкротства было выбрано 5 общеизвестных моделей. Лишь одна модель Зайцевой показала, что ООО «РосСтройИнвест» не находится в зоне риска банкротства. Также модель Тафлера и Тишоу показала, что все компании близки к пороговому значению

низкой вероятности банкротства. Значения остальных моделей вероятности банкротства говорят о высокой вероятности банкротства.



### **3. Совершенствование инструментов и процедуры предупреждения банкротства для строительной отрасли**

#### **3.1 Подбор модели прогнозирования банкротства для строительной отрасли с учетом специфики отрасли**

В данной работе рассматриваются 3 застройщика, которые ведут свою деятельность не первый год. Компании одновременно занимаются строительством нескольких объектов, приносящих прибыль, а также социальных объектов, которые переходят муниципалитету. В таком случае трудно отследить движение денежных средств без конфиденциальных данных от компаний.

Значения коэффициентов платежеспособности в пункте 2.2 второй главы показывают неудовлетворительные результаты для каждого застройщика. Причиной является соотношение собственного капитала и обязательств компаний.

Большая часть суммы долгосрочных и краткосрочных обязательств образуется благодаря авансовым платежам дольщиков. Таким образом, прочие обязательства в сумме от 5 до 20 млрд.руб (у каждого застройщика разные) – это обязательства перед дольщиками.

Выручка с одного построенного дома не покрывает затраты на следующий. В благоприятной ситуации часть выручки пойдет на первоначальные затраты по новому объекту, но это минимальные денежные средства. Также учредители компании имеют право забрать чистую прибыль в виде дивидендов, если она образовалась за год.

Таким образом, можно говорить о специфике строительной отрасли, а конкретно о работе застройщиков. Специфика заключается в том, что сокращение сумм прочих обязательств возможно только после передачи

квартир дольщикам. До сдачи сумма может только преобразовываться из долгосрочных обязательств в краткосрочные. То есть передача квартир дольщикам – это погашение прочих обязательств. Прочие обязательства с каждым годом с начала объекта до сдачи дома будут расти, так как существенная часть продаж квартир приходится на момент, когда объект построен на 50% и выше.

Каждый из застройщиков ведет строительство как минимум двух объектов одновременно, что говорит о возникновении обязательств перед дольщиками в большом объеме. Долгосрочные и краткосрочные обязательства ни один из представленных застройщиков не расшифровывает в пояснении к балансу суммы обязательств и внеоборотных активов по строительным объектам.

Во второй главе был проведен анализ прогнозирования банкротства по 5 моделям. Каждая из моделей показала неудовлетворительный результат, указав на зону риска для всех рассматриваемых застройщиков. Формулы прогнозирования опираются на значения в балансе и в отчете о финансовых результатах. Далее представлен анализ реального финансового состояния по данным баланса.

Баланс организаций показывает, что застройщики имеют денежные средства на счетах и нераспределенную прибыль на конец периода, кроме ООО «СПб Реновация», что отображено на рисунке 1.

Таким образом, ООО «РосСтройИнвест» и ООО «СК «Дальпитерстрой» имеют определенную сумму денежных средств. В случае банкротства каждая организация сможет частично погасить свои обязательства. Но сумма собственного капитала несопоставима с суммой обязательств перед дольщиками.

Также у ООО «СК «Дальпитерстой» наблюдается снижение суммы денежных средств. А ООО «РосСтройИнвест» наращивает нераспределенную

прибыль. У ООО «СПб Реновация» в 2019 и в 2020 году образовался непокрытый убыток, несмотря на увеличение суммы денежных средств. Данный фактор также влияет на полученные результаты по моделям оценки вероятности банкротства.

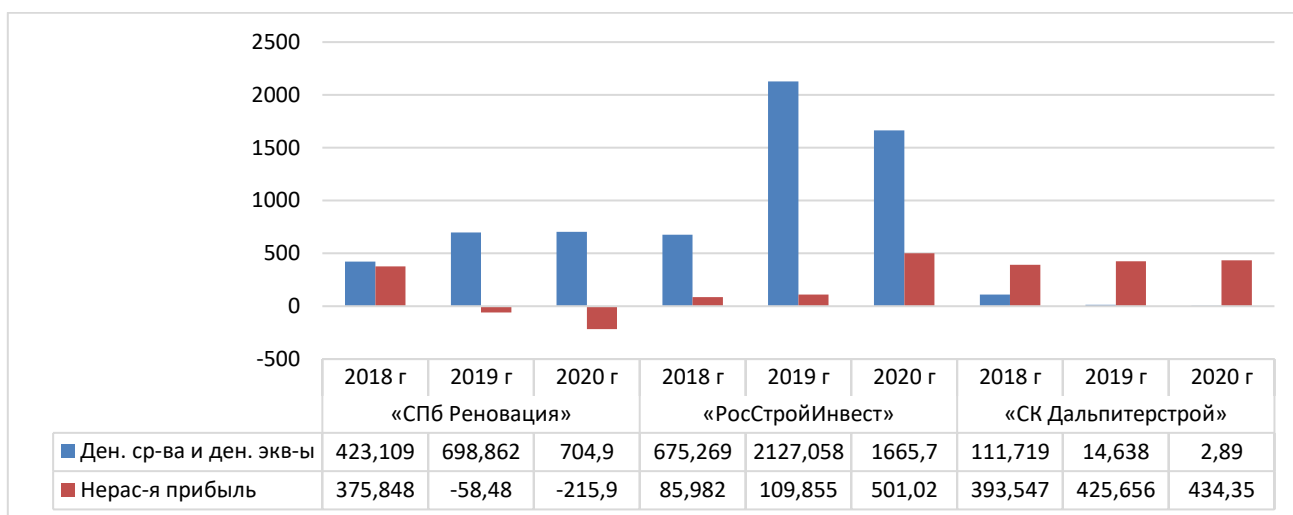


Рисунок 1 – Наличие денежных средств у застройщика согласно балансу, млн.руб.

При прогнозировании банкротства в первую очередь идет анализ возможности покрытия задолженностей компании своими силами. Касаясь застройщиков, можно говорить о неточных прогнозных расчетах по наиболее известным моделям банкротства.

Для выявления проблемных мест в моделях прогнозирования банкротства, автор предлагает расшифровать модели по строкам баланса.

Модель Альтмана имеет 4 коэффициента:

$$X1 = \frac{\text{стр.1200} - \text{стр.1500}}{\text{стр.1600}};$$

$$X2 = \frac{\text{стр.1370}}{\text{стр.1600}};$$

$$X3 = \frac{\text{стр.2200} + \text{стр.2320} + \text{стр.2340} - \text{стр.2350}}{\text{стр.1600}};$$

$$X4 = \frac{\text{стр.1300}}{\text{стр.1400} + \text{стр.1500}}.$$

В данной модели основной вес имеет X1 и X3, у каждого застройщика X1 получается отрицательным, что сказывается на общем результате.

Модель Тафлера и Тишоу также имеет 4 коэффициента:

$$X1 = \frac{\text{стр.2200}}{\text{стр.1500}};$$
$$X2 = \frac{\text{стр.1200}}{\text{стр.1400} + \text{стр.1500}};$$
$$X3 = \frac{\text{стр.1500}}{\text{стр.1600}};$$
$$X4 = \frac{\text{стр.2110}}{\text{стр.1600}}.$$

В данной модели больший вес имеет коэффициент X1, так как ему соответствует множитель 0,53.

Модель О.П. Зайцевой имеет сравнительный характер, необходимо сравнить 2 итоговых значения: текущее и нормативное, которое связано с данными предыдущего года, в модели 6 коэффициентов:

$$X1 = \frac{\text{стр.2300}}{\text{стр.1300}};$$
$$X2 = \frac{\text{стр.1520}}{\text{стр.1230}};$$
$$X3 = \frac{\text{стр.1520} + \text{стр.1510}}{\text{стр.1250}};$$
$$X4 = \frac{\text{стр.2300}}{\text{стр.2110}};$$
$$X5 = \frac{\text{стр.1400} + \text{стр.1500}}{\text{стр.1300}};$$
$$X6 = \frac{\text{стр.1600}}{\text{стр.2110}}.$$

В этой модели трудно выделить коэффициент, значение которого влияет на конечный результат, так как идет привязка к предыдущему году. Более неадекватные значения имели коэффициенты X3 и X5.

Модель Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова имеет 5 коэффициентов:

$$K1 = \frac{\text{стр.1300} - \text{стр.1100}}{\text{стр.1200}};$$

$$K2 = \frac{\text{стр.1200}}{\text{стр.1520} + \text{стр.1510} + \text{стр.1550}};$$

$$K3 = \frac{\text{стр.2110}}{(\text{стр.1600 н.п.} + \text{стр.1600 к.п.}) \times 0,5};$$

$$K4 = \frac{\text{стр.2400}}{\text{стр.2110}};$$

$$K5 = \frac{\text{стр.2400}}{\text{стр.1300}};$$

Аналогично модели Альтмана K1 в модель Сайфуллина и Кадыкова имел отрицательное значение, которое влияет на итоговое значение и делает его отрицательным.

Модель Спрингейта аналогично модели Альтмана имеет 4 коэффициента:

$$X1 = \frac{\text{стр.1200} - 1500}{\text{стр.1600}};$$

$$X2 = \frac{\text{стр.2300} + \text{стр.2330}}{\text{стр.1600}};$$

$$X3 = \frac{\text{стр.2300}}{\text{стр.1500}};$$

$$X4 = \frac{\text{стр.2110}}{\text{стр.1600}};$$

В модели Спрингейта, как и в других моделях X1 дало отрицательное значение, также неадекватное значение было и у X3.

Таким образом, негативно на результат в целом влияют следующие статьи баланса и отчета о финансовых результатах:

- 1) 1200 – итого «Оборотные активы»;
- 2) 1500 – итого «Краткосрочные обязательства»;
- 3) 1600 – валюта баланса;
- 4) 2200 – «Прибыль (убыток) от продаж»;
- 5) 1520 – «Кредиторская задолженность»;
- 6) 1510 – «Заемные средства»;
- 7) 1250 – «Денежные средства и денежные эквиваленты»;
- 8) 1400 – итого «Долгосрочные обязательства»;

- 9) 1300 – итого «Капитал и резервы»;
- 10) 1100 – итого «Внеоборотные активы»;
- 11) 2300 – «Прибыль (убыток) до налогообложения».

Анализируя все статьи, можно сократить их до основных, которые влияют на конечный результат расчетов: статья 1500 итого «Краткосрочные обязательства»; статья 1200 итого «Оборотные активы»; статья итого 1400 «Долгосрочные обязательства»; статья 1300 итого «Капитал и резервы».

Таким образом, данные статьи можно считать проблемными местами в предложенных автором моделях оценки вероятности банкротства. Выше была описана специфика строительной отрасли, касаясь данных показателей. Ни на одну статью застройщик не может повлиять дополнительными мероприятиями во время строительства.

Застройщик проходит аудиторскую проверку каждый год. Аудиторы подготавливают подробный анализ финансовой деятельности для внутреннего пользования, включая оценку вероятности риска банкротства по паре моделей, приведенных в работе.

Проанализировав 5 общеизвестных моделей прогнозирования банкротства, можно сделать вывод, что используемые модели не полностью отражают текущее финансовое состояние застройщика, а значит руководству не стоит ориентироваться на полученное значение по вероятности риска банкротства. Следовательно, требуется более точная модель, соответствующая специфике отрасли.

Автор предлагает использовать менее известную модель российских ученых В.В. Ковалева и О.Н. Волковой. Данная пятифакторная модель имеет вид формулы 15:

$$N=25\frac{N1}{H1}+25\frac{N2}{H2}+20\frac{N3}{H3}+20\frac{N4}{H4}+10\frac{N5}{H5}. \quad (15)$$

Для сравнения формула 15 рассматривается по статьям баланса и отчета о финансовых результатах в таблице 13. [29]

Таблица 13 – Исходные данные для оценки вероятности банкротства по модели Ковалева и Волковой

№п/п	Показатели	Код строки отчетности или порядок расчета
1	Данные отчетности, тыс.руб	
1.1	Выручка от продаж	2110
1.2	Средняя стоимость запасов	1210
1.3	Оборотные активы	1200
1.4	Краткосрочные обязательства	1510+1520
1.5	Собственный капитал	1300
1.6	Долгосрочные обязательства	1400
1.7	Заемные средства	1510+1410
1.8	Прибыль до налогообложения	2300
1.9	Средняя величина итога баланса	1600 или 1700
1.10	Проценты к уплате	2330
1.11	Прибыль до уплаты налогов и процентов	п.1.8+п.1.10
2	Расчетные показатели - факторы	
2.1	N1 (коэффициент оборачиваемости запасов)	$\frac{\text{п.1.1 } 2110}{\text{п.1.2 } 1210}$
2.2	N2 (коэффициент текущей ликвидности)	$\frac{\text{п.1.3 } 1200}{\text{п.1.4 } 1510+1520}$
2.3	N3 (коэффициент структуры капитала (леверидж))	$\frac{\text{п.1.5 } 1300}{\text{п.1.7 } 1510+1410}$
2.4	N4 (коэффициент рентабельности, рассчитанной по прибыли до налогообложения)	$\frac{\text{п.1.8 } 2300}{\text{п.1.9 } 1600}$
2.5	N5 (коэффициент эффективности)	$\frac{\text{п.1.11 } 2300}{\text{п.1.1 } 2110}$

Модель имеет нормативные значения: N1, N2, N3, N4, N5, представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Нормативные значения для модели Ковалева и Волковой

№п/п	N	Норматив
1	N1	3
2	N2	2

Продолжение таблицы 14

3	N3	1
4	N4	0,3
5	N5	0,2

Если  $N \geq 100$ , то финансовое состояние компании считается устойчивым, соответственно  $N < 100$  говорит о финансовой неустойчивости компании.

Далее приводится расчет прогнозирования банкротства исследуемых застройщиков по модели Ковалева и Волковой, расчет приведен в таблице 15.

Таблица 15 – Оценка вероятности банкротства по модели Ковалева и Волковой

Коэф-т	ООО «РосСтройИнвест»	ООО «СПб Реновация»	ООО «СК «Дальпитерстрой»	Множитель
$N_1/3$	9,59	0,24	0,25	25
$N_2/2$	2,13	1,61	1,6	25
$N_3/1$	0,21	0,14	2,9	20
$N_4/0,03$	1,67	-0,2	0,13	20
$N_5/0,2$	3,55	-0,2	0,15	10
N	341	47	106	

Приведенные расчеты показывают финансовую устойчивость у застройщиков ООО «РосСтройИнвест» и ООО «СК «Дальпитерстрой», так как  $N \geq 100$ .

ООО «СПб Реновация» имеет  $N=47$ , что меньше 100. Данное значение можно объяснить тем, что застройщик имеет достаточно большую сумму долгосрочных заемных средств в размере 4 430 713 тыс.руб, а также в 2019 году организация получила убыток в размере 492 506 тыс.руб.

Подводя итог подбора модели для прогнозирования банкротства застройщиков, можно говорить, что модель Ковалева и Волковой не затрагивает специфику отрасли, так как не берет в расчете обязательства по ДДУ, что несет основную нагрузку в соотношении собственного и заемного капитала.



Следовательно, применять модель Ковалева и Волковой при прогнозировании банкротства застройщиков будет более уместным. [5,с.394-395]

### **3.2 Направления улучшения финансового состояния застройщика на примере ООО «СПб Реновация»**

В предыдущем пункте после применения модели Ковалева и Волковой из трех застройщиков наихудший результат показало ООО «СПб Реновация». Застройщик находится в зоне риска банкротства. Компания имеет наибольшую сумму задолженностей без учета прочих обязательств, связанных с договорами долевого участия.

Рассматривая строительную отрасль, разумным будет воздействовать на структуру капитала компании.

Наличие источников формирования запасов является положительным фактором финансовой устойчивости компании, следовательно, стоит обратить внимание на пополнение источников запасов и оптимизацию их структуры.

Застройщику предлагается несколько способов для достижения этой цели:

1) увеличение третьего раздела баланса «Капитал и резервы» за счет увеличения уставного капитала;

2) увеличение выручки путем повышения цен;

3) сдача в аренду земельных участков;

4) продажа имеющихся земельных участков;

5) сдача в аренду коммерческих помещений;

6) продажа коммерческих помещений.

Увеличение уставного капитала может производиться только за счет внесения денежных средств учредителями.

Застройщик – компания, которая получает прибыль только от продажи своих объектов, следовательно, она не может открыть новый вид экономической деятельности с целью получения дополнительной прибыли.

Таким образом, привлечь дополнительный доход застройщик может с помощью сдачи в аренду или продажи имеющихся земельных участков и коммерческих помещений.

Далее автор проводит оценку предложенных мероприятий на примере ООО «СПб Реновация».

Компания имеет 2 учредителя: иностранное и российское юридические лица. Обе компании достаточно успешны, имеют многомиллиардный оборот. Для реализации мероприятия по увеличению уставного капитала предлагается внести сумму денежных средств, равную половине обязательств:

$$9\ 896\ 148 + 10\ 951\ 453 = 20\ 847\ 601 / 2 = 10\ 423\ 800 \text{ тыс.руб.}$$

За счет повышения цены на квартиры в строящихся объектах и сдачи в аренду имеющихся земельных участков и коммерческих помещений можно достигнуть повышения выручки.

Согласно экспертным оценкам при приближении срока сдачи дома выручка компании увеличивается на 7% благодаря продаже большего количества квартир по более высокой цене.

Таким образом, выручка за счет продажи оставшихся квартир по более высокой стоимости составит:  $3\ 432\ 442 \text{ тыс.руб.} + 7\% = 3\ 672\ 712 \text{ тыс.руб.}$

ООО «СПб Реновация» имеет в собственности 3 участка площадями 1,5 га, 2 га, 0,9 га. Автор полагает, что целесообразно сдавать в аренду все три участка, пока они не используются под строительство. Проведя анализ объявлений на портале Циан, можно назначать следующую стоимость за аренду:

- участок №10,9 га – имеет помещение под производство 4 000 м<sup>2</sup>, следует сдавать в аренду за 2 млн.руб/мес.;

- участок №2 1,5 га следует сдавать в аренду за 1,1 млн.руб/мес;
- участок №3 2 га следует сдавать в аренду за 1,8 млн.руб/мес.

Таким образом, сумма дополнительного дохода за год будет равна:

$$2\text{млн.руб} \cdot 12\text{мес.} + 1,1\text{млн.руб} \cdot 12\text{мес.} + 1,8\text{млн.руб} \cdot 12\text{мес.} = 58,8\text{млн.руб.}$$

Модель прогнозирования банкротства Ковалева и Волковой показала, что ООО «СПб Реновация» имеет большую сумму долгосрочных заемных средств в размере 6 011 811 тыс.руб. У компании есть денежные средства в размере 704 958 тыс.руб. Данной суммы не хватит покрыть всю задолженность, поэтому автор предлагает использовать денежные средства, внесенные учредителями для покрытия задолженности в полном объеме. Таким образом, для вложения в уставный капитал останется 4 411 989 тыс.руб. В таблице 16 представлены прогнозные значения показателей, на которые повлияли мероприятия.

Таблица 16 – Прогнозные значения статей баланса и отчета о финансовых результатах ООО «СПб Реновация», тыс.руб

Наименование статьи	2020 год, тыс.руб	Мероприятия, тыс.руб.	Прогнозное значение, тыс.руб
Денежные средства и денежные эквиваленты	704 958	4 411 989	5 116 947
Итого «Оборотные активы»	6 133 708	4 411 989	10 545 697
Долгосрочные заемные средства	6 011 811	-6 011 811	0
Уставный капитал	821 480	10 423 800	11 245 280
Нераспределенная прибыль	(215 852)	141 695	(74 157)
Итого «Капитал и резервы»	962 579	10 423 800	11 386 379
Итого «Долгосрочные обязательства»	9 896 148	-6 011 811	3 884 337
Баланс	21 810 180	4 411 989	26 222 169
Выручка	3 432 442	299 070	3 731 512
Прибыль (убыток) от продаж	1 176 453	299 070	1 475 523
Прибыль (убыток) до налогообложения	(122 485)	299 070	176 585
Чистая прибыль (убыток)	(157 375)	299 070	(141 695)

Используя полученные прогнозные значения, проводится расчет прогнозирования банкротства по модели Ковалева и Волковой для ООО «СПб Реновация»:

$$N=25\frac{0,79}{3}+25\frac{5,53}{2}+20\frac{14,5}{1}+20\frac{-0,004}{0,03}+10\frac{-0,03}{0,2}=364$$

Новое значение  $N=364$ , что больше 100. Таким образом, можно говорить о положительном влиянии проведенных мероприятий у ООО «СПб Реновация».

Для получения более точного результата проводится проверка по остальным моделям прогнозирования банкротства.

Модель Альтмана:

$$Z\text{-счет}=6,56\times(-0,02)+3,26\times(-0,01)+6,72\times 0,03+1,05\times 0,77=0,85.$$

Модель Тафлера и Тишоу:

$$Z_4 = 0,53\times 0,13+0,13\times 0,71+0,18\times 0,42+0,16\times 0,14=0,23.$$

Модель О.П. Зайцевой:

$$K_{\text{факт}}=0,25\times 0,02+0,1\times 1,89+0,2\times 0,37+0,25\times 0,05+0,1\times 1,3+0,1\times 7,02=1;$$

$$K_{\text{норм}}=1,57+0,1*\frac{21810180}{3432442}=6,35.$$

Модель Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова:

$$R=2\times(-0,4)+0,1\times 0,97+0,08\times 0,16+0,45\times(-0,04)+1,0\times(-0,01)=-1.$$

Модель Спрингейта:

$$Z=1,03\times(-0,02) +3,07\times 0,03+0,66\times 0,02+0,4\times 0,14=0,14.$$

Все полученные результаты сведены в сравнительную таблицу 17 с учетом прошлых результатов расчетов прогнозирования банкротства.

Таблица 17– Сравнение результатов прогнозирования вероятности банкротства по ООО «СПб Реновация»

Наименование модели	ООО «СПб Реновация»		Норматив
	До мероприятий	После мероприятий	
Модель Альтмана	-1,3	0,85	$Z \geq 2,6$
Модель Тафлера и Тишоу	0,21	0,23	$Z > 0,3$
Модель Зайцевой	$K_n < K_f$	$K_n > K_f$	$K_n > K_f$
Модель Сайфуллина и Кадыкова	-5	-1	$R \geq 1$
Модель Спрингейта	-0,11	0,14	$Z > 0,862$
Модель Ковалева и Волковой	47	364	$N \geq 100$

ООО «СПб Реновация» вышло в зеленую зону по всем моделям кроме моделей Зайцевой и Ковалева и Волковой, но по остальным моделям прослеживается положительная динамика.

Можно утверждать, что мероприятия являются эффективными.

### **3.2 Рекомендации по предупреждению банкротства для компаний-застройщиков**

Процедура банкротства становится новой реальностью для юридического лица, если оно не может выполнять взятые на себя обязательства. Решить данную проблему в положительную сторону можно, проанализировав компанию на предмет банкротства своевременно. Каждый случай индивидуален, но существуют специально разработанные комплексы мер по оздоровлению юридического лица.

К наиболее распространенным мерам относятся:

- оценка рентабельности всех товаров и услуг с целью выявить наиболее убыточное направление. На основе данной оценки следует изменение ассортимента;

- оценка производственных процессов с целью изменения и обновления факторов производства;
- тщательный анализ всех видов затрат с целью выявления путей сокращения;
- анализ использования прибыли с целью пересмотреть направления для вложения средств;
- анализ используемой стратегии деятельности на рынке с целью внесения корректировок;
- привлечение инвесторов.

Данный список содержит наиболее очевидные меры по выходу из кризисной ситуации, которые может использовать любое юридическое лицо.

Комплекс мер по восстановлению платежеспособности юридического лица называется антикризисной стратегией. Так как определений понятия антикризисной стратегии достаточно много, автор предлагает собственное обобщенное определение, основанное на существующих.

Антикризисная стратегия – стратегия, отвечающая за полный анализ влияния внутренних и внешних факторов на деятельность организации с последующим внедрением специальных мероприятий и инструментов в работу компании, а также – своевременный контроль и оценка результатов исполнения.

Существует несколько общеизвестных типов стратегий.

Восстановительная. Стратегия направлена на возврат компании к состоянию, которое было до кризиса. Таким образом, задача стратегии – вернуть показатели работы компании на прежний уровень. Здесь необходимо учитывать такие показатели, как: ситуация на рынке, в частности в отрасли; цены и спрос на рынке; долю, занимаемую компанией на рынке; собственные затраты и другие общие показатели.

Стратегия поворота. Во многих случаях компании приходится полностью изменить свое позиционирование, миссию, структуру и даже технологии. Стратегия поворота состоит из четырех этапов:

- сокращение расходов;
- изменение ценообразования продукции или услуги;
- смена ориентира деятельности и рационализация продуктовой линейки;
- обновление маркетинговой концепции.

В данном случае результатом будет увеличение дохода и привлечение новых инвестиций, погашение задолженностей.

Стратегия выхода. Стратегия применяется в случае угрозы банкротства и основана на максимально прибыльном выходе из бизнеса. В данной стратегии инвестор продумывает план изъятия инвестиций из компании.

Возвращаясь к моделям прогнозирования банкротства, выше был сделан вывод о целесообразном использовании модели В.В. Ковалева и О.Н. Волковой. Каждый год застройщик проходит аудиторскую проверку, и помимо отчета для налоговой службы подготавливается анализ эффективности работы организации для руководителей, где проводится анализ банкротства. Поставщики перед заключением договора с отсрочкой на поставку материалов делают проверку контрагента, один из критериев – прогнозирование банкротства.

В результате расчета прогнозирования банкротства по модели Ковалева и Волковой ученые установили 100 как пограничное число для однозначного определения финансовой устойчивости предприятия.

Автор предлагает дополнить расшифровку значения модели и разделить значения на зоны, которые будут указывать близость к банкротству.

Автор выделяет три диапазона значений, полученных по модели банкротства, для каждого диапазона была уточнена уже существующая антикризисная стратегия и сформирован список мероприятий.

Данные представлены в таблице 18.

Таблица 18 – Антикризисные стратегии по диапазонам значений N-счета

Значение N	Наименование диапазона значений	Наименование стратегии	Сроки исполнения
$50 \geq N$	Зона финансового риска (красная зона)	Проактивная антикризисная стратегия	1-3 месяца
$51 < Z < 99$	Зона неопределенности (серая зона)	Активная антикризисная стратегия	3-12 месяцев
$100 \leq N$	Зона финансовой устойчивости (зеленая зона)	Умеренная антикризисная стратегия	1-3 года

В случае, если  $N \geq 100$ , то компания находится в зоне финансовой устойчивости или в «зеленой» зоне. Уместно использовать умеренную антикризисную стратегию, направленную на получение дополнительной прибыли со сроком реализации 1-3 года.

В случае  $51 < N < 99$  компания находится в зоне неопределенности или в «серой» зоне. Данная ситуация не является критичной для организации, но уже есть повод для осуществления активной антикризисной стратегии. Стратегия направлена на поддержание показателей эффективности предприятия в пределах нормы, а также на разработку и привлечение дополнительных источников дохода. Срок использования стратегии определяется как от 3 до 12 месяцев.

В случае  $N \leq 50$  предприятие находится в зоне финансового риска. Это критический момент, когда необходимо в короткие сроки принимать верные решения для нормализации работоспособности компании. Именно поэтому используется проактивная антикризисная стратегия, срок исполнения которой от 1 до 3 месяцев.



Проактивную антикризисную стратегию необходимо реализовывать от 1 до 3 месяцев, так как в статье 9 закона о банкротстве указано, что должник в случае появления признаков, указывающих на неплатежеспособность и недостаточность имущества, обязан направить заявление в арбитражный суд в кратчайший срок, но не позднее, чем через месяц с даты возникновения данных обязательств. Компания считается неспособной удовлетворить требования по денежным обязательствам, если прошло три месяца с возникновения обязательств согласно статье 3 закона о банкротстве.

Умеренная антикризисная стратегия направлена на прирост дохода и повышение эффективности работы компании. На реализацию данной стратегии закладывается от 1 до 3 лет, поэтому мероприятия имеют несколько зон для действий общего характера, представлены в таблице 19.

Таблица 19 – Мероприятия умеренной антикризисной стратегии

Наименования зоны для действия	Мероприятия
Зона «рынок»	Усовершенствование стратегии поведения на рынке за счет проработки конкурентных преимуществ
	Изучение собственных возможностей для строительства объектов в других регионах
Зона «продукт»	Изучение и внедрение усовершенствованных способов строительства (конкретных процессов)
	Изучение и апробация большего количества аналогов материалов для строительства
	Разработка новых объектов (ЖК, пентхаусы, таунхаусы, объекты социального назначения, парковки)
Зона «персонал»	Оптимизация численности сотрудников во всех звеньях
	Повышение квалификации работников
	Разработка и внедрение системы мотивации сотрудников для каждого звена
	Пересмотр фонда оплаты труда для всех категорий сотрудников

Активная антикризисная стратегия применяется для поддержания текущих показателей эффективности работы организации. В данном случае

важно не снизить показатели и не переступить границу между «серой» и «красной» зонами. Стратегия применяется в срок от 3 до 12 месяцев, мероприятия направлены на более тщательный анализ текущего положения компании. Мероприятия, конкретизированные по зонам действия, представлены в таблице 20.

Таблица 20 – Мероприятия активной антикризисной стратегии

Наименование зоны для действий	Мероприятия
Зона «продукт»	Анализ и усовершенствование рекламных кампаний текущих и новых объектов строительства
	Увеличение продаж по каждому объекту
	Тщательные проверки проектной документации и проекта, чтобы далее было минимум исправлений
Зона «материалы»	Анализ материалов, используемых на текущих объектах, с целью подбора аналогов
Зона «персонал»	Оптимизация численности сотрудников
	Оптимизация фонда оплаты труда
Зона «активы»	Переоценка имеющихся активов
	Дополнительное использование оборудования, находившееся на балансе, с целью привлечения прибыли (станки, например)
Зона «контрагенты»	Оптимизация процесса работы с дольщиками с целью ускорения получения денежных средств после продажи
	Составление плана погашения задолженности перед кредиторами
	Проведение дополнительной работы с дебиторами
	Выстраивание отношений с новыми банками для дальнейшего сотрудничества
Зона «денежные средства»	Полный и конкретный отчет о доходах и расходах
	Формирование резервного фонда денежных средств
	Планирование расхода денежных средств с учетом удовлетворения требований всех контрагентов

Проактивная антикризисная стратегия требует быстрых и верных решений, компания находится в зоне финансового риска. Проактивная антикризисная стратегия в отличие от двух остальных помимо такого результата, как выход из стадии банкротства, имеет еще 2 развития.

Первый вариант развития событий для компании на грани банкротства – реорганизация. Компания может заняться полной реорганизацией: сменить деятельность, бренд, миссию и цели. Реорганизация может проводиться пятью способами: разделение, слияние, выделение, присоединение и преобразование. В случае, рассматриваемом в работе, есть уточнения в вопросах реорганизации. Застройщик не может просто взять и провести реорганизацию, так как у него заключены договора долевого участия с покупателями. Для каждого дольщика застройщик становится должником с момента подписания договора. Согласно второму пункту статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации перевод своего долга на другое лицо возможен с согласия кредитора, если данного согласия нет, то сделка считается ничтожной. Таким образом, если дольщики не согласятся с переводом долга на новое лицо, это не произойдет.

Второй вариант развития события – это ликвидация. Ликвидация – это прекращение существования компании. Она бывает принудительная и добровольная. Принудительная ликвидация – это завершающий этап процедуры банкротства. Добровольной ликвидация будет только в случае отсутствия задолженности у организации.

Если застройщик не нацелен на реорганизацию и не проводит добровольную ликвидацию, но показатели эффективности близки к границе банкротства, то необходимо выполнять следующий комплекс мер в ходе проактивной антикризисной стратегии, указаны в таблице 21.

Таблица 21 – Мероприятия проактивной антикризисной стратегии.

Наименование зоны для действий	Мероприятия
Зона «продукт»	Распродажа оставшихся квартир, машино-мест и т.д. со скидкой
	Продажа инвестиционных проектов, если таковые имеются
Зона «контрагенты»	Истребование, продажа или факторинг дебиторской задолженности
	Реструктуризация кредиторской задолженности
	Проведение переговоров с кредиторами, изменения условий возврата долгов
	Осуществления выплаты задолженности главным кредиторам
Зона «материалы»	Замена всех возможных материалов на более дешевые аналоги
Зона «персонал»	Сокращение численности персонала по возможности
	Сокращение фонда оплаты труда и мотивационного фонда
Зона «активы»	Продажа или сдача в аренду имеющегося оборудования, земельных участков

Таким образом, используя модель Ковалева и Волковой для прогнозирования банкротства, компания попадает в одну из трех зон значений. Для каждой зоны была разработана антикризисная стратегия.

Так,  $N \geq 100$  – компания находится в «зеленой» зоне и применяет умеренную антикризисную стратегию.

$51 < N < 100$  – компания находится в «серой» зоне и применяет активную антикризисную стратегию.

И, наконец,  $N \leq 50$  – компания находится в «красной» зоне и применяет проактивную антикризисную стратегию.

В работе любой компании необходимо своевременно прогнозировать вероятность банкротства. Если в короткие сроки правильно применить вышеуказанные мероприятия, то риск ликвидации, как конечного этапа процедуры банкротства, сокращается.

## Заключение

В магистерской диссертации было раскрыто понятие «несостоятельность», рассмотрены виды, причины и признаки банкротства, изучены методы прогнозирования риска банкротства.

Автор предложил свое обобщенное понятие несостоятельности. Банкротство юридического лица – это состояние организации, при котором она имеет формально установленное судом денежное долговое обязательство не менее 300 тыс.руб., а также по отношению к данному юридическому лицу вынесено официальное решение о его несостоятельности.

Главными признаками несостоятельности организации являются неплатежеспособность и неоплатность.

Если компания имеет устойчивое состояние неплатежеспособности более трех месяцев и сумму долга более 300 тыс.руб., то в отношении компании начинается череда процедур: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение.

Отличительные черты имеет процедура банкротства в отношении застройщика:

- застройщик может рассчитаться с кредиторами не только денежными средствами, но и недвижимостью;
- большой вес в деле о банкротстве имеют дольщики;
- рассмотрение дела о банкротстве может происходить не только по месту регистрации застройщика, но и по месту нахождения большинства участников строительства;
- особая очередность по выплатам долга.

В магистерской диссертации был проведен анализ бухгалтерской отчетности трех застройщиков Санкт-Петербурга: ООО «РосСтройИнвест», ООО «СК «Дальпитерстрой» и ООО «СПб Реновация».

Анализ финансовых результатов застройщиков показал:

- показатели ООО «СК «Дальпитерстрой» имели прирост в 2019 году, но значительно снижались в 2020 году. Чистая прибыль компании упала в 2020 году на 72,94%;
- статьи отчета о финансовых результатах ООО «СПб Реновация» не имели постоянной тенденции, так как снижение и повышение показателей наблюдается в течении трех лет. В 2019 году компания сработала в убыток, чистая прибыль упала на 300,23%, в 2020 году сумма убытка снизилась, что дало прирост чистой прибыли в размере 68,05%;
- ООО «РосСтройИнвест» показывает колоссальный прирост чистой прибыли в 2020 году в размере 1538,5% относительно 2019 года. Также все значимые статьи отчета о финансовых результатах имеют прирост как в 2019, так и в 2020 годах.

Анализ балансов компаний показал:

- неоднозначное сокращение и увеличение статей баланса у ООО «СК «Дальпитерстрой», к 2020 году валюта баланса увеличилась на 1,7%;
- у ООО «СПб Реновация» в 2019 и в 2020 годах образовался непокрытый убыток, достигший суммы в 215 852 тыс.руб. Валюта баланса сократилась на 6,3%;
- ООО «РосСтройИнвест» показал прирост нераспределенной прибыли на 356,07% и сокращение валюты баланса на 10,99%.

Анализ основных показателей платежеспособности показал неудовлетворительное состояние функционирования всех трех застройщиков по

причине недостатка собственных средств. Компании в связи со спецификой отрасли имеют многомиллиардные задолженности по договорам долевого участия, сумма собственных средств не перекрывает сумму задолженностей.

На сегодняшний день известны многие модели прогнозирования банкротства, в работе рассмотрены наиболее используемые: модели Альтмана, Тафлера и Тишоу, Спрингейта, Зайцевой, Сайфуллина и Кадыкова. Анализ пяти моделей прогнозирования банкротства показал неудовлетворительные результаты, кроме модели Зайцевой, которая показала, что ООО «РосСтройИнвест» не находится в зоне риска банкротства. Также модель Тафлера и Тишоу показала, что все компании близки к пороговому значению низкой вероятности банкротства.

В ходе анализа застройщиков был учтен тот факт, что компании имеют собственные денежные средства при условии больших задолженностей, но задолженности имеют временный характер, так как связаны с ходом строительства объектов. Именно поэтому был необходим подбор модели прогнозирования банкротства застройщиков, которая бы учитывала специфику строительной отрасли.

Автор произвел подбор модели и доказал, что наиболее точный результат дает модель Ковалева и Волковой. Данная модель не использует в своих коэффициентах основную часть задолженности, которая образуется благодаря договорам долевого участия, поэтому является актуальной для анализа застройщиков.

Произведя расчеты, модель Ковалева и Волковой показала, что компании ООО «РосСтройИнвест» и ООО «СК «Дальпитерстрой» не находятся в зоне риска банкротства с твердыми значениями  $N=341$  и  $N=106$  соответственно. У ООО «СПб Реновация» значение  $N=47$ , так как компания имеет наибольшую сумму задолженностей, не относящихся к ДДУ.

Для ООО «СПб Реновации» был предложен комплекс мер, который дал прирост чистой прибыли на 299 070 тыс.руб., прирост третьего раздела баланса на 10 423 800 тыс.руб. и увеличение валюты баланса на 4 411 989 тыс.руб. С учетом проведенных мероприятий сложилась положительная динамика всех значений по шести моделям прогнозирования банкротства.

Автор предложил рекомендации предупреждения банкротства для застройщиков с учетом значения по модели прогнозирования банкротства по модели Ковалева и Волковой. Данные рекомендации при своевременном расчете значения по модели помогут избежать процедуру банкротства.

Исходя из вышесказанного, можно говорить о выполнении автором поставленных задач.



## Список используемой литературы и используемых источников

1. Выварец, А.Д. Экономика предприятия: учебник для студентов вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 458 с 236 стр
2. Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://bo.nalog.ru/>]
3. Единая информационная система жилищного строительства – [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://наш.дом.пф/>]
4. Ефимов О.Н. Банкротство и антикризисное управление: электронное учебное пособие / О.Н. Ефимов. — Саратов: Издательство «Вузовское образование», 2016. — (Высшее образование). — 372с. — Док. опубл. не был. — Доступ с сайта ЭБСIPRbooks.
5. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: учеб. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2016. - 424 с
6. Кован, С. Е. Предупреждение банкротства организаций: монография / С.Е. Кован. — Москва: ИНФРА-М, 2020. - 219 с. — (Научная мысль). – ISBN 978-5-16-003729-5. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1078334> (дата обращения: 01.10.2020). – Режим доступа: по подписке.
7. Национальная (российская) рейтинговая шкала АО «Эксперт РА» по рейтингам кредитоспособности банков [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://raexpert.ru/ratings/bankcredit/ratingscale/>]
8. Несостоятельность (банкротство). В 2 томах. Т.1: учебный курс / Е. Г. Афанасьева, А. В. Белицкая, А. З. Бобылева [и др.]; под редакцией С. А. Карелиной. — Москва: Статут, 2019. — 925 с. — ISBN 978-5-6041528-6-7. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/88258.html> (дата обращения: 21.09.2020). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

9. Несостоятельность (банкротство). В 2 томах. Т.2: учебный курс / Е. Г. Афанасьева, А. В. Белицкая, А. З. Бобылева [и др.]; под редакцией С. А. Карелиной. — Москва: Статут, 2019. — 848 с. — ISBN 978-5-8354-1551-9 (т.2), 978-5-8354-1480-2. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/94614.html> (дата обращения: 21.10.2020). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

10. Новострой. Дальпитерстрой [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://www.novostroy.su/companies/dalpiterstroy/>]

11. Новострой. РосСтройИнвест [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://www.novostroy.su/companies/rosstroyinvest/>]

12. Основы финансового менеджмента: учебное пособие / Н. А. Ершова, О. В. Миронова, Н. А. Колесникова, Т. В. Чернышева. — Москва: Российский государственный университет правосудия, 2019. — 142 с. — ISBN 978-5-93916-753-6. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/94189.html> (дата обращения: 19.10.2020). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

13. Правовое регулирование экономических отношений. Несостоятельность (банкротство) / А. В. Анисимов, Л. Р. Варданян, О. А. Гусарова [и др.]. — Москва: Статут, 2018. — 256 с. — ISBN 978-5-8354-1421-5. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/77307.html> (дата обращения: 25.06.2021). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

14. Рождественская, Е. М. Антикризисное управление: учебное пособие / Е. М. Рождественская. — Томск: Томский политехнический университет, 2018. — 126 с. — ISBN 978-5-4387-0833-9. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/98992.html> (дата обращения: 20.10.2020). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

15. Савицкая, Г. В. Анализ эффективности и рисков предпринимательской деятельности: методологические аспекты: монография / Г.В. Савицкая. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2020. — 291 с. — (Научная мысль). — [www.dx.doi.org/10.12737/23374](http://www.dx.doi.org/10.12737/23374). - ISBN 978-5-16-012373-8. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1039177> (дата обращения: 20.10.2020)

16. Савицкая, Г. В. Анализ хозяйственной деятельности: учебник / Г. В. Савицкая. — 4-е изд. — Минск: Республиканский институт профессионального образования (РИПО), 2019. — 373 с. — ISBN 978-985-503-942-7. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/93422.html>(дата обращения: 19.10.2020). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

17. Самигулина, А. В. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) : учебное пособие / А. В. Самигулина. — Москва : Российская таможенная академия, 2019. — 100 с. — ISBN 978-5-9590-1067-6. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/93208.html> (дата обращения: 25.02.2021). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

18. Саталкина, Н. И. Анализ и прогнозирование банкротств: учебное пособие / Н. И. Саталкина, Г. И. Терехова, Ю. О. Терехова. — Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2017. — 81 с. — ISBN 978-5-8265-1787-1. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/85917.html> (дата обращения: 19.10.2020). — Режим доступа: для авторизир. пользователей)

19. Уголовный кодекс РФ

20. Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм.и доп., вступ. в силу 01.10.2020)

21. Филиппова, О. С. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): учебное пособие / О. С. Филиппова, П. В. Козловский, Ю. О. Петрова; под редакцией О. С. Филиппова. — Омск: Омская юридическая академия, 2016. — 64 с. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/66820.html> (дата обращения: 23.04.2021). — Режим доступа: для авторизир. пользователей
22. Циан. Дальпитерстрой - [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://www.cian.ru/zastroishchik-dalpiterstroj-9054/>]
23. Циан. СПб Реновация - [Электронный ресурс; Режим доступа: <https://www.cian.ru/zastroishchik-spb-renovatsiia-8146/>]
24. Чернова, М. В. Аудит и анализ при банкротстве: теория и практика: монография / М.В. Чернова. — Москва: ИНФРА-М, 2020. - 207 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс; Режим доступа: <http://new.znaniium.com>]. — (Научная мысль). - ISBN 978-5-16-006029-3. - Текст: электронный. - URL: <https://znaniium.com/catalog/product/1028965> (дата обращения: 22.09.2020). — Режим доступа: по подписке.
25. Шишмарева, Т. П. Институт несостоятельности в России и Германии / Т. П. Шишмарева. — Москва: Статут, 2015. — 336 с. — ISBN 978-5-8354-1107-8. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/29339.html> (дата обращения: 06.03.2021). — Режим доступа: для авторизир. пользователей
26. Altman E. I. Financial ratios, discriminant analysis and the prediction of corporate bankruptcy / E. I. Altman // The Journal of Finance. — 2017. — № 23 (4). — P. 589–609
27. Hillegeist S., Cram D., Keating E., Lundstedt K. Assessing the probability of bankruptcy // Review of accounting studies/2017 Vol. 9(1). P. 5-34.
28. Ohlson J. A. Financial ratios and the probabilistic prediction of bankruptcy / J. A. Ohlson // Journal of Accounting Research. — 2018. — № 18. — P. 109–131.

29. Shumway T. Forecasting bankruptcy more accurately: a simple hazard model  
// Journal of business. 2018 Vol. 74 Pp.101-124.
30. Stiglitz J. Talking about the crisis // The Financial Times. 2017

# Приложение А

## Бухгалтерский баланс ООО «РосСтройИнвест», 2020г.



ИНН 7813475980  
КПП 781301001 стр. 001



+

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код)\* 34 Отчетный год 2020  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОССТРОЙ  
ИНВЕСТ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭд2 41.2

Код по ОКПО 67410658

Организационно-правовая форма (по ОКПОФ) 12300

Форма собственности (по ОКФС) 16

Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)

197198, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г, ДОБРЮЛОВА ПР-КТ, ДОМ  
№ 17, КОРПУС ЛИТЕРА С

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 – да  
0 – нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество\*\* индивидуального аудитора

ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "ПОЙМАНОВОЙ"

+

ИНН 7838068539

ОГРН/ОГРНИП 1177847142021

На 12 страницах

с приложением документов или их копий на ..... листах

Достоверность и полноту сведений, указанных  
в настоящем документе, подтверждаю:

1 1 – руководитель  
2 – уполномоченный представитель

КАЛИНИНА

ВАЛЕНТИНА

ИВАНОВНА

(Фамилия, имя, отчество\*\* руководителя  
или уполномоченного представителя документом)

Подпись

Дата

16.03.2021

Наименование и реквизиты документа,  
подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) .....

на ..... страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001

0710002

0710003

0710004

0710005

Дата представления  
документа

Зарегистрирован  
за № .....

Фамилия, И. О.\*

Подпись

\* Принимает значение: 34 – год, 94 – первый отчетный год, отличающийся по продолжительности от календарного.  
\*\* Отчество при наличии.



+



+

## Продолжение Приложения А



ИНН 7813475980  
КПП 781301001 стр. 002



Форма по ОКУД 0710001

### Бухгалтерский баланс

#### АКТИВ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	4 7 0 8	6 0 1 7	7 1 4 8
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 8 3 3 6 6 5	7 6 4 5 0 9 4	3 8 3 3 7 7 1
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>6 8 3 8 3 7 3</b>	<b>7 6 5 1 1 1 1</b>	<b>3 8 4 0 9 1 9</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	2 4 5 7 4	6 9 7 1	1 8 5 8 7
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	2 4 8 5 9 9 0	2 5 7 9 9 3 5	1 7 9 8 4 6 0
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 6 6 5 7 1 4	2 1 2 7 0 5 8	6 7 5 2 6 9
	Прочие оборотные активы	1260	6 0 6 6	1 6 6 9 0	3 3 1 1 7 6
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>4 1 8 2 3 4 4</b>	<b>4 7 3 0 6 5 4</b>	<b>2 8 2 3 4 9 2</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 1 0 2 0 7 1 7</b>	<b>1 2 3 8 1 7 6 5</b>	<b>6 6 6 4 4 1 1</b>



## Продолжение Приложения А



ИНН 7813475980  
КПП 781301001 стр. 003



+

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	ПАССИВ		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
_____	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 0 0 0	3 0 0 0	3 0 0 0
_____	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320	_____	_____	_____
_____	Переоценка внеоборотных активов	1340	_____	_____	_____
_____	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	_____	_____	_____
_____	Резервный капитал	1360	_____	_____	_____
_____	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 0 1 0 1 5	1 0 9 8 5 5	8 5 9 8 2
_____	Итого по разделу III	1300	5 0 4 0 1 5	1 1 2 8 5 5	8 8 9 8 2
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></b>					
_____	Паевой фонд	1310	_____	_____	_____
_____	Целевой капитал	1320	_____	_____	_____
_____	Целевые средства	1350	_____	_____	_____
_____	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	_____	_____	_____
_____	Резервный и иные целевые фонды	1370	_____	_____	_____
_____	Итого по разделу III	1300	_____	_____	_____
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
_____	Заемные средства	1410	2 3 3 4 5 8 3	2 3 2 8 8 7 4	6 0 7 2 6 7
_____	Отложенные налоговые обязательства	1420	_____	_____	_____
_____	Оценочные обязательства	1430	_____	_____	_____
_____	Прочие обязательства	1450	1 6 1 6 3 7	4 3 5 9 6 2 8	5 5 3 5 8 6 6
_____	Итого по разделу IV	1400	2 4 9 6 2 2 0	6 6 8 8 5 0 2	6 1 4 3 1 3 3

+



+

+



## Продолжение Приложения А



ИНН 7813475980  
КПП 781301001 Стр. 004



+

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	2 650 4	2 008 6	8 89 3
	Кредиторская задолженность	1520	8 778 99	8 291 95	3 904 69
	Доходы будущих периодов	1530	—	—	—
	Оценочные обязательства	1540	2 74 7	3 014 5	3 293 4
	Прочие обязательства	1550	7 113 332	4 700 983	—
	Итого по разделу V	1500	8 020 482	5 580 408	4 322 96
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11020717	12381765	6 664 411

+

**Примечания**

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 Здесь и в других формах отчетов, а также в расфигуровке отдельных показателей вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
- 3 Заполняется некоммерческими организациями вместо раздела «Капитал и резервы».

+



+

## Приложение Б

### Отчет о финансовых результатах ООО «РосСтройИнвест», 2020г.



ИНН 7813475980  
КПП 781301001 Стр. 006



+

#### Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
	Выручка <sup>2</sup>	2110	7 070 86	4 003 43
	Себестоимость продаж	2120	(163326)	(394901)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 437 60	5 442
	Коммерческие расходы	2210	—	—
	Управленческие расходы	2220	—	—
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 437 60	5 442
	Доходы от участия в других организациях	2310	—	—
	Проценты к получению	2320	1 018 1	4 024 7
	Проценты к уплате	2330	(1 119 6)	(1 154 2)
	Прочие доходы	2340	4 092 6	8 408
	Прочие расходы	2350	(7 978 0)	(1 194 4)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	5 038 91	3 061 1
	Налог на прибыль <sup>3</sup>	2410	(1 127 31)	(6 738)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(1 127 31)	(6 738)
	отложенный налог на прибыль <sup>4</sup>	2412	—	—
	Прочее	2460	—	—
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	3 911 60	2 387 3
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода <sup>3</sup>	2530	—	—
	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>5</sup></b>	2500	3 911 60	2 387 3
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

+

**Примечания**

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
- 3 Отражается расход (доход) по валюту на прибыль.
- 4 Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.
- 5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».



+



+

## Приложение В

### Бухгалтерский баланс ООО «СПб Реновация», 2020 г.

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
  
(в ред. Приказов Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 20 20 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПб Реновация"</b>			0710001	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>		ИНН	63071254	
Организационно-правовая форма/форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью/ Частная</b>		по ОКВЭД 2	7841415782	
Единица измерения: тыс. руб.			41.2	
Местонахождение (адрес) <b>191014, Санкт-Петербург, ул.Некрасова, дом 14а, литер А</b>		по ОКФС/ОКФС	12300	23
		по ОКЕИ	384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "АУДИТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7802120351
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027801567958

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На <u>31 декабря</u> <u>20 20</u> г. <sup>3</sup>	На 31 декабря <u>20 19</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря <u>20 18</u> г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	866	992	1 118
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 077 165	3 436 470	3 730 615
	в том числе:				
	Земельные участки	11504	3 043 950	3 402 535	3 675 502
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	257 406	257 401	4 526
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	12 341 035	17 123 905	16 993 324
	в том числе:				
	Авансы, выданные под незавершенные капитальные вложения	11901	1 373 074	1 617 514	1 443 238
	Незавершенные капитальные вложения	11902	9 094 222	13 274 940	13 017 723
	Затраты на содержание заказчика-застройщика	11903	1 872 835	2 228 972	2 509 299
	Расходы будущих периодов	11904	904	2 479	23 064
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>15 676 472</b>	<b>20 818 768</b>	<b>20 729 583</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	4 696 245	722 755	786 795
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	118 729	81 968	36 336
	Дебиторская задолженность	1230	590 157	931 742	264 290
	в том числе:				
	Денежные средства участников ДДУ, предоставленные с отсрочкой	12301	497 251	778 211	218 249
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	704 958	698 862	423 109
	Прочие оборотные активы	1260	23 619	23 253	51 374
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>6 133 708</b>	<b>2 458 580</b>	<b>1 561 904</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>21 810 180</b>	<b>23 277 348</b>	<b>22 291 487</b>

## Продолжение Приложения В

Форма 0710001 с. 2

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На <u>31</u> декабря 20 <u>20</u> г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 <u>19</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>18</u> г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	821 480	821 480	821 480
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	356 951	356 951	356 951
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(215 852)	(58 477)	375 848
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>962 579</b>	<b>1 119 954</b>	<b>1 554 279</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	6 011 811	4 430 713	3 127 132
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам	14101	955 756	599 214	527 132
	Отложенные налоговые обязательства	1420	421 118	459 360	559 470
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 463 219	12 456 307	6 532 480
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками ДДУ	14501	2 608 764	10 568 304	6 403 980
	Кредиторская задолженность	14502	854 455	845 206	128 500
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>9 896 148</b>	<b>17 346 380</b>	<b>10 219 082</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	787 121	880 000	300 000
	в том числе:				
	Проценты по займам и кредитам	15101	6 774	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 119 294	669 581	1 618 977
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	0
	Оценочные обязательства	1540	58 449	104 559	30 094
	Прочие обязательства	1550	8 986 589	3 156 874	8 560 055
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками ДДУ	15501	7 943 793	3 156 874	7 543 759
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>10 951 453</b>	<b>4 811 014</b>	<b>10 518 126</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>21 810 180</b>	<b>23 277 348</b>	<b>22 291 487</b>

Руководитель \_\_\_\_\_

Малай А.И.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 01 "

марта 20 21 г.



## Приложение Г

### Отчет о финансовых результатах ООО «СПб Реновация», 2020 г.

(в ред. Приказов Минфина России  
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,  
от 19.04.2019 № 61н)

#### Отчет о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2020 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПб Реновация"</b>	31	12	0710002	
Идентификационный номер налогоплательщика			2020	
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>			63071254	
Организационно-правовая форма/форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью/ Частная</b>			7841415782	
Единица измерения: тыс. руб.			41.2	
			12300	23
			384	

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>20</u> г. <sup>3</sup>	За <u>Январь-Декабрь</u> 20 <u>19</u> г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	3 432 442	3 511 922
	Себестоимость продаж	2120	(2 235 988)	(2 737 596)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 196 454	774 326
	Коммерческие расходы	2210	(20 001)	(54 876)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 176 453	719 450
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	28 573	16 655
	Проценты к уплате	2330	(544 870)	(388 010)
	Прочие доходы	2340	256 382	387 137
	Прочие расходы	2350	(1 039 023)	(1 218 064)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(122 485)	(482 832)
	Налог на прибыль	2410	(34 890)	48 507
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(73 132)	(51 603)
	отложенный налог на прибыль	2412	38 242	100 110
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(157 375)	(434 325)

## Продолжение Приложения Г

Форма 0710002 с. 2

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь-Декабрь 20 <u>20</u> г. <sup>3</sup>	За Январь-Декабрь 20 <u>19</u> г. <sup>4</sup>
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530		
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	(157 375)	(434 325)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель

(подпись)

Малай А.И.

(расшифровка подписи)

" 01 " марта 20 21 г.



Приложение Д  
**Бухгалтерский баланс ООО «СК «Дальпитерстрой», 2020г.**

**Бухгалтерский баланс**  
**на 31 декабря 2020 г.**

		Коды	
		0710001	
		31	12
		2020	
Форма по ОКУД			
Дата (число, месяц, год)			
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой"</b>	по ОКПО	53302439	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7825130998	
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Местонахождение (адрес)

**188361, Ленинградская обл, Гатчинский р-н, Новый Свет п, дом № 33, оф. 1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Актив ДВ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	2801240390
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1182801003461

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	947 097	983 307	1 019 607
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	115 286	115 286	146 964
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	19 937 577	22 570 001	18 290 421
	<b>Итого по разделу I</b>	1100	20 999 959	23 668 594	19 456 991
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 819 575	2 881 131	2 321 905
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	170 727	103 481	18 196
	Дебиторская задолженность	1230	11 723 729	8 010 720	5 956 534
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	655 646	1 026 285	2 211 320
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 885	14 638	111 719
	Прочие оборотные активы	1260	219 736	275 368	193 966
	<b>Итого по разделу II</b>	1200	15 592 298	12 311 623	10 813 641
	<b>БАЛАНС</b>	1600	36 592 257	35 980 217	30 270 632

## Продолжение Приложения Д

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 511 854	1 511 854	1 511 854
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	434 346	425 656	393 547
	Итого по разделу III	1300	1 946 200	1 937 510	1 905 401
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	100 000	424 619	1 681 119
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	21 117 194	20 473 472	17 439 768
	в том числе: Сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по договорам долевого строительства, заключенных по Санкт-Петербургу исходя из фактически оплаченных денежных средств	1451	18 164 184	16 029 641	-
	Итого по разделу IV	1400	21 217 194	20 898 091	19 120 887
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	636 577	36 788	193 876
	Кредиторская задолженность	1520	5 434 547	4 911 648	3 678 235
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	7 357 739	8 196 179	5 372 234
	в том числе: Сумма внесенных денежных средств участниками долевого строительства по договорам долевого строительства, заключенных по Ленинградской области исходя из фактически оплаченных денежных средств	1551	267 108	267 108	-
	Итого по разделу V	1500	13 428 863	13 144 615	9 244 344
	<b>БАЛАНС</b>	1700	36 592 257	35 980 217	30 270 632

Руководитель

(подпись)

Скоров Аркадий  
Анатольевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



## Приложение Е

### Отчет о финансовых результатах ООО «СК «Дальпитерстрой», 2020г.

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды			
	Дата (число, месяц, год)	0710002	31	12	2020
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания "Дальпитерстрой"</u>	по ОКПО	53302439			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7825130998			
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	41.20			
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	2 101 266	1 990 722
	Себестоимость продаж	2120	(1 703 933)	(1 585 523)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	397 333	405 199
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 333	405 199
	Доходы от участия в других организациях	2310	8 045	15 446
	Проценты к получению	2320	20 532	244 769
	Проценты к уплате	2330	(38 649)	(208 148)
	Прочие доходы	2340	804 754	1 231 560
	Прочие расходы	2350	(1 177 974)	(1 651 401)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 041	37 425
	Налог на прибыль	2410	(1 843)	(5 316)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 843)	(5 316)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(3 509)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 689	32 109

## Продолжение Приложения Е

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 689	32 109
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Скоров Аркадий Анатольевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

## Приложение Ж

### Расчет коэффициентов платежеспособности

Расчет коэффициента абсолютной ликвидности. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$\text{Кал}2018 = \frac{675269}{432296} = 1,56,$$

$$\text{Кал}2019 = \frac{2127058}{5580408} = 0,38,$$

$$\text{Кал}2020 = \frac{1665714}{8020482} = 0,21.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$\text{Кал}2018 = \frac{423109}{10518126} = 0,04,$$

$$\text{Кал}2019 = \frac{698862}{4811014} = 0,16,$$

$$\text{Кал}2020 = \frac{704958}{10951453} = 0,06.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$\text{Кал}2018 = \frac{111719+2211320}{9244344} = 0,25,$$

$$\text{Кал}2019 = \frac{14638+1026285}{13144615} = 0,08,$$

$$\text{Кал}2020 = \frac{2885+655646}{13428863} = 0,05.$$

Расчет коэффициента быстрой (срочной) ликвидности. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$\text{Кбл}2018 = \frac{1798460+675269}{432296} = 5,72,$$

$$\text{Кбл}2019 = \frac{2579935+2127058}{5580408} = 0,84,$$

$$\text{Кбл}2020 = \frac{2485990+1665714}{8020482} = 0,52.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$\text{Кбл}2018 = \frac{264290+423109}{10518126} = 0,07,$$

$$\text{Кбл}2019 = \frac{931742+698862}{4811014} = 0,33,$$

$$\text{Кбл}2020 = \frac{590157+704958}{10951453} = 0,12.$$

Продолжение Приложения Ж

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$К_{бл2018} = \frac{5956534 + 2211320 + 111719}{9244344} = 0,89,$$

$$К_{бл2019} = \frac{8010720 + 1026285 + 14638}{13144615} = 0,68,$$

$$К_{бл2020} = \frac{11723729 + 655646 + 2885}{13428863} = 0,92.$$

Коэффициент автономии. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$К_{а2018} = \frac{88982}{6664411} = 0,01,$$

$$К_{а2019} = \frac{112855}{12381765} = 0,009,$$

$$К_{а2020} = \frac{504015}{11020717} = 0,05.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$К_{а2018} = \frac{1554279}{22291487} = 0,1,$$

$$К_{а2019} = \frac{1119954}{23277348} = 0,05,$$

$$К_{а2020} = \frac{962579}{21810180} = 0,04.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$К_{а2018} = \frac{1905401}{30270632} = 0,06,$$

$$К_{а2018} = \frac{1937510}{35980217} = 0,05,$$

$$К_{а2020} = \frac{1946200}{36592257} = 0,05.$$

Расчет коэффициента финансовой зависимости. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$К_{фз2018} = \frac{432296 + 6143133}{88982} = 73,90,$$

$$К_{фз2019} = \frac{5580408 + 6688502}{112855} = 108,71,$$

$$К_{фз2020} = \frac{2496220 + 8020482}{504015} = 20,87.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

Продолжение Приложения Ж

$$\text{Кфз2018} = \frac{10518126 + 10219082}{1554279} = 13,34,$$

$$\text{Кфз2019} = \frac{4811014 + 17346380}{1119954} = 19,78,$$

$$\text{Кфз2020} = \frac{9896148 + 10951453}{962579} = 21,66.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$\text{Кфз2018} = \frac{9244344 + 19120887}{1905401} = 14,89,$$

$$\text{Кфз2019} = \frac{13144615 + 20898091}{1937510} = 17,05,$$

$$\text{Кфз2020} = \frac{13428863 + 21217194}{1946200} = 17,8.$$

Коэффициент финансирования или финансовой устойчивости. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$\text{Кф2018} = \frac{88982}{432296 + 6143133} = 0,01,$$

$$\text{Кф2019} = \frac{112855}{5580408 + 6688502} = 0,01,$$

$$\text{Кф2020} = \frac{504015}{2496220 + 8020482} = 0,05.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$\text{Кф2018} = \frac{1554279}{10518126 + 10219082} = 0,07,$$

$$\text{Кф2019} = \frac{1119954}{4811014 + 17346380} = 0,05,$$

$$\text{Кф2020} = \frac{962579}{9896148 + 10951453} = 0,05.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$\text{Кф2018} = \frac{1905401}{9244344 + 19120887} = 0,07,$$

$$\text{Кф2019} = \frac{1937510}{13144615 + 20898091} = 0,06,$$

$$\text{Кф2020} = \frac{1946200}{13428863 + 21217194} = 0,06.$$

Коэффициент маневренности собственного капитала. Расчет для ООО «РСТИ»:

Продолжение Приложения Ж

$$К_{мск2018} = \frac{88982 - 3840919}{88982} = -42,17,$$

$$К_{мск2019} = \frac{112855 - 7651111}{112855} = -66,80,$$

$$К_{мск2020} = \frac{504015 - 6838373}{504015} = -12,57.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$К_{мск2018} = \frac{1554279 - 20729583}{1554279} = -12,34,$$

$$К_{мск2019} = \frac{1119954 - 20818768}{1119954} = -17,59,$$

$$К_{мск2020} = \frac{962579 - 15676472}{962579} = -15,29.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$К_{мск2018} = \frac{1905401 - 19456991}{1905401} = -9,21,$$

$$К_{мск2019} = \frac{1937510 - 23668594}{1937510} = -11,22,$$

$$К_{мск2020} = \frac{1946200 - 20999959}{1946200} = -9,79.$$

Коэффициент оборачиваемости оборотных активов. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$К_{ооа2018} = \frac{30995}{2823492} = 0,01,$$

$$К_{ооа2019} = \frac{400343}{4730654} = 0,08,$$

$$К_{ооа2020} = \frac{707086}{4182344} = 0,17.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$К_{ооа2018} = \frac{3352319}{1561904} = 2,15,$$

$$К_{ооа2019} = \frac{3511922}{2458580} = 1,43,$$

$$К_{ооа2020} = \frac{3432442}{6133708} = 0,56.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

Продолжение Приложения Ж

$$\text{Кооа2018} = \frac{2737354}{10813641} = 0,25,$$

$$\text{Кооа2019} = \frac{1990722}{12311623} = 0,16,$$

$$\text{Кооа2020} = \frac{2101266}{15592298} = 0,13.$$

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$\text{Кокз2018} = \frac{30995}{(167042+390469)/2} = 0,11,$$

$$\text{Кокз2019} = \frac{400343}{(390469+829195)} = 0,66,$$

$$\text{Кокз2020} = \frac{707086}{(829195+877899)/2} = 0,83.$$

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$\text{Кокз2018} = \frac{3352319}{(1975452+1618977)/2} = 1,87,$$

$$\text{Кокз2019} = \frac{3511922}{(1618977+669581)} = 3,07,$$

$$\text{Кокз2020} = \frac{3432442}{(669581+1119294)/2} = 3,84.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$\text{Кокз2018} = \frac{2737354}{(4082215+3678235)/2} = 0,71,$$

$$\text{Кокз2019} = \frac{1990722}{(3678235+4911648)/2} = 0,46,$$

$$\text{Кокз2020} = \frac{2101266}{(4911648+5434547)/2} = 0,41.$$

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности. Расчет для ООО «РСТИ»:

$$\text{Кодз2018} = \frac{30995}{(627373+1798460)/2} = 0,03,$$

$$\text{Кодз2019} = \frac{400343}{(1798460+2579935)/2} = 0,18,$$

$$\text{Кодз2020} = \frac{707086}{(2579935+2485990)/2} = 0,28.$$

## Продолжение Приложения Ж

Расчет для ООО «СПб Реновация»:

$$\text{Кодз2018} = \frac{3352319}{(425114+264290)/2} = 9,73,$$

$$\text{Кодз2019} = \frac{3511922}{(264290+931742)/2} = 5,87,$$

$$\text{Кодз2020} = \frac{3432442}{(931742+590157)/2} = 4,51.$$

Расчет для ООО «СК «Дальпитерстрой»:

$$\text{Кодз2018} = \frac{2737354}{(7075025+5956534)/2} = 0,42,$$

$$\text{Кодз2019} = \frac{1990722}{(5956534+8010720)/2} = 0,29,$$

$$\text{Кодз2020} = \frac{2101266}{(11723729+8010720)/2} = 0,21.$$



### Приложение 3

## Расчет коэффициентов по моделям прогнозирования банкротства для ООО «СПб Реновация»

Модель Ковалева и Волковой:

$$N1 = \frac{3731512}{4696245} = 0,79;$$

$$N2 = \frac{10545697}{787121+1119294} = 5,53;$$

$$N3 = \frac{11386379}{787121} = 14,5;$$

$$N4 = \frac{-122485}{26222169} = -0,004;$$

$$N5 = \frac{-122485}{3731512} = -0,03.$$

Модель Альтмана:

$$X1 = \frac{10545697 - 10951453}{26222169} = -0,02;$$

$$X2 = \frac{-215852}{26222169} = -0,01;$$

$$X3 = \frac{1475523 + 28573 + 256382 - 1039023}{26222169} = 0,03;$$

$$X4 = \frac{11386379}{3884337 + 10951453} = 0,77.$$

Модель Тафлера и Тишоу:

$$X1 = \frac{1475523}{10951453} = 0,13$$

$$X2 = \frac{10545697}{3884337 + 10951453} = 0,71$$

$$X3 = \frac{10951453}{26222169} = 0,42$$

$$X4 = \frac{3731512}{26222169} = 0,14$$

Модель О.П. Зайцевой

$$X1 = \frac{176585}{11386379} = 0,02$$

$$X2 = \frac{1119294}{590157} = 1,89$$

### Продолжение Приложения 3

$$X3 = \frac{787121 + 1119294}{5116947} = 0,37$$

$$X4 = \frac{176585}{3731512} = 0,05$$

$$X5 = \frac{3884337 + 10951453}{11386379} = 1,3$$

$$X6 = \frac{26222169}{3731512} = 7,02$$

### Модель Сайфуллина и Кадыкова

$$K1 = \frac{11386379 - 15676472}{10545697} = -0,4$$

$$K2 = \frac{10545697}{1119294 + 787121 + 8986589} = 0,97$$

$$K3 = \frac{3731512}{(21810180 + 26222169) \times 0,5} = 0,16$$

$$K4 = \frac{-141695}{3731512} = -0,04$$

$$K5 = \frac{-141695}{11386379} = -0,01$$

### Модель Спрингейта:

$$X1 = \frac{10545697 - 10951453}{26222169} = -0,02$$

$$X2 = \frac{176585 + 544870}{26222169} = 0,03$$

$$X3 = \frac{176585}{10591453} = 0,02$$

$$X4 = \frac{3731512}{26222169} = 0,14$$

Приложение И

Анализ динамики активов ООО «СК Дальпитерстрой» за 2018-2020 гг.

Таблица И.1 - Анализ динамики активов ООО «СК Дальпитерстрой» за 2018-2020 гг.

Показатель	31.12.2020, тыс.руб	31.12.2019, тыс.руб	31.12.2018, тыс.руб	Абсолютное изменение 2020-2019г, тыс.руб	Относительное отклонение 2020-2019г, %	Абсолютное изменение 2019-2018г, тыс.руб	Относительное отклонение 2019-2018г, %
<b>Активы</b>							
<b>I Внеоборотные активы</b>							
Основные средства	947 097	983 307	1 019 607	-36 210	-3,68	-36 300	-3,56
Финансовые вложения	115 286	115 286	146 964	0	0,00	-31 678	-21,55
Прочие внеоборотные активы	19 937 577	22 570 001	18 290 421	-2 632 424	-11,66	4 279 580	23,40
Итого по разделу I	20 999 959	23 668 594	19 456 991	-2 668 635	-11,28	4 211 603	21,65
<b>II Оборотные активы</b>							
Запасы	2 819 575	2 881 131	2 321 905	-61 556	-2,14	559 226	24,08
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	170 727	103 481	18 196	67 246	64,98	85 285	468,70
Дебиторская задолженность	11 723 729	8 010 720	5 956 534	3 713 009	46,35	2 054 186	34,49
Финансовые вложения (за исключением денежных средств)	655 646	1 026 285	2 211 320	-370 639	-36,11	-1 185 035	-53,59
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 885	14 638	111 719	-11 753	-80,29	-97 081	-86,90
Прочие оборотные активы	219 736	275 368	193 966	-55 632	-20,20	81 402	41,97
Итого по разделу II	15 592 298	12 311 623	10 813 641	3 280 675	26,65	1 497 982	13,85
Баланс	36 592 257	35 980 217	30 270 632	612 040	1,70	5 709 585	18,86

Приложение К

Анализ динамики пассивов ООО «СК Дальпитерстрой» за 2018-2020 гг.

Таблица К.1 - Анализ динамики пассивов ООО «СК Дальпитерстрой» за 2018-2020 гг.

Показатель	31.12.2020, тыс.руб	31.12.2019, тыс.руб	31.12.2018, тыс.руб	Абсолютное изменение, 2020-2019г, тыс.руб	Относительное отклонение 2020-2019г, %	Абсолютное изменение, 2019-2018г, тыс.руб	Относительное отклонение 2019-2018г, %
<b>Пассивы</b>							
<b>III Капитал и резервы</b>							
Уставный капитал	1 511 854	1 511 854	1 511 854	0	0,00	0	0,00
Нераспределенная прибыль	434 346	425 656	393 547	8 690	2,04	32 109	8,16
Итого по разделу III	1 946 200	1 937 510	1 905 401	8 690	0,45	32 109	1,69
<b>IV Долгосрочные обязательства</b>							
Заемные средства	100 000	424 619	1 681 119	-324 619	-76,45	-1 256 500	-74,74
Прочие обязательства	21 117 194	20 473 472	17 439 768	643 722	3,14	3 033 704	17,40
Итого по разделу IV	21 217 194	20 898 091	19 120 887	319 103	1,53	1 777 204	9,29
<b>V Краткосрочные обязательства</b>							
Заемные средства	636 577	36 788	193 876	599 789	1630,39	-157 088	-81,02
Кредиторская задолженность	5 434 547	4 911 648	3 678 235	522 899	10,65	1 233 413	33,53
Прочие обязательства	7 357 739	8 196 179	5 372 234	-838 440	-10,23	2 823 945	52,57
Итого по разделу V	13 428 863	13 144 615	9 244 344	284 248	2,16	3 900 271	42,19
Баланс	36 592 257	35 980 217	30 270 632	612 040	1,70	5 709 585	18,86

Приложение Л

Анализ динамики активов ООО «СПб Реновация» за 2018-2020 гг.

Таблица Л.1 - Анализ динамики активов ООО «СПб Реновация» за 2018-2020 гг.

Показатель	31.12.2020, тыс.руб	31.12.2019, тыс.руб	31.12.2018, тыс.руб	Абсолютное изменение 2020-2019г, тыс.руб	Относительное отклонение 2020-2019г, %	Абсолютное изменение 2019-2018г, тыс.руб	Относительное отклонение 2019-2018г, %
<b>Активы</b>							
<b>I Внеоборотные активы</b>							
Нематериальные активы	866	992	1 118	-126	-12,70	-126	-11,27
Основные средства	3 077 165	3 436 470	3 730 615	-359 305	-10,46	-294 145	-7,88
Финансовые вложения	257 406	257 401	4 526	5	0,00	252 875	5587,16
Прочие внеоборотные активы	12 341 035	17 123 905	16 993 324	-4 782 870	-27,93	130 581	0,77
<b>Итого по разделу I</b>	<b>15 676 472</b>	<b>20 818 768</b>	<b>20 729 583</b>	<b>-5 142 296</b>	<b>-24,70</b>	<b>89 185</b>	<b>0,43</b>
<b>II Оборотные активы</b>							
Запасы	4 696 245	722 755	786 795	3 973 490	549,77	-64 040	-8,14
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	118 729	81 968	36 336	36 761	44,85	45 632	125,58
Дебиторская задолженность	590 157	931 742	264 290	-341 585	-36,66	667 452	252,55
Денежные средства и денежные эквиваленты	704 958	698 862	423 109	6 096	0,87	275 753	65,17
Прочие оборотные активы	23 619	23 253	51 374	366	1,57	-28 121	-54,74
<b>Итого по разделу II</b>	<b>6 133 708</b>	<b>2 458 580</b>	<b>1 561 904</b>	<b>3 675 128</b>	<b>149,48</b>	<b>896 676</b>	<b>57,41</b>
<b>Баланс</b>	<b>21 810 180</b>	<b>23 277 348</b>	<b>22 291 487</b>	<b>-1 467 168</b>	<b>-6,30</b>	<b>985 861</b>	<b>4,42</b>

Приложение М

Анализ динамики пассивов ООО «СПб Реновация» за 2018-2020 гг.

Таблица М.1 - Анализ динамики пассивов ООО «СПб Реновация» за 2018-2020 гг.

Показатель	31.12.2020, тыс.руб	31.12.2019, тыс.руб	31.12.2018, тыс.руб	Абсолютное изменение 2020-2019г, тыс.руб	Относительное отклонение 2020-2019г, %	Абсолютное изменение, 2019-2018 г, тыс.руб	Относительное отклонение 2019-2018г, %
<b>Пассивы</b>							
<b>III Капитал и резервы</b>							
Уставный капитал	821 480	821 480	821 480	0	0,00	0	0,00
Добавочный капитал	356 951	356 951	356 951	0	0,00	0	0,00
Нераспределенная прибыль	(215 852)	(58 477)	375 848	-157 375	269,12	-434 325	-115,56
<b>Итого по разделу III</b>	<b>962 579</b>	<b>1 119 954</b>	<b>1 554 279</b>	<b>-157 375</b>	<b>-14,05</b>	<b>-434 325</b>	<b>-27,94</b>
<b>IV Долгосрочные обязательства</b>							
Заемные средства	6 011 811	4 430 713	3 127 132	1 581 098	35,68	1 303 581	41,69
Прочие обязательства	3 463 219	12 456 307	6 532 480	-8 993 088	-72,20	5 923 827	90,68
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>9 896 148</b>	<b>17 346 380</b>	<b>10 219 082</b>	<b>-7 450 232</b>	<b>-42,95</b>	<b>7 127 298</b>	<b>69,74</b>
<b>V Краткосрочные обязательства</b>							
Заемные средства	787 121	880 000	300 000	-92 879	-10,55	580 000	193,33
Кредиторская задолженность	1 119 294	669 581	1 618 977	449 713	67,16	-949 396	-58,64
Оценочные обязательства	58 449	104 559	30 094	-46 110	-44,10	74 465	247,44
Прочие обязательства	8 986 589	3 156 874	8 560 055	5 829 715	184,67	-5 403 181	-63,12
<b>Итого по разделу V</b>	<b>10 951 453</b>	<b>4 811 014</b>	<b>10 518 126</b>	<b>6 140 439</b>	<b>127,63</b>	<b>-5 707 112</b>	<b>-54,26</b>
<b>Баланс</b>	<b>21 810 180</b>	<b>23 277 348</b>	<b>22 291 487</b>	<b>-1 467 168</b>	<b>-6,30</b>	<b>985 861</b>	<b>4,42</b>

Приложение Н

Анализ динамики активов ООО «РосСтройИнвест» за 2018-2020 гг.

Таблица Н.1 - Анализ динамики активов ООО «РосСтройИнвест» за 2018-2020 гг.

Показатель	31.12.2020, тыс.руб	31.12.2019, тыс.руб	31.12.2018, тыс.руб	Абсолютное изменение 2020-2019г, тыс.руб	Относительное отклонение 2020-2019г, %	Абсолютное изменение 2019-2018г, тыс.руб	Относительное отклонение 2019-2018г, %
<b>Активы</b>							
<b>I Внеоборотные активы</b>							
Основные средства	4 708	6 017	7 148	-1 309	-21,76	-1 131	-15,82
Прочие внеоборотные активы	6 833 665	7 645 094	3 833 771	-811 429	-10,61	3 811 323	99,41
<b>Итого по разделу I</b>	<b>6 838 373</b>	<b>7 651 111</b>	<b>3 840 919</b>	<b>-812 738</b>	<b>-10,62</b>	<b>3 810 192</b>	<b>99,20</b>
<b>II Оборотные активы</b>							
Запасы	24 574	6 971	18 587	17 603	252,52	-11 616	-62,50
Дебиторская задолженность	2 485 990	2 579 935	1 798 460	-93 945	-3,64	781 475	43,45
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 665 714	2 127 058	675 269	-461 344	-21,69	1 451 789	214,99
Прочие оборотные активы	6 066	16 690	331 176	-10 624	-63,65	-314 486	-94,96
<b>Итого по разделу II</b>	<b>4 182 344</b>	<b>4 730 654</b>	<b>2 823 492</b>	<b>-548 310</b>	<b>-11,59</b>	<b>1 907 162</b>	<b>67,55</b>
<b>Баланс</b>	<b>11 020 717</b>	<b>12 381 765</b>	<b>6 664 411</b>	<b>-1 361 048</b>	<b>-10,99</b>	<b>5 717 354</b>	<b>85,79</b>

Приложение О

Анализ динамики пассивов ООО «РосСтройИнвест» за 2018-2020 гг.

Таблица О.1 - Анализ динамики пассивов ООО «РосСтройИнвест» за 2018-2020 гг.

Показатель	31.12.2020, тыс.руб	31.12.2019, тыс.руб	31.12.2018, тыс.руб	Абсолютное изменение, 2020-2019г тыс.руб	Относительное отклонение 2020-2019г, %	Абсолютное изменение, 2019-2018г тыс.руб	Относительное отклонение 2019-2018г, %
Пассивы							
III Капитал и резервы							
Уставный капитал	3 000	3 000	3 000	0	0,00	0	0,00
Нераспределенная прибыль	501 015	109 855	85 982	391 160	356,07	23 873	27,77
Итого по разделу III	504 015	112 855	88 982	391 160	346,60	23 873	26,83
IV Долгосрочные обязательства							
Заемные средства	2 334 583	2 328 874	607 267	5 709	0,25	1 721 607	283,50
Прочие обязательства	161 637	4 359 628	5 535 866	-4 197 991	-96,29	-1 176 238	-21,25
Итого по разделу IV	2 496 220	6 688 502	6 143 133	-4 192 282	-62,68	545 369	8,88
V Краткосрочные обязательства							
Заемные средства	26 504	20 086	8 893	6 418	31,95	11 193	125,86
Кредиторская задолженность	877 899	829 195	390 469	48 704	5,87	438 726	112,36
Оценочные обязательства	2 747	30 145	32 934	-27 398	-90,89	-2 789	-8,47
Прочие обязательства	7 113 332	4 700 983	-	2 412 349	51,32	-	-
Итого по разделу V	8 020 482	5 580 408	432 296	2 440 074	43,73	5 148 112	1190,88
Баланс	11 020 717	12 381 765	6 664 411	-1 361 048	-10,99	5 717 354	85,79