

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

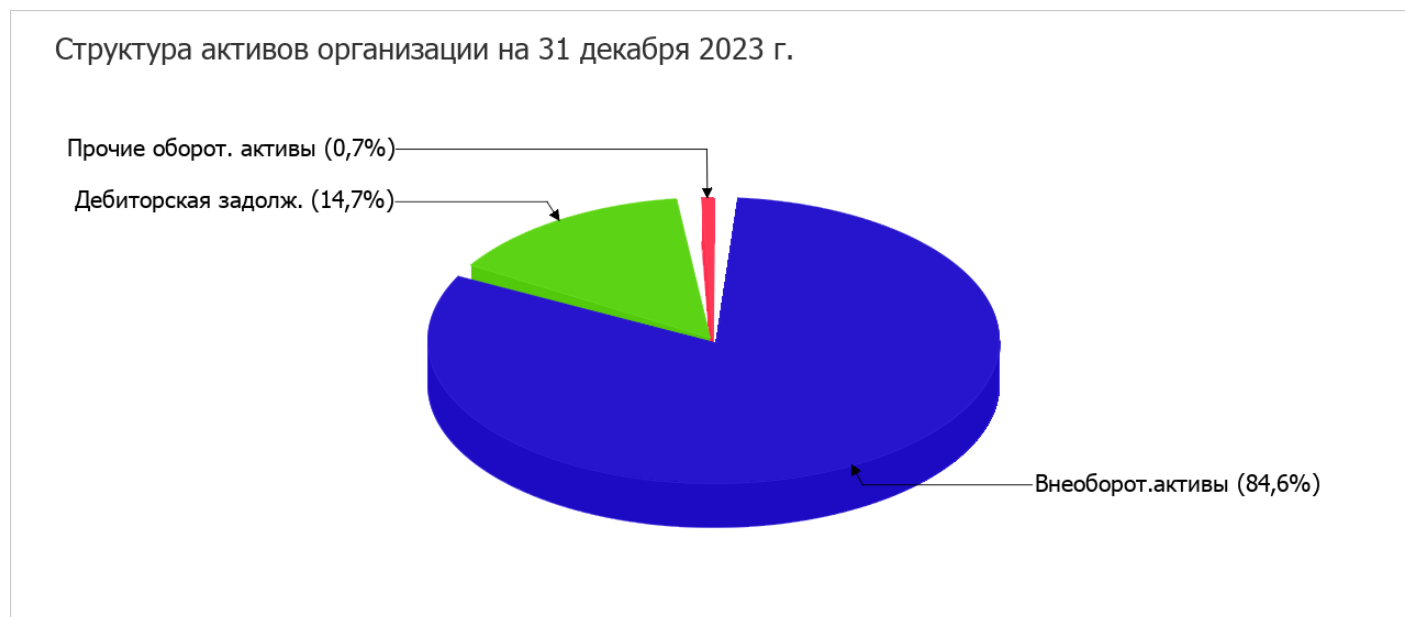
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
Актив						
1. Внеоборотные активы	51 037	43 961	89,5	84,6	-7 076	-13,9
в том числе: основные средства	42 697	36 931	74,8	71,1	-5 766	-13,5
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	6 009	7 985	10,5	15,4	+1 976	+32,9
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	5 974	7 611	10,5	14,7	+1 637	+27,4
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	35	374	0,1	0,7	+339	+10,7 раза
Пассив						
1. Собственный капитал	24 353	34 648	42,7	66,7	+10 295	+42,3
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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	32 693	17 298	57,3	33,3	-15 395	-47,1
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	57 046	51 946	100	100	-5 100	-8,9

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

Структура активов организации на 31 декабря 2023 г. характеризуется таким соотношением: 84,6% внеоборотных активов и 15,4% текущих. Активы организации за весь период уменьшились на **5 100** тыс. руб. (на **8,9%**). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился на **42,3%**, что, в целом, говорит о позитивном изменении имущественного положения организации.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



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):

- основные средства – **5 766** тыс. руб. (**81,5%**)
- отложенные налоговые активы – **1 310** тыс. руб. (**18,5%**)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке "кредиторская задолженность" (**-15 395** тыс. руб., или **98,8%** вклада в снижение пассивов организации за весь рассматриваемый период).

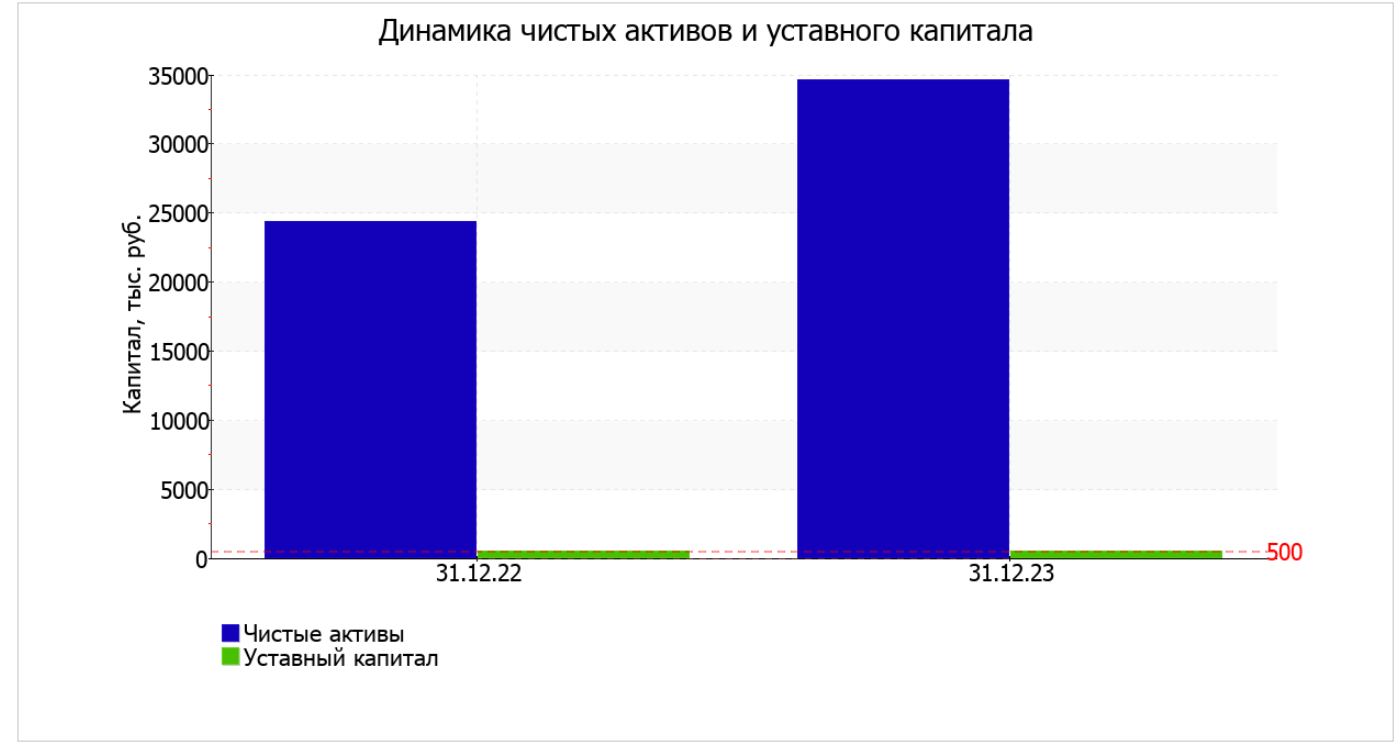
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" в пассиве (+1 637 тыс. руб. и +10 480 тыс. руб. соответственно).

на 31.12.2023 значение собственного капитала составило 34 648,0 тыс. руб.; это на 10 295,0 тыс. руб. больше, чем на первый день анализируемого периода.

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)
	31.12.2022	31.12.2023	на начало анализируемого периода (31.12.2022)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)		
1. Чистые активы	24 353	34 648	42,7	66,7	+10 295	+42,3
2. Уставный капитал	500	500	0,9	1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	23 853	34 148	41,8	65,7	+10 295	+43,2

Чистые активы организации на 31.12.2023 намного (в 69,3 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на 42,3% за весь анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

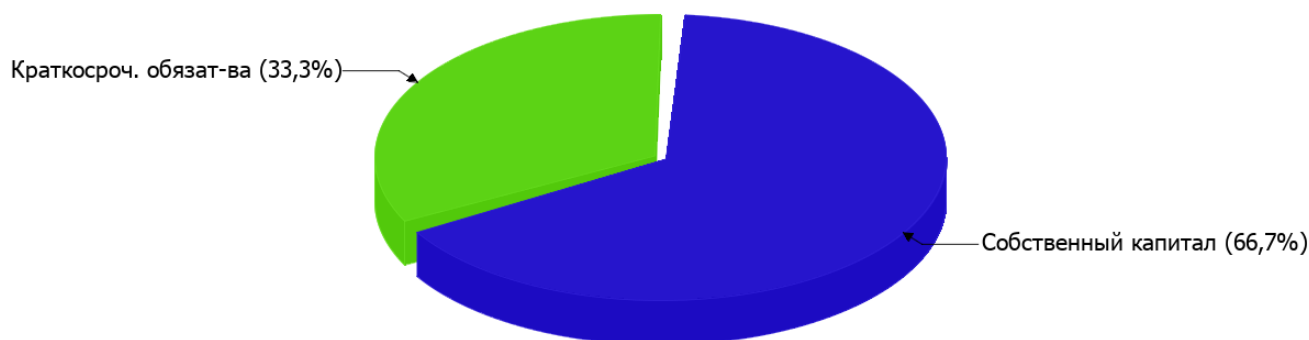
2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2022	31.12.2023		
Коэффициент автономии	0,43	0,67	+0,24	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-4,44	-1,17	+3,27	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.
Коэффициент покрытия инвестиций	0,43	0,67	+0,24	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
Коэффициент маневренности собственного капитала	-1,1	-0,27	+0,83	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: 0,5 и более.
Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2023 составил 0,67. Полученное значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (67% в общем капитале организации). за весь анализируемый период имел место существенный рост коэффициента автономии, на 0,24.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.

Структура капитала организации на 31 декабря 2023 г.



по состоянию на 31.12.2023 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил **-1,17**. за весь рассматриваемый период имел место стремительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на **3,27**. коэффициент на 31 декабря 2023 г. имеет крайне неудовлетворительное значение.

в течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций вырос на **0,24**, с **0,43** до **0,67**. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2023 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
	31.12.2022	31.12.2023		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,18	0,46	+0,28	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,18	0,46	+0,28	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	0,02	+0,02	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более.

[На конец периода] коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (**0,46** против нормативного значения 2). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за последний год коэффициент текущей ликвидности вырос на **0,28**.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности тоже не соответствует норме – **0,46** при норме 1. 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.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило **0,02**. При этом следует отметить имевшую место положительную динамику – в течение анализируемого периода коэффициент вырос на **0,02**.

3. Анализ эффективности деятельности организации

3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУЩИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН за весь анализируемый период приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за год организация получила убыток от продаж в размере **5 633** тыс. руб., что составило 44,2% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на **5 506** тыс. руб., или в **44,4** раза.

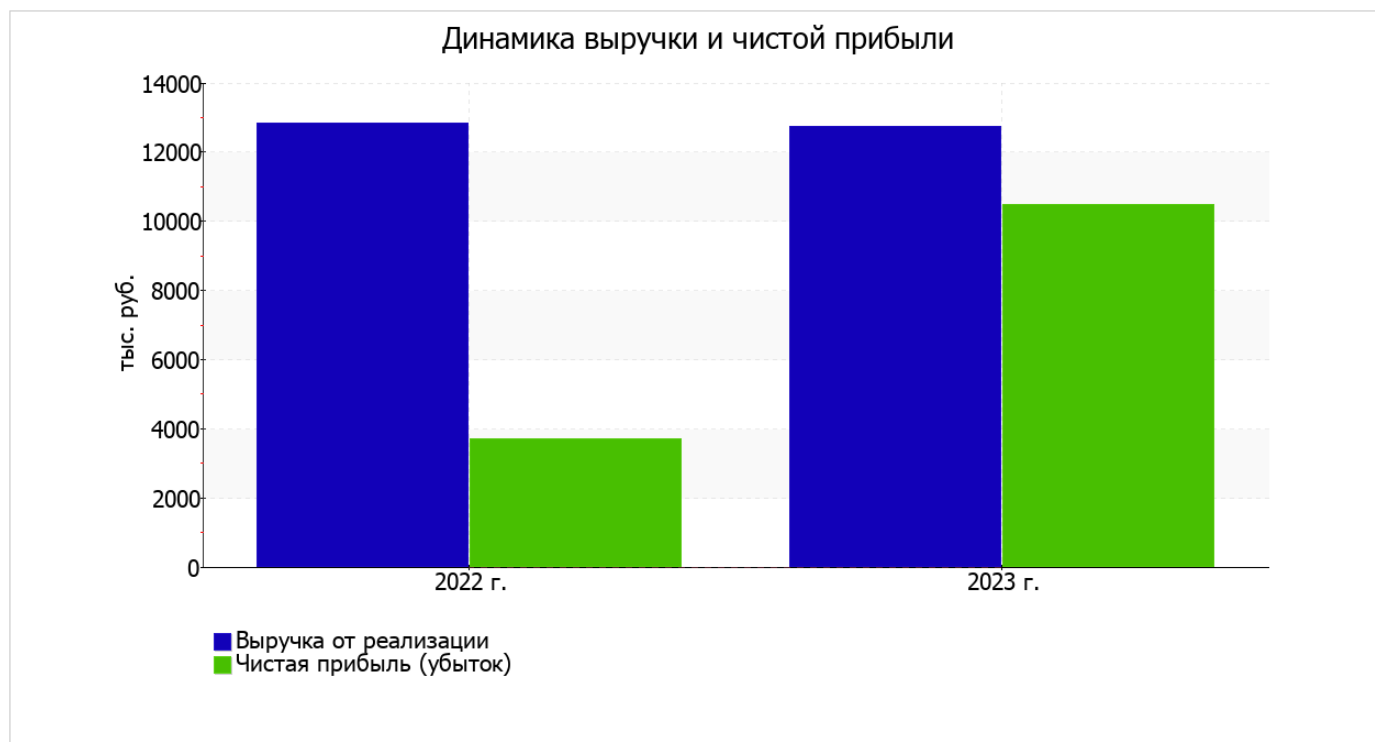
По сравнению с прошлым периодом в текущем наблюдалось снижение выручки от продаж на **92** тыс. руб. при одновременном росте на **5 414** тыс. руб. расходов по обычным видам деятельности.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует 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 анализируемый период составила 18 733 тыс. руб., что на 13 430 тыс. руб. (в 3,5 раза) больше, чем прибыль за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2022 г.	2023 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1. Выручка	12 826	12 734	-92	-0,7	12 780
2. Расходы по обычным видам деятельности	12 953	18 367	+5 414	+41,8	15 660
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-127	-5 633	-5 506	↓	-2 880
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	5 303	18 733	+13 430	+3,5 раза	12 018
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	5 176	13 100	+7 924	+153,1	9 138
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 478	-2 620	-1 142	↓	-2 049
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	3 698	10 480	+6 782	+183,4	7 089
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	3 698	10 480	+6 782	+183,4	7 089
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	10 480	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	
	2022 г.	2023 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.	-1	-44,2	-43,2	↓
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	40,4	102,9	+62,5	+154,9
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	28,8	82,3	+53,5	+185,4

Рентабельность продаж за последний год составила **-44,2%**. К тому же имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2022) (**-43,2%**).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за 2023 год составил **102,9%**. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось **102,9** коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2023 г.	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	35,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 14%.
Рентабельность активов (ROA)	19,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	44,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВИТ) 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 0,355 руб. чистой прибыли.

за последний год значение рентабельности активов, равное 19,2%, характеризуется как, без сомнения, хорошее.

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. 2023 г.
	2023 г.	
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	201	1,8
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: не более 4 дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.)	195	1,9
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	716	0,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	1 562	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	846	0,4

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

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что предприятие получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1562 календарных дня (т.е. 4 года).

4. Выводы по результатам анализа

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

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели:

- по состоянию на 31.12.2023 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное **-1,17**, является крайне негативным;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормы;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы;
- падение рентабельности продаж (**-43,2** процентных пункта от рентабельности **-1%** за такой же период прошлого года);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получен убыток от продаж (**-5 633** тыс. руб.), причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (**-5 506** тыс. руб.).

Следующие 6 показателей финансового положения и результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- оптимальная доля собственного капитала (**67%**);
- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- отличная рентабельность активов (**19,2%** за период с 01.01.2023 по 31.12.2023);
- увеличение собственного капитала ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУШИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН при том что, активы организации уменьшились на **5 100** тыс. руб. (на **8,9%**);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составила **10 480** тыс. руб. (+6 782 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) на рубль выручки организации (**+62,5** коп. к **40,4** коп. с рубля выручки за такой же период прошлого года).

Среди неудовлетворительных показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только **67%** от общего капитала организации).

В соответствии с полученными показателями финансовое положение ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ УЧАСТОК ПУШКИНСКОГО НАУЧНОГО ЦЕНТРА РАН можно оценить как удовлетворительное – основные показатели укладываются в нормативные значения, либо близки к нормативу. Финансовое состояние организации позволяет осуществлять эффективную финансово-хозяйственную деятельность, сохраняя возможность для привлечения необходимых кредитных ресурсов.