

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

МУП "ЖилКомРазвитие"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5052001847

Код причины постановки на учет (КПП): 505001001

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 МУП "ЖилКомРазвитие"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

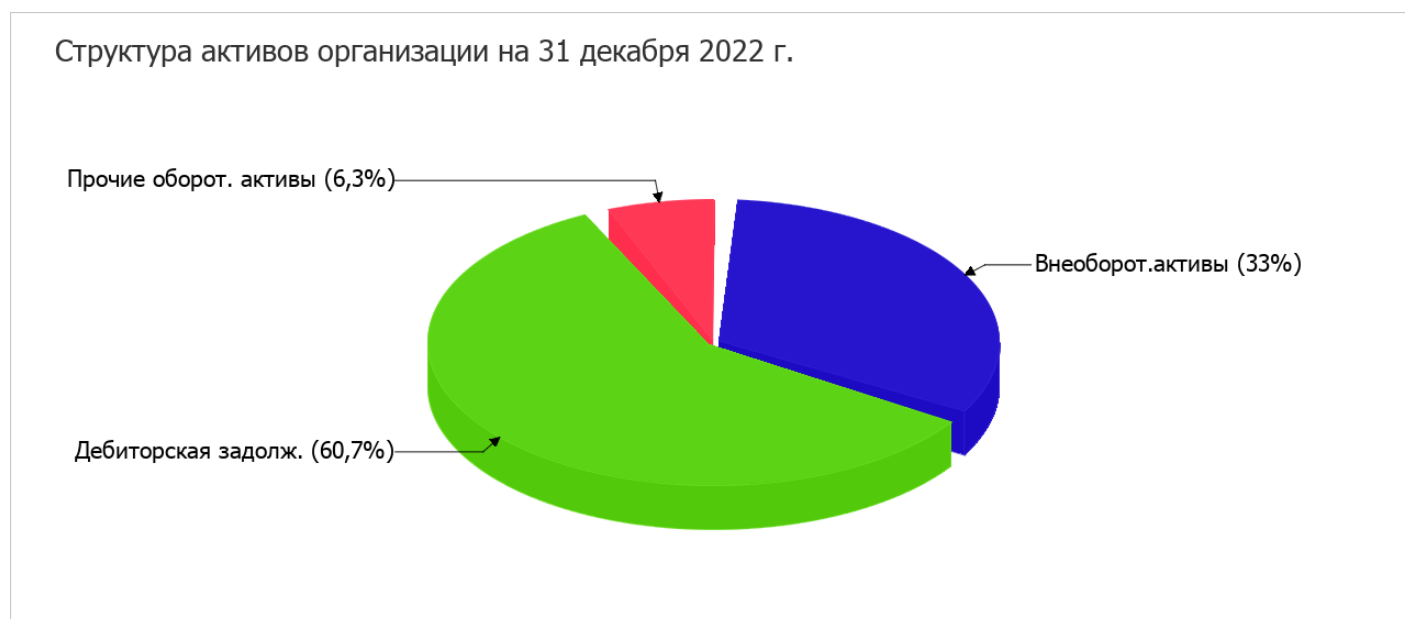
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	2 614	2 548	31,3	33	-66	-2,5
в том числе: основные средства	2 306	2 240	27,6	29	-66	-2,9
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	5 748	5 177	68,7	67	-571	-9,9
в том числе: запасы	36	2	0,4	<0,1	-34	-94,4
дебиторская задолженность	4 992	4 687	59,7	60,7	-305	-6,1
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	720	488	8,6	6,3	-232	-32,2
Пассив						
1. Собственный капитал	45	-8 529	0,5	-110,4	-8 574	↓
Справочно: Чистые активы	46	-8 529	0,6	-110,4	-8 575	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–

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)		
3. Краткосрочные обязательства*, всего	8 316	16 254	99,4	210,4	+7 938	+95,5
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	8 362	7 725	100	100	-637	-7,6

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

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31.12.2022 в активах организации доля внеоборотных средств составляет 1/3, а текущих активов, соответственно, 2/3. Активы организации за весь период уменьшились на 637 тыс. руб. (на 7,6%). Учитывая снижение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – в 189,5 раза. опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор негативный.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:



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

- дебиторская задолженность – 305 тыс. руб. (47,9%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 232 тыс. руб. (36,4%)
- основные средства – 66 тыс. руб. (10,4%)
- запасы – 34 тыс. руб. (5,3%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" (-8 560 тыс. руб., или 99,8% вклада в снижение пассивов организации в течение анализируемого периода).

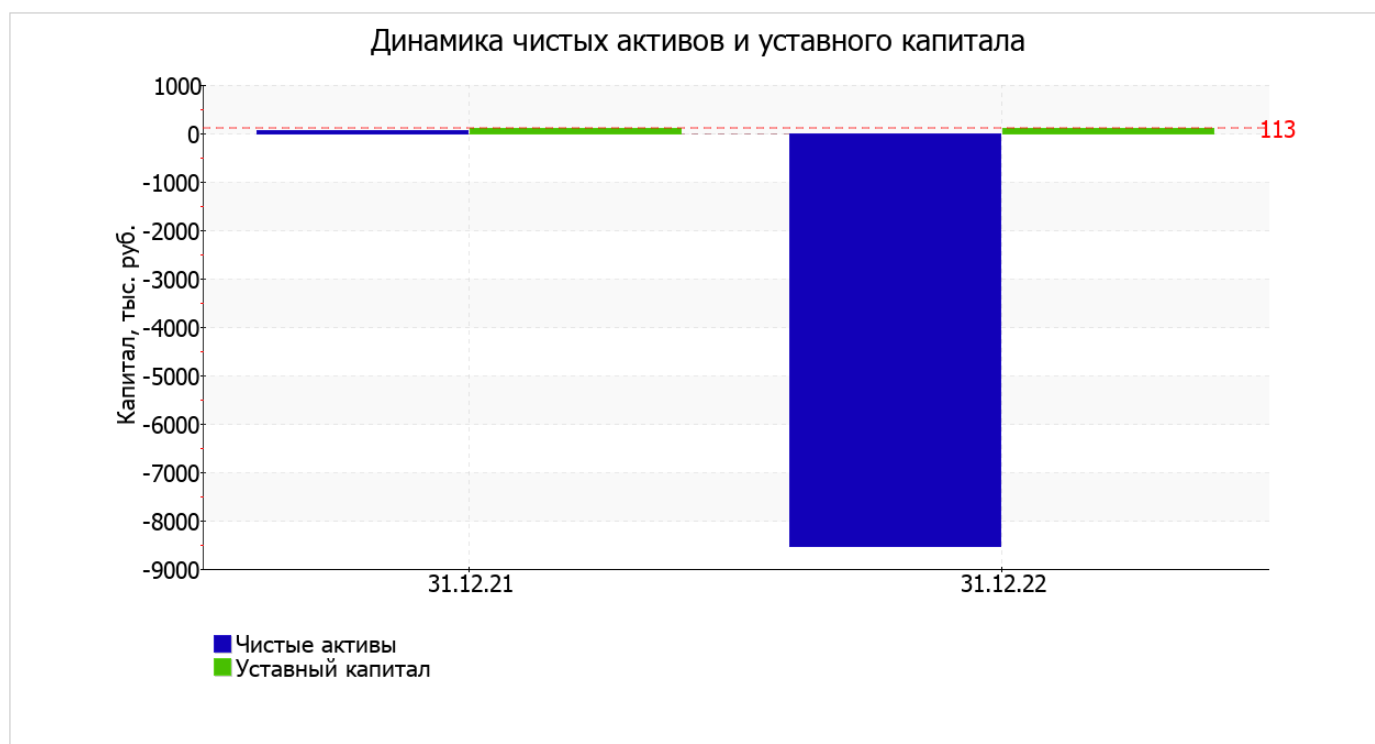
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "кредиторская задолженность" в пассиве ( +7 938 тыс. руб. ).

на последний день анализируемого периода (31.12.2022) собственный капитал организации составил -8 529,0 тыс. руб. за весь анализируемый период имело место весьма значительное падение собственного капитала – на 8 574,0 тыс. руб.

## 2.2. Чистые активы организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	46	-8 529	0,6	-110,4	-8 575	↓
2. Уставный капитал	113	113	1,4	1,5	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-67	-8 642	-0,8	-111,9	-8 575	↓

[На конец периода] чистые активы МУП "ЖилКомРазвитие" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Если по окончании финансового года стоимость чистых активов государственного или муниципального предприятия окажется меньше размера его уставного фонда, собственник имущества такого предприятия обязан принять решение об уменьшении размера уставного фонда государственного или муниципального предприятия до размера, не превышающего стоимости его чистых активов. Если это не сделать в течение трех месяцев после окончания финансового года, предприятие может быть ликвидировано или реорганизовано (п. 2 ст. 15 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"). К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов в течение анализируемого периода. Наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
Коэффициент автономии	0,01	-1,1	-1,11	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	-0,45	-2,14	-1,69	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,01	-1,1	-1,11	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-57,09	–	+57,09	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.
Коэффициент обеспеченности запасов	-71,36	-5 538,50	-5 467,14	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2022 составил **-1,1**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о полной зависимости организации от заемного капитала. коэффициент автономии стремительно снизился за весь рассматриваемый период (**-1,11**).

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2022 составил **-2,14**. за весь анализируемый период коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами очень сильно уменьшился на **1,69**. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений.

коэффициент покрытия инвестиций за год стремительно снизился на **1,11** и составил **-1,1**. Значение коэффициента на 31 декабря 2022 г. значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-110%**).

на последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности материальных запасов составил **-5 538,50**. за последний год коэффициент обеспеченности материальных запасов уменьшился на **5 467,14**. на 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

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	<b>0,69</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,37</b>	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	<b>0,69</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,37</b>	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<b>0,09</b>	<b>0,03</b>	<b>-0,06</b>	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение **0,32**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за последний год коэффициент снизился на **-0,37**.

Коэффициент быстрой ликвидности на последний день анализируемого периода также оказался ниже нормы (**0,32**). Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,03**. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент абсолютной ликвидности снизился на **-0,06**.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности МУП "ЖилКомРазвитие" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь анализируемый период организация получила убыток от продаж в размере **8 615** тыс. руб., что составило 39,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **4 455** тыс. руб., или на **107,1%**.

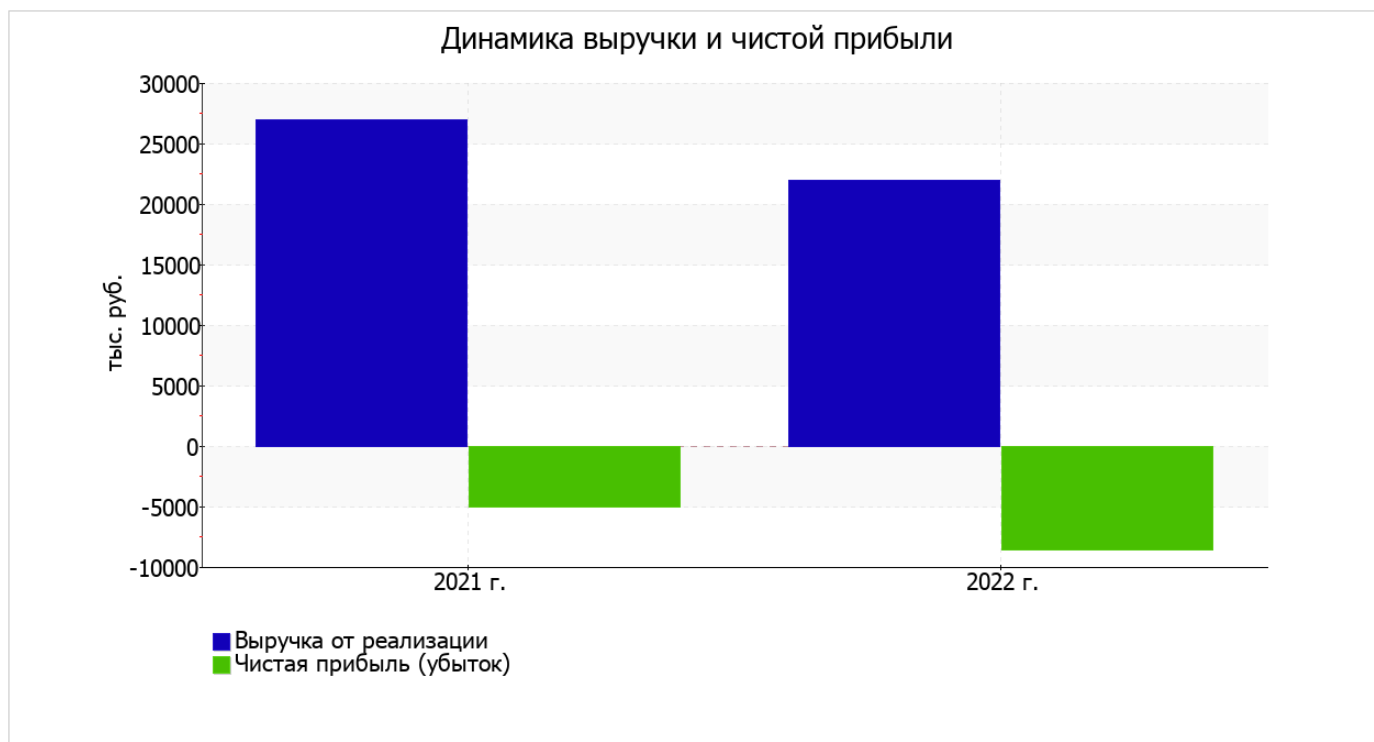
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на **5 011** и **556** тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (**-18,6%**) опережает изменение расходов (**-1,8%**)

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

прибыль от прочих операций за весь анализируемый период составила **268** тыс. руб., что на 899 тыс. руб. больше, чем сальдо прочих доходов-расходов 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	26 937	21 926	-5 011	-18,6	24 432
2. Расходы по обычным видам деятельности	31 097	30 541	-556	-1,8	30 819
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-4 160	-8 615	-4 455	↓	-6 388
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-631	268	+899	↑	-182
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-4 791	-8 347	-3 556	↓	-6 569
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-269	-213	+56	↑	-241
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-5 060	-8 560	-3 500	↓	-6 810
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-5 585	-8 574	-2 989	↓	-7 080
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-8 560	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



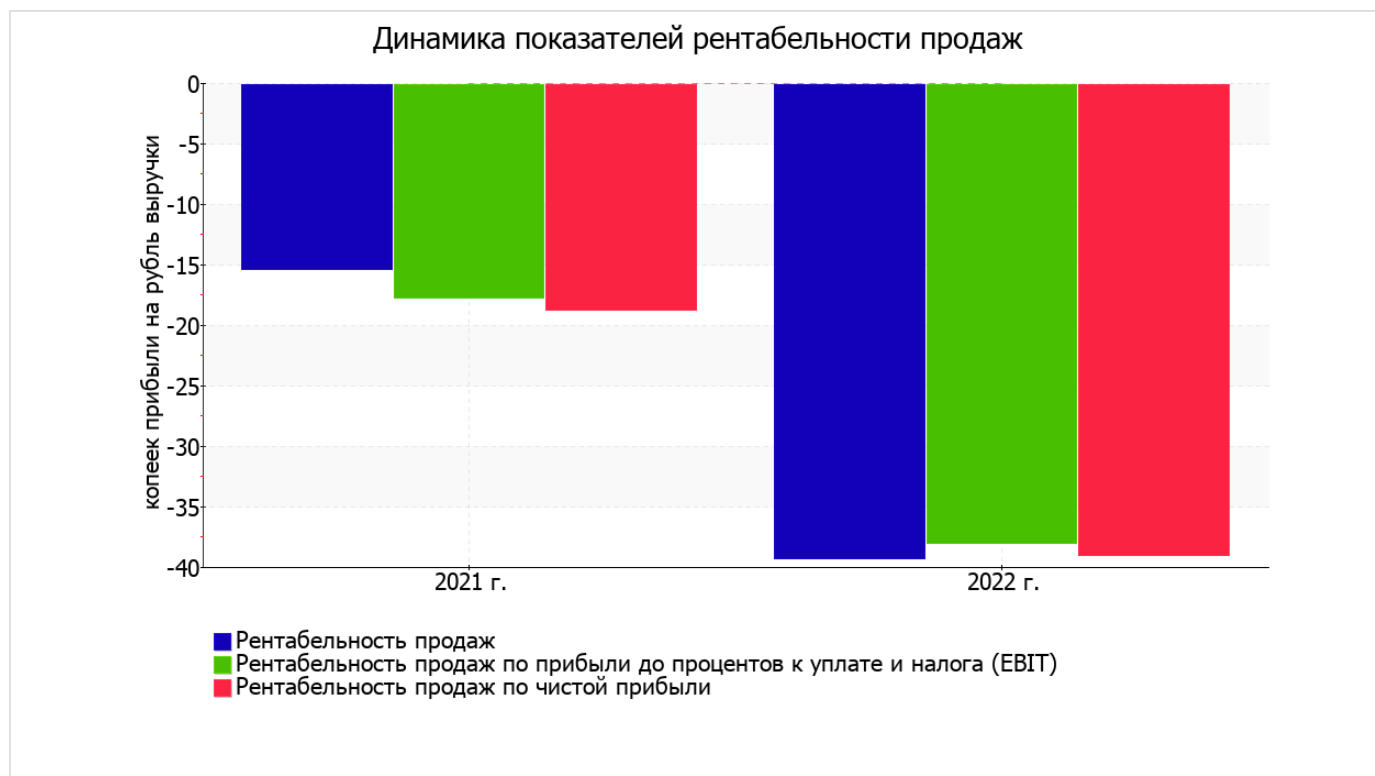
### 3.2. Анализ рентабельности

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: не менее 13%.	-15,4	-39,3	-23,9	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-17,8	-38,1	-20,3	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-18,8	-39	-20,2	↓

[За последний период] организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

Рентабельность продаж за 2022 год составила **-39,3%**. К тому же имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за аналогичный период года, предшествующего отчетному, (**-23,9%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2022 год составил **-38,1%**. Это значит, что в каждом рубле выручки МУП "ЖилКомРазвитие" содержалось **-38,1** коп. убытка 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)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	<b>-106,4</b>	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-8 529** тыс. руб. на последний день анализируемого периода (31.12.2022) и **45** тыс. руб. по итогам предшествующего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за 2022 год отсутствует.

за последний год значение рентабельности активов, равное **-106,4%**, характеризуется как явно не соответствующее принятому нормативу.

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

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности 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 среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 153 дн.)	91	4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	<1	1 607,4
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	81	4,5
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	205	1,8
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)	134	2,7
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	–	–

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

Данные об оборачиваемости активов за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что предприятие получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 134 календарных дня.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели МУП "ЖилКомРазвитие".

Анализ выявил следующие критические показатели финансового положения и результатов деятельности МУП "ЖилКомРазвитие":

- критическое значение коэффициента автономии (-1,1), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -2,14, можно считать критическим;
- существенно ниже нормального значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- значительно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- падение рентабельности продаж (-23,9 процентных пункта от рентабельности -15,4% за такой же период прошлого года);
- опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -110% (нормальное значение для данной отрасли: 80% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 получен убыток от продаж (-8 615 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-4 455 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил -8 560 тыс. руб.;
- отрицательная динамика финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (-20,3 коп. от данного показателя за аналогичный период прошлого года).

Негативно финансовое положение организации характеризует следующий показатель – не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

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