

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5039001037

Код причины постановки на учет (КПП): 503901001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32.1).

2. Анализ финансового положения ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН

2.1. Структура имущества и источники его формирования

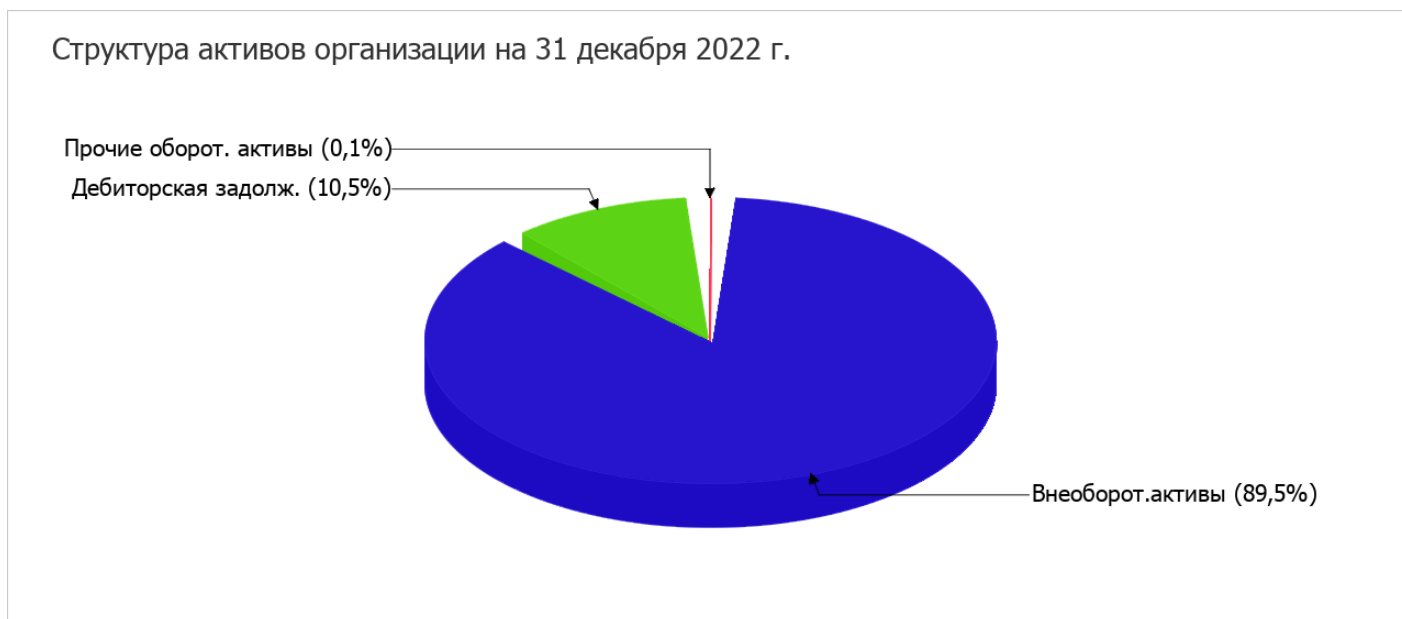
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	52 850	51 037	89,7	89,5	-1 813	-3,4
в том числе: основные средства	43 771	42 697	74,3	74,8	-1 074	-2,5
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	6 058	6 009	10,3	10,5	-49	-0,8
в том числе: запасы	-	-	-	-	-	-
дебиторская задолженность	5 988	5 974	10,2	10,5	-14	-0,2
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	70	35	0,1	0,1	-35	-50
Пассив						
1. Собственный капитал	21 204	24 353	36	42,7	+3 149	+14,9
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3- гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего	37 704	32 693	64	57,3	-5 011	-13,3
в том числе: заемные средства	-	-	-	-	-	-
Валюта баланса	58 908	57 046	100	100	-1 862	-3,2

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

Активы на 31 декабря 2022 г. характеризуются соотношением: 89,5% внеоборотных активов и 10,5% текущих. Активы организации за весь период изменились незначительно (на 3,2%). Несмотря на снижение активов, собственный капитал увеличился на 14,9%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



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

- основные средства – 1 074 тыс. руб. (57,7%)
- отложенные налоговые активы – 739 тыс. руб. (39,7%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 5 011 тыс. руб. (90,1%)
- добавочный капитал (без переоценки) – 549 тыс. руб. (9,9%)

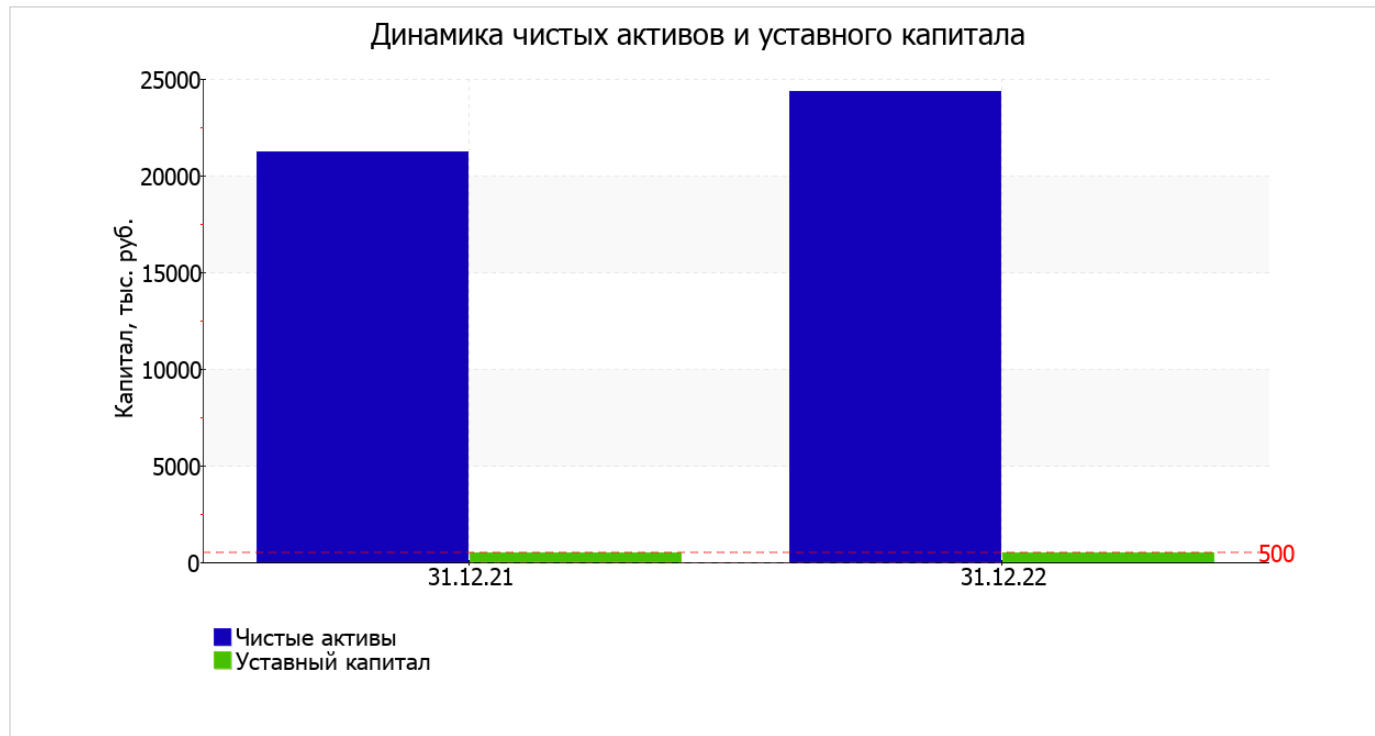
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+3 698 тыс. руб.).

собственный капитал организации на 31 декабря 2022 г. равнялся 24 353,0 тыс. руб. собственный капитал организации за весь рассматриваемый период увеличился на 3 149,0 тыс. руб., или на 14,9%.

2.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	21 204	24 353	36	42,7	+3 149	+14,9
2. Уставный капитал	500	500	0,8	0,9	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	20 704	23 853	35,1	41,8	+3 149	+15,2

Чистые активы организации на 31.12.2022 намного (в 48,7 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того следует отметить увеличение чистых активов на 14,9% за год. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

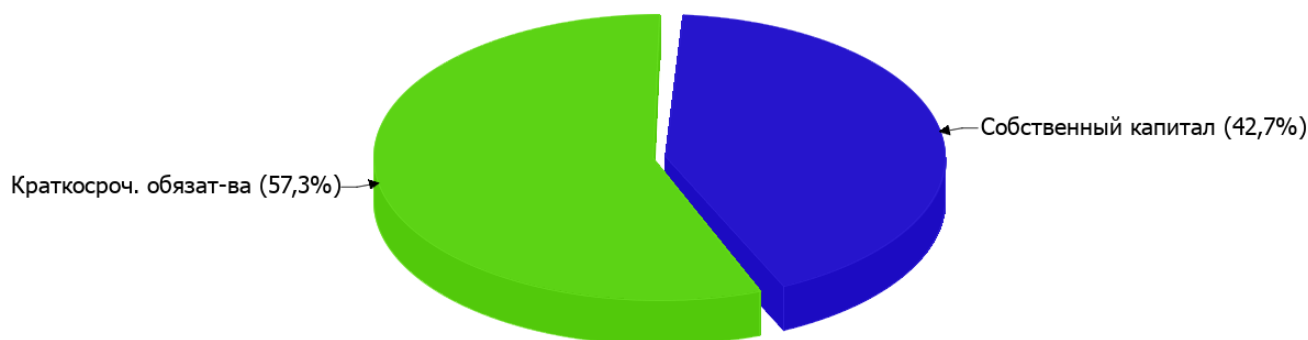
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,36	0,43	+0,07	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-5,22	-4,44	+0,78	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,36	0,43	+0,07	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-1,49	-1,1	+0,39	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-	-	-	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: не менее 0,5.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2022 составил **0,43**. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (**43%** от общего капитала) предприятие в значительной степени зависит от кредиторов. за год отмечен заметный рост коэффициента автономии, составивший **0,07**.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами за весь анализируемый период ощутимо вырос до **-4,44** (т.е. на **0,78**). на последний день анализируемого периода значение коэффициента не соответствует нормативному, находясь в области критических значений.

за весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций заметно вырос до **0,43** (т.е. на **0,07**). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 значительно ниже допустимой величины.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

2.4. Ликвидность

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,16	0,18	+0,02	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,16	0,18	+0,02	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **0,18**. При этом следует отметить, что в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,02**.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (**0,18**) также оказалось ниже допустимого. Это означает, что у ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Ниже нормы, как и два другие коэффициента, оказался коэффициент абсолютной ликвидности (**<0,01** при норме 0,2). При этом с начала период коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН за весь рассматриваемый период и аналогичный период прошлого года.

Как видно из "Отчета о финансовых результатах", за весь рассматриваемый период организация получила убыток от продаж в размере **127** тыс. руб., что равняется 1% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж снизился на **279** тыс. руб., или на **68,7%**.

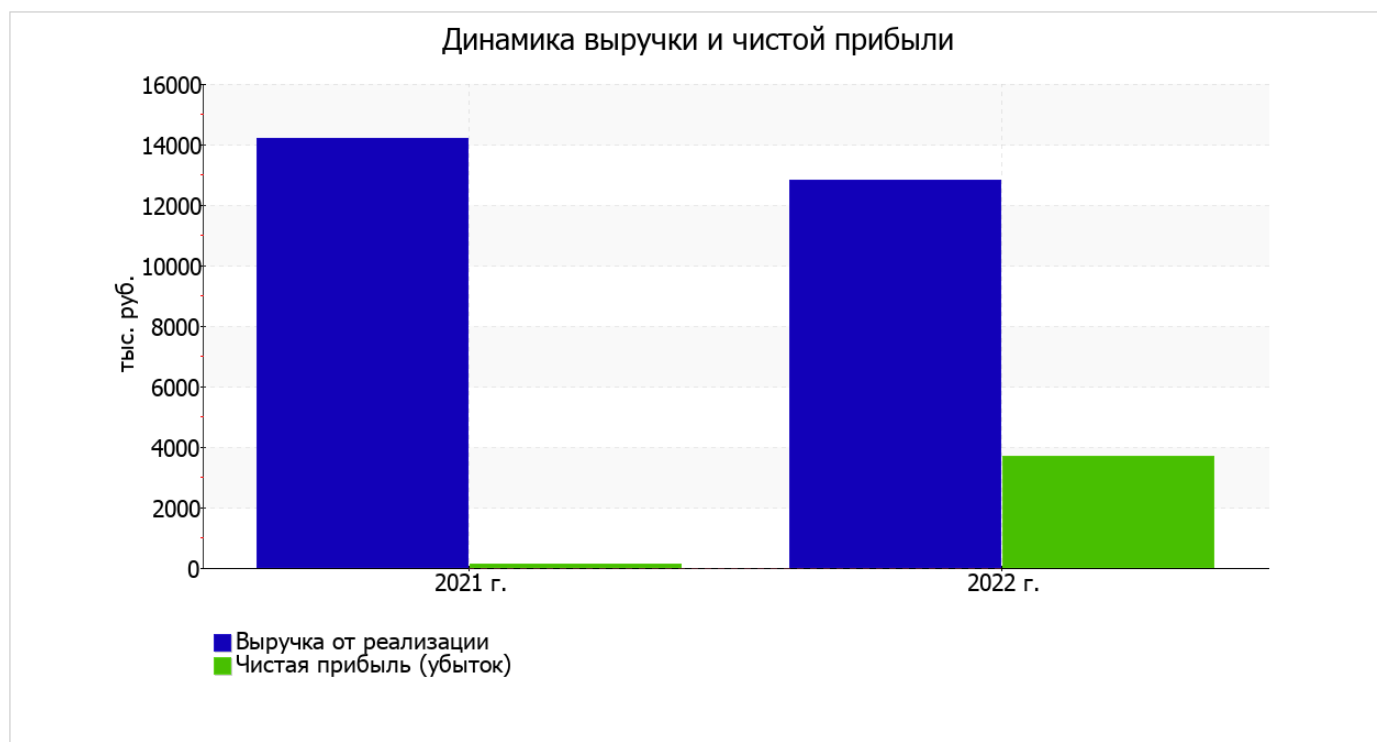
По сравнению с прошлым периодом в текущем уменьшилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **1 384** и **1 663** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (**-11,4%**) опережает изменение выручки (**-9,7%**)

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

прибыль от прочих операций за весь рассматриваемый период составила 5 303 тыс. руб., что на 3 250 тыс. руб. (158,3%) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	14 210	12 826	-1 384	-9,7	13 518
2. Расходы по обычным видам деятельности	14 616	12 953	-1 663	-11,4	13 785
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-406	-127	+279	↑	-267
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	2 053	5 303	+3 250	+158,3	3 678
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 647	5 176	+3 529	+3,1 раза	3 412
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 504	-1 478	+26	↑	-1 491
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	143	3 698	+3 555	+25,9 раза	1 921
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	143	3 698	+3 555	+25,9 раза	1 921
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	3 698	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



3.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	-2,9	-1	+1,9	↑
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	11,6	40,4	+28,8	+3,5 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	1	28,8	+27,8	+28,7 раза

убыток от продаж в анализируемом периоде составляет **-1%** от полученной выручки. Тем не менее, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчётному, (**+1,9%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2022 год составил **40,4%**. То есть в каждом рубле выручки ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН содержалось **40,4** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	16,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	6,4	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	22,7	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

[За последний период] каждый рубль собственного капитала ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН принес 0,162 руб. чистой прибыли.

за 2022 год значение рентабельности активов (6,4%) можно считать неудовлетворительным.

3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2022 г.
	2022 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднесуточной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	172	2,1
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднесуточной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 82 дн.)	170	2,1
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднесуточной выручке)	1 002	0,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднесуточной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	1 650	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднесуточной выручке)	648	0,6

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

Оборачиваемость активов за весь анализируемый период показывает, что предприятие получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1650 календарных дней (т.е. 5 лет).

4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН.

В ходе анализа были получены следующие показатели, критически характеризующие финансовое положение организации:

- на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет крайне неудовлетворительное значение (-4,44);
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормативного значения;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормативного значения;
- существенно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 43% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Приведенные ниже 4 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за последний год наблюдалось увеличение чистых активов;
- увеличение собственного капитала ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН при том что, активы организации изменились незначительно (на 3,2%);
- чистая прибыль за последний год составила 3 698 тыс. руб. (+3 555 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+28,8 коп. к 11,6 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (43%);
- низкая рентабельность активов (6,4% за последний год);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за 2022 год получен убыток от продаж (-127 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+279 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – снижение убыточности продаж (+1,9 процентных пункта от рентабельности за аналогичный период года, предшествующего отчётному, равной -2,9%).

Согласно приведенному анализу, финансовое состояние ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН не в полной мере соответствует общепринятым нормам, часть показателей имеет неудовлетворительные значения. При этом у организации имеются возможности для продолжения деятельности, восстановления нормативных значений финансовых показателей.