

**Прибыль и
рентабельность в
строительстве и
архитектуре**

Эффективность экономическая

- Соизмерение затрат и результатов.

Различают эффективность

АБСОЛЮТНУЮ и СРАВНИТЕЛЬНУЮ

АБСОЛЮТНАЯ - сравнение затрат с результатом, полученным от этих затрат.

СРАВНИТЕЛЬНАЯ - сравнение затрат и результатов разных вариантов

§1. Выручка и доход

1.1. Выручка формируется в результате деятельности строительной компании по 3-м направлениям:

Выручка от <i>основной деятельности</i>	Выручка от <i>инвестиционной деятельности</i>	Выручка от <i>финансовой деятельности</i>
Получается от реализации продукции, <u>выполненных работ</u> и <u>оказанных услуг</u>	Финансовый результат от <i>продажи</i> <ul style="list-style-type: none">• <u>внеоборотных активов</u> и• <i>реализации</i> <u>ценных бумаг</u>	Включает результат от <i>размещения</i> среди инвесторов <u>облигаций и акций</u> предприятия

Законодательство позволяет
отражать *2 метода* выручки от
реализации продукции:

По *отгрузке* товара
(*метод* начислений)

По *мере* оплат
(*кассовый* метод)

1.2. Доход

- *Обобщающий показатель экономического развития - результат производства за определенный период времени.*
- Доходами строительной организации - увеличение экономических выгод в результате:
 - *поступления активов;*
 - *погашения обязательств*

} приводящие к увеличению
капитала организации.
- *Экономическая выгода (доход) организации – валовый доход, который представляет собой разницу между*
 - выручкой от реализации строительной продукции и*
 - материальными затратами.

В зависимости от 1) характера, 2) условий получения и 3) направлений деятельности организаций доходы подразделяются:

Доходы от обычных видов деятельности	Операционные доходы	Внереализационные доходы
<ul style="list-style-type: none"> • выручка от сдачи заказчику объектов или работ, • поступления, связанные с: <ul style="list-style-type: none"> - выполнением СМР - оказанием услуг 	<ul style="list-style-type: none"> • поступления за предоставление своих активов • поступления за участие в уставных капиталах др. фирм • прибыль от совместной деятельности • поступления от продажи осн средств и полученные % 	<ul style="list-style-type: none"> • штрафы, пени, неустойки; • курсовые разницы; • прибыль прошлых лет, в этом году; • суммы кредиторск и дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности.

§2. Прибыль в строительстве

2.1. Подходы к определению прибыли

А) Марксистская трактовка прибыли.

- Это превращенная форма прибавочной стоимости.
- После реализации товара прибавочная стоимость принимает денежную форму и выступает в качестве прибыли.
- Прибыль может отклоняться от прибавочной стоимости под воздействием спроса и предложения.
- Результат неоплаченного труда, сущность эксплуатации.

Определения прибыли:

1) Плата за услуги предпринимательской деятельности;

2) Плата за *новаторство*, талант в управлении фирмой;

3) Плата за *риск*, неопределенность результатов;

4) *Доход*, при монопольном положении производителя на рынке.

Б) Прибыль как факторный доход

- Обычно определяют как:

полная выручка минус полные издержки.

- В издержки \leq денежные расходы фирмы на:
 - *приобретение машин, оборудования, сырья, материалов;*
 - *выплату заработной платы работникам и т. д.*
- Эти затраты - *внешние (бухгалтерскими) издержки* и включают в себя только явные денежные затраты =>



- Бухгалтерская прибыль \downarrow *полная выручка* минус внешние (бухгалтерские) издержки.
- Полная выручка = Количество произведенной продукции умножить на цену единицы товара (подробнее ниже).

Экономическая прибыль возникает в том случае, когда:
общая выручка > всех издержек — *внешних* и **ВНУТРЕННИХ**.

Внутренние издержки (неоплачиваемые) возникают когда:
используются собственные ресурсы (собственные: капитал, земля, предпринимательские способности) <= *владелец* этих факторов не несет явных денежных затрат.

НУЛЕВАЯ экономическая прибыль является следствием:
- *статичной экономики* и
- *свободной конкуренции* в чистом виде.

Конкурентная рыночная ситуация характеризуется:

- как *известной неопределенностью* в *результате динамичности экономической системы*,
- так и *значительным контролем* над *производством* и ценами в *результате монополизации рынков*.

2.2. Экономическая и бухгалтерская прибыль фирмы

➤ Бухгалтерская прибыль – разность между валовым доходом (выручкой) фирмы и ее явными издержками.

Эту прибыль указывают в финансовых документах фирмы

✓ Экономическая прибыль – разница между валовым доходом и экономическими издержками фирмы.

Это доход, полученный сверх нормальной прибыли, показывает заинтересованность предпринимателя в данном направлении деятельности фирмы.

- У строительной компании может быть:
 - *положительный* финансовый результат – прибыль, и
 - *отрицательный* – убыток.

Прибыль – основной источник финансовых ресурсов предприятия, связанный с получением валового дохода.

2.3. Показатели прибыли:

- **ВАЛОВАЯ** прибыль
- **Прибыль от РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРНОЙ ПРОДУКЦИИ**
- **Прибыль от РЕАЛИЗАЦИИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ** и др. имущества
- **Прибыль от ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫХ** операций

2.3. Др. Показатели прибыли:

○ 1) Прибыль от продаж;

○ 2) Операционные доходы:

 % к получению (уплате)

доходы от участия в других организациях

прочие операционные доходы;

○ 3) Внеоперационные доходы:

Прибыль до налогообложения

Налог на прибыль

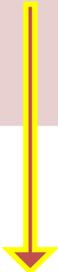
Прибыль от обычной деятельности;

○ 4) Чрезвычайные доходы.



2.4. Виды прибыли в СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Сметная	Фактическая	Плановая
<p>Определяется <u>при разработке ПСД</u> на строительство объекта.</p> <p>Сметная прибыль в строительстве может называться <u>плановые накопления*</u>.</p>	<p>Разность: <u>выручка от реализации</u> минус <u>затраты на производство и реализацию.</u></p> $P_{\text{ф}} = C_{\text{д}} - N_{\text{ндс}} - C_{\text{ф}}$ <p>$C_{\text{д}}$ – договорная цена объекта строительства, $N_{\text{ндс}}$ – НДС, $C_{\text{ф}}$ – фактическая себестоимость выполненных работ.</p>	<p><u>Прогнозируемая Σ в бизнес-плане</u></p> $P_{\text{пл}} = N_{\text{п}} + \text{Э} + \text{К}$ <p>$P_{\text{пл}}$ – плановая прибыль, $N_{\text{п}}$ – <u>плановые накопления</u>, Э – <u>плановая экономия</u> от снижения <u>себестоимости</u>, К – <u>компенсационные доплаты сверх сметной стоимости.</u></p>



*** Плановые накопления определяются нормативным методом в % от принятой базы исчисления.**

Установлены общеотраслевые нормативы сметной прибыли к фонду оплаты труда (рабочих-строителей и рабочих, которые обслуживают машины и механизмы):

- при строительстве и реконструкции = 65 %,**
- при ремонтно-строительных работах ~ 50%.**

Балансовая прибыль.

*Прибыль от реализации продукции
плюс минус реализация имущества
плюс минус внереализационные доходы*

- штрафы, пени, неустойки;
- курсовые разницы;
- прибыль ранее, в этом году;

Т. о. *Балансовая прибыль (Пб) м. б. определена по формуле:

$$Пб = \pm Пр \pm Пи \pm Пв.о. , \text{ где}$$

Пр – прибыль (убыток) от *реализации продукции,
выполнения работ и оказания услуг,*

Пи – прибыль (убыток) от *реализации имущества
предприятия,*

Пв.о. – доходы (убытки) от *внереализационных операций.*

Как правило, основной элемент балансовой прибыли составляет
прибыль от реализации продукции, выполнения работ или
оказания услуг.

Валовая прибыль рассчитывается как разница между выручкой от продаж товаров, продукции, работ, услуг и их себестоимостью.

Валовая прибыль.

Равна *Балансовой* прибыли

минус или плюс *финансовый* результат от ОПЕРАЦИЙ с:
основными фондами, *нематериальными* активами и *иным*
имуществом.

2.5. Классификация факторов, влияющих на величину прибыли

Выделяют два вида факторов:

• Внешние

• Внутренние:

1. Производственные – характеризуют наличие использования средств и предметов труда, трудовых и финансовых ресурсов

2. Внепроизводственные – снабженческо-сбытовую и природоохранную деятельность, социальные условия труда и быта

Экстенсивные – воздействуют на процесс получения прибыли через количественные изменения

Интенсивные – воздействуют на процесс получения прибыли через «качественные» изменения

Прибыль от реализации товарной продукции зависит от внутренних и внешних факторов.

К внутренним факторам относятся :

- ускорение НТП,
- уровень хозяйствования,
- компетентность руководства и менеджеров,
- конкурентоспособность продукции,
- уровень организации производства и труда и др.

К внешним факторам, которые не зависят от деятельности предприятия, относятся:

- конъюнктура рынка,
- уровень цен на потребляемые материально-технические ресурсы,
- нормы амортизации,
- система налогообложения и др.

Внутренние факторы действуют на прибыль через:

- увеличение объема выпуска продукции,
- улучшение качества продукции,
- повышение отпускных цен,
- снижение издержек производства и реализации продукции.

Величина *прибыли от реализации продукции* определяется по формуле:

$$Pr = (Ц_i - C_i) * V_i , \text{ где}$$

C_i - отпускная цена единицы i -ой продукции,

C_i - себестоимость единицы i -ой продукции,

V_i - объем реализации i -ой продукции.

Прибыль облагается налогом =>

На практике - *налогооблагаемая прибыль* =>

Валовая прибыль минус:

-отчисления в резервные фонды,*

-доходы по видам деятельности, освобожденной от налогообложения,

-отчисления на капиталовложения.

⇒ В результате на предприятии - *чистая прибыль*.

⇒ По своей величине *налогооблагаемую прибыль* минус *налог на прибыль*.

Из чистой прибыли предприятие:

-выплачивает дивиденды и различные социальные выплаты,

-образует фонды.

⇒ В результате остается *неиспользованная прибыль*, или *убыток, непокрытый деньгами*.

**Резервные фонды*

В АО создается *резервный фонд* в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 % от его уставного капитала.

Формируется путем обязательных ежегодных *отчислений* до достижения им размера, установленного уставом общества.

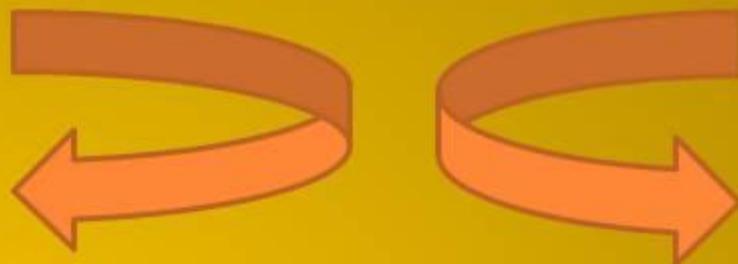
Размер предусматривается *уставом общества*, но \geq 5 % от *чистой прибыли*.

Предназначен для *покрытия убытков, погашения облигаций и выкупа акций* общества в случае отсутствия иных средств.

ООО могут создавать резервный фонд и иные фонды в порядке и размерах, предусмотренных *уставом общества*.

2.6. *ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПРИБЫЛИ.*

существует два подхода к исчислению затрат и определению прибыли



ПОДХОД

ориентируется

на производство

(внутренний фактор)

ПОДХОД

ориентируется

на рынок

(внешние факторы)



2.7. Функции прибыли

1) *Характеризует экономический эффект, полученный в результате деятельности предприятия.*

Получение прибыли означает, что полученные доходы превышают все расходы, связанные с его деятельностью.

2) *Стимулирующая. Предприятие заинтересованно в получении максимальной прибыли, так как это является основой для расширения производственной деятельности, научно-технического и социального развития предприятия.*

3) *Источник формирования бюджетов разных уровней.*

Поступает в бюджет в виде налогов, а так же санкций и используется на различные цели, определенные расходной частью бюджета и утвержденные в законодательном порядке.

2.8. Два основных источника прибыли

1) *Монопольное положение предприятия по выпуску той или иной продукции или уникальность продукта.*

Поддержание этого источника на относительно высоком уровне предполагает проведение постоянной новации продукта.

2) *Связан с производственной и предпринимательской деятельностью, (касается практически всех предприятий).*

Его эффективность зависит от:

-знания конъюнктуры рынка,

-умения постоянно адаптировать под нее развитие производства.

Величина прибыли зависит от:

- правильности выбора производственной направленности предприятия по выпуску продукции (выбор продуктов, пользующихся стабильным и высоким спросом);***
- создания конкурентоспособных условий продажи своих товаров и оказания услуг (цена, сроки поставок, обслуживание покупателей, послепродажное обслуживание и т.д.);***
- объемов производства (чем больше объем продаж, тем больше масса прибыли);***
- ассортимента продукции;***
 - снижения издержек производства.***

§3. Распределение и использование прибыли

Объект распределения - балансовая прибыль предприятия.

Под распределением прибыли понимается ее направление в бюджет и по статьям использования

3.1. Принципы распределения прибыли:

- Прибыль, получаемая предприятием в результате производственно-хозяйственной и финансовой деятельности, распределяется между государством и предприятием.
- Прибыль для государства *поступает* в соответствующие бюджеты в виде налогов и сборов.
- Прибыль, которая остается *в распоряжении* предприятия, направляется на накопление (капитализация), которое обеспечивает дальнейшее развитие предприятия.

От прибыли зависит нормальная деятельность любого предприятия, т.к.:

1) прибыль обеспечивает расширенное воспроизводство (капитальные вложения в основные фонды и прирост оборотных средств);

2) прибыль необходима для развития НИОКР, обеспечивающие НТП (научно-технический прогресс);

3) за счет прибыли финансируются затраты на социальные нужды;

4) прибыль необходима для выплаты дивидендов, а следовательно от нее зависят инвестиции.

Прибыль предприятия имеет более широкое значение, т.к. из нее выплачивается налог на прибыль, являющийся частью доходов, за счет которых формируется бюджет государства.

Валовая прибыль



§4. Процесс формирования прибыли

Валовая прибыль (ВП) = В – С

Выручка – (В), Себестоимость – (С)

Прибыль от продаж = ВП – КР – УР

Коммерческие расходы (КР),

Управленческие расходы (УР)

Прибыль до налогообложения (приб. до н.) =
прибыль от продаж + оп. д. – оп. р. + вн. д. – вн. р.
Операционные доходы (оп. д.),
Операционные расходы (оп. р.),
Внереализационные доходы (вн. д.),
Внереализационные расходы (вн. р.)

Операционные ДОХОДЫ включают:

- чистую выручку от продаж,
- проценты по кредитам и вкладам,
- поступление арендных платежей,
- комиссионные сборы и др.

Операционные расходы:

- денежные затраты на производство, продажу, управление,
- выплату % по вкладам и кредитам,
- уплату налогов,
- административные и пр.

Внереализационные доходы и расходы:

- уплаченные и полученные штрафы, неустойки, пени и др.;
- %, по суммам средств на счетах предприятия;
- доходов (расходов) по всем видам займов;
- убытки от стихийных бедствий, чрезвычайных событий;
- потери от списания долгов и дебиторской задолженности;
- поступления долгов, ранее списанных как безнадежные;
- доходы по акциям, облигациям и др. ц. б. предприятия;
- доходы от долевого участия;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- затраты на консервацию мощностей и объектов;
- аннулированные заказы, производства без продукции;
- судебные издержки и арбитражные сборы.

Налог на прибыль (НП)

НП = приб. до н. * 20%

(2%- фед. бюджет, 18 - региональный)

**Прибыль от обычной деятельности (приб.
от обыч. д.)**

= приб. до н. – НП

**Чистая нераспределенная
прибыль = приб. от обыч. д. + ЧД – ЧР**
Чрезвычайные доходы (ЧД),
Чрезвычайные расходы (ЧР)

4.1. Методы планирование прибыли.

Планирование прибыли – составная часть финансового планирования

- Проводиться по всем видам деятельности предприятия.
- Раздельное планирование обусловлено различиями в методологии исчисления и налогообложении прибыли от различных видов деятельности.
- В процессе разработки финансовых планов:
 - учитываются все факторы, влияющие на величину прибыли,
 - моделируются финансовые результаты о принятия различных управленческих решений.

- ❑ В условиях стабильной развивающейся экономики планирование прибыли осуществляется на период от трех до пяти лет.
- ❑ При относительно стабильных ценах и прогнозируемых условиях хозяйствования распространено текущее планирование в рамках одного года.
- ❑ При нестабильной экономической и политической ситуации планирование возможно на кратковременный период.

Существует два метода планирования прибыли:

1. Метод прямого счета.
2. Аналитический метод.

§5. Рентабельность в строительстве

- Результативность деятельности строительного предприятия может оцениваться в *абсолютных* и относительных показателях:
- Прибыль – это *абсолютный* показатель эффективности работы предприятия.
- Рентабельность – это относительный показатель, выражающий **СТЕПЕНЬ ДОХОДНОСТИ ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ.**

5.1. Показатели рентабельности

►Характеризуют:

-*финансовые результаты*,

- *эффективность деятельности* предприятия.

Виды основных показателей рентабельности

- Показатели рентабельности *капитала*
 - Показатели рентабельности продукции
 - Показатели, *рассчитанные на основе потоков наличных денежных средств*
-
- 1) Рентабельность активов
 - 2) Рентабельность продаж
 - 3) Рентабельность капитала



Показатель ОБЩЕЙ рентабельности

Характеризует *насколько рационально и эффективно ИСПОЛЬЗУЮТСЯ основные фонды и оборотные средства* предприятия.

При анализе предприятия необходимо определить не только показатель *эффективности использования производственных фондов* в виде *прибыли с 1 руб. фондов*,
Но! и РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВА *всей продукции* по предприятию в целом, а также рентабельность *отдельных видов* реализуемой продукции.

5.2. Уровень рентабельности

В строительстве различают :

- Сметный,
- Плановый,
- Фактический.



Сметный уровень рентабельности – отношение сметной прибыли (плановых накоплений) к сметной стоимости объекта

R_{CM} – сметный уровень рентабельности, %;
 $H_{ПЛ}$ – плановые накопления, руб.;
 $C_{ОБ}$ – сметная стоимость объекта, руб.

$$R_{CM} = \left(\frac{H_{ПЛ}}{C_{ОБ}} \right) \cdot 100\%$$

Плановый уровень рентабельности

$$R_{ПЛ} = \left(\frac{\Pi_{ПЛ}}{Ц_{Д}} \right) \cdot 100\%$$

$\Pi_{ПЛ}$ – плановая прибыль,
 $Ц_{Д}$ – договорная цена объекта, руб.

Фактический уровень рентабельности

$\Pi_{Ф}$ – фактическая прибыль от сдачи объекта с учетом экономии,
 $C_{Ф}$ – фактическая стоимость строительства объекта.

$$R_{Ф} = \left(\frac{\Pi_{Ф}}{C_{Ф}} \right) \cdot 100\%$$

5.3. Виды показателей рентабельности

1) Рентабельность собственного капитала

$$P_{ск} = \frac{\text{Чистая прибыль предприятия}}{\text{Средняя стоимость собственного капитала}} * 100\%$$

Позволяет определить эффективность использования капитала, инвестированного собственниками, и сравнить с возможным получением дохода от вложения средств в др. ценные бумаги.

2) Рентабельность реализованной продукции

$$P = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Выручка от реализации продукции}} * 100\%$$

Характеризует конкурентоспособность продукции

3) Рентабельность основной деятельности

$$\frac{\text{Прибыль от продаж}}{\text{Затраты на произв-во реализуемой прод-ции}} * 100\%$$

Оценивает эффективность издержек на производство СМР

4) Рентабельность инвестиций

$$\frac{\text{Прибыль до налогообложения}}{\text{Собственный капитал} + \text{долгосрочные обязательства}} * 100\%$$

Оценивает эффективность управления инвестициям

5) Рентабельность активов

$$\frac{\text{Прибыль до налогообложения}}{\text{Средняя стоимость активов}} * 100\%$$

Определяет величину прибыли на каждый вложенный рубль в имущество предприятия

б) Рентабельность оборотных активов

$$\frac{\text{Прибыль до налогообложения}}{\text{Среднегодовая стоимость оборотных активов}} * 100\%$$

Характеризует эффективность использования оборотных активов предприятия

