

3.11. АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ С УЧЕТОМ АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Толошин А.И., аспирант

Таганрогский институт управления и экономики

В статье приведена методика анализа рентабельности предприятия с учетом арендуемых объектов недвижимости. Традиционно затраты на арендуемые объекты относят к накладным расходам. В данной методике они отнесены в основные расходы, что позволило более качественно провести анализ затрат производственных подразделений.

Одной из главных задач любого хозяйствующего субъекта – от микропредприятия до крупнейшей международной компании – является повышение эффективности и устойчивости ее финансового положения [5]. В современных условиях каждому предприятию необходимо использовать дополнительные инструменты управления активами с целью поддержания и повышения эффективности своей деятельности. Мировой финансовый кризис вскрыл проблемные места, которые существуют как в масштабе страны, так и в масштабе каждого хозяйствующего субъекта. Каждым руководителем было обращено особое внимание на имеющуюся недвижимость и ее перспективы использования в дальнейшем.

Во все времена и в любой экономической деятельности вопросы недвижимости играли важную роль. Для государства потенциал недвижимой собственности всегда воспринимался как символ богатства и власти, для хозяйствующих субъектов – символ стабильности и получения дохода, для человека – символ благосостояния и спокойствия. Прошедшие политические и экономические преобразования в Российской Федерации сделали рынок недвижимости реальностью, но его становление в рамках цивилизованных отношений сопряжено с немалыми трудностями и проблемами. Основной причиной целого ряда проблем является отсутствие четкости в элементарных понятиях и терминах, слабая ориентация на методы рационального использования имеющихся объектов недвижимости, без чего нельзя стать «эффективным собственником». Недвижимость – мощный инструмент для всех, кто хочет достичь финансовой независимости и свободы [3].

Используя недвижимость как элемент активов, предприятию необходимо проводить анализ ее доходности. Причина, по которой при оценке рентабельности необходимо учитывать объекты недвижимости – очевидна, поскольку недвижимость является базисной составляющей любого вида экономической деятельности и активно участвует в процессах создания и использования различных экономических благ.

Как известно, недвижимость представляет собой совокупность физических, правовых и экономических характеристик. Основными из физических характеристик являются следующие:

- тип недвижимости;
- назначение использования;
- местоположение объекта.

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, обращение, ограничение и прекращение права собственности

и других вещных прав на него происходит в особом порядке, который обычно требует соблюдения обязательной письменной формы и обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре. Наличие факта государственной регистрации дает возможность вовлечения недвижимости в экономические отношения, т.е. наряду с физическими и юридическими аспектами у недвижимости появляется собственный экономический аспект, подразумевающий активное участие недвижимости в создании и использовании различных экономических благ (использование недвижимости для производственной деятельности или удовлетворения личных потребностей), а также обращение недвижимости на рынке в качестве товара или капитала, способного приносить доход.

Таким образом, недвижимость – это объект, на основе которого развиваются не только правовые, но и экономические отношения [4]. В российском законодательстве под объектом недвижимости понимается юридически определенная часть недвижимого имущества, которая может быть физически обособлена, и состоящая из земельного участка или его доли и всех связанных с ним зданий и сооружений или их частей.

Финансово-экономический анализ эффективности землепользования, а также использования объектов, находящихся на территории земельного участка, особенно арендуемого, должен проводиться систематически, так как от эффективности использования объектов недвижимости зависит рентабельность предприятия и, как следствие, перспективы его дальнейшего существования.

Рентабельность, являясь относительным показателем, отображает степень прибыльности экономической деятельности предприятия и характеризует соотношение между полученным результатом и использованными ресурсами. Источником информации для анализа рентабельности предприятия являются все формы финансовой отчетности. В процессе анализа рентабельности предприятия исследуются как текущие уровни рентабельности, так и динамика их изменения. После анализа рентабельности предприятия, следует провести анализ рентабельности отдельных видов продукции. Это делается с целью выявления нерентабельной и малорентабельной продукции, причин выпуска такой продукции и разработки решений с целью их устранения. Факторами, влияющими на рентабельность единицы продукции, являются: изменение отпускной цены и изменение себестоимости. В аналитической записке изменение и влияние этих факторов рентабельности продукции отмечается наравне с изменением самой рентабельности. Результаты анализа приводят к изменению инвестиционной политики, политики ценообразования и стратегии предприятия в целом.

Таким образом, рентабельность – это важный показатель деятельности предприятия, дающий более полную, чем прибыль, картину и хорошо поддающийся разного рода анализу [6]. Актуальность анализа рентабельности предприятия в целом и по его подразделениям обусловлена тем, что в сложившихся экономических условиях по его результатам можно судить о перспективах дальнейшего развития предприятия в той сфере экономики, в которой оно осуществляет свою деятельность.

В большинстве случаев предприятие занимается несколькими видами экономической деятельности, т.е. оказывает услуги или выполняет работы зачастую в

различных сферах экономики, осуществляют научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, а также занимается выпуском собственной продукции или реализацией продукции других предприятий. Это означает, что предприятия создаются подразделения, которые отвечают за определенный вид деятельности. Подразделение может производить несколько видов продукции (услуг), поэтому целесообразно проводить анализ рентабельности подразделений, выявляя наиболее рентабельные направления деятельности, на которые и будет ориентирована инвестиционная политика предприятия в дальнейшем. На практике при проведении анализа, как правило, не учитывают затраты на объекты недвижимости, используемые конкретными подразделениями, что снижает качество анализа, тем более что в большинстве случаев сами объекты арендуются. Такие расходы традиционно относятся к общехозяйственным или накладным, особенно если все подразделения предприятия размещены в одном объекте недвижимости (здании). Предприятия, арендующие объекты недвижимости, должны проводить анализ рентабельности использования занимаемых площадей каждым подразделением, что позволит более эффективно использовать и снизить расходы на аренду за счет уменьшения занимаемых площадей.

Рассмотрим учет затрат на недвижимость при анализе рентабельности предприятия, которое арендует здание и земельный участок. Площади здания используют пять производственных подразделений (для удобства пронумеруем их), осуществляющих свою деятельность в различных сферах экономики и административно-хозяйственное управление. Арендкуемый земельный участок оборудован под стоянку автотранспорта, используемого производственными подразделениями. Подразделения выполняют работы и оказывают услуги как собственными силами (т.е. силами самих подразделений), так и с привлечением внешних подрядчиков (предприятий) – соисполнителей. Сам анализ осуществлялся в три этапа. На первом этапе были подсчитаны все затраты предприятия, когда расходы на аренду объектов недвижимости учитывались как общехозяйственные (накладные) расходы, что показано в табл. 1 как эксплуатационные расходы.

Из табл. 1 видно, что определить, насколько рентабельно подразделениями использовалась занимаемая площадь, практически невозможно. Поэтому на втором этапе было посчитано, сколько площади занимает административно-хозяйственное управление и сколько площади занимает каждое производственное подразделение. При этом учитывалось, что коридоры, лестницы и туалеты используются всеми подразделениями в равных долях. Полученные значения были переведены в денежную форму, т.е. эксплуатационные расходы за арендуемые помещения и земельный участок были поделены на суммарную площадь арендуемых объектов недвижимости и в результате получили стоимость 1 кв. м. Умножив эту стоимость на занимаемые площади, получили в денежном эквиваленте площади каждого производственного подразделения и административно-хозяйственного управления. В итоге получили сумму арендной платы за все здание.

Также было учтено, что земельный участок, оборудованный под стоянку, используется только 1-м и 2-м производственными подразделениями в своей деятельности, так как автотранспорт предприятия им необходим

для поездок в командировки. Поэтому арендная плата за земельный участок была поделена между этими подразделениями в процентном отношении от затрат на командировки. Остальные подразделения при командировках автотранспортом предприятия не пользуются.

Таблица 1

ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ за 2008 г.

Тыс. руб.

№	Наименование статей	Всего	В том числе:	
			Основные	Накладные
1	Расходы по собственным силам, в том числе	61 981,1	41 374,9	20 606,2
1.1	Материальные расходы всего	1 433,6	1 223,0	210,6
1.2	Расходы на оплату труда всего	35 369,6	28 348,6	7 021,0
1.3	Начисления на заработную плату (единый социальный налог (ЕСН), страх. и накопит. части пенсии)	7 909,4	6 462,1	1 447,2
1.4	Амортизация	2 133,2	1 581,0	552,2
1.5	Прочие расходы всего, в том числе	15 135,3	3 760,2	11 375,1
1.5.1	Услуги связи всего	820,0	0,0	820,0
1.5.2	Командировочные расходы	2 754,2	2 422,5	331,6
1.5.3	Автотранспорт	1 413,4	979,1	434,3
1.5.4	Прочие расходы всего, из них:	10 147,8	358,6	9 789,2
1.5.4.1	Эксплуатационные расходы всего, в том числе	8 917,7	45,6	8 872,0
1.5.4.2	Коммун. услуги (вода, канализация, тепло- и электро-снабжение и др.)	127,8	45,6	82,1
1.5.4.3	Аренда земли, помещ. и др. имущества (кроме автотранспорта)	8 740,5	0,0	8 740,5
1.5.4.4	Ремонт помещения, здания (кровля, этажи, черд.-подвальн. помещения)	9,0	0,0	9,0
1.5.4.5	Прочие эксплуатационные расходы (уборка, дез. работы, вывоз мусора, очистка кровли, лифты и др.)	40,4	0,0	40,4
2	Соисполнители	985,6	985,6	X
3	Расходы всего (сумма строки 1 и строки 2)	62 966,7	42 360,6	20 606,2

На основании произведенных расчетов структура фактических расходов перераспределилась между основными и накладными, как представлено в табл. 2. При этом накладные расходы сократились на 10,4%, а основные (производственные) соответственно увеличились на 10,4%, т.е. суммарно затраты предприятия не претерпели никаких изменений. С учетом занимаемых площадей и перевода их в денежный эквивалент были подсчитаны затраты каждого подразделения на эксплуатационные расходы, что позволило скорректировать структуру себестоимости выполненных работ и

оказанных услуг производственными подразделениями суммарно за год.

Таблица 2

ФАКТИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ за 2008 г., (с учетом перераспределения арендной платы между административно-хозяйственным управлением и производственными подразделениями)

Тыс. руб.

№	Наименование статей	Всего	В том числе:	
			Основ-ные	Наклад-ные
1	Расходы по собственным силам, в том числе	61 981,1	47 857,9	14 123,2
1.1	Материальные расходы всего в, том числе	1 433,6	1 223,0	210,6
1.2	Расходы на оплату труда всего	35 369,6	28 348,6	7 021,0
1.3	Начисления на заработную плату (ЕСН, страх. и накопит. части ПФ)	7 909,4	6 462,1	1 447,2
1.4	Амортизация	2 133,2	1 581,0	552,2
1.5	Прочие расходы всего в том числе:	15 135,3	10 243,2	4 892,1
1.5.1	Услуги связи всего	820,0	0,0	820,0
1.5.2	Командировочные расходы	2 754,2	2 422,5	331,6
1.5.3	Автотранспорт	1 413,4	979,1	434,3
1.5.4	Прочие расходы всего, из них:	10 147,8	6 841,6	3 306,2
1.5.4.1	Эксплуатационные расходы всего в том числе:	8 917,7	6 528,7	2 389,0
1.5.4.2	Коммун. услуги (вода, канализация, тепло- и электроснабжение и др.)	127,8	45,6	82,1
1.5.4.3	Аренда земли, помещ. и др. имущества (кроме а/транспорта)	8 740,5	6 483,0	2 257,5
1.5.4.4	Ремонт помещения, здания (кровля, этажи, черд.-подвальн. помещения)	9,0	0,0	9,0
1.5.4.5	Прочие эксплуатационные расходы (уборка, дез. работы, вывоз мусора, очистка кровли, лифты и др.)	40,4	0,0	40,4
2	Соисполнители	985,6	985,6	X
3	Расходы всего (сумма строки 1 и строки 2)	62966,7	48843,6	14123,2

Таким образом стало возможно провести сравнение показателей рентабельности основных затрат с учетом и без учета арендуемых объектов недвижимости, когда арендные платежи за земельный участок и помещения, занимаемые производственными подразделениями, были учтены в накладных расходах. Так как величина накладных расходов на протяжении последних пяти лет оставались практически на одном уровне, то для целей анализа накладные расходы считались неизменными и поэтому их влияние на расчет рентабельности не оценивалось.

На основании таких допусков рентабельность основных затрат подразделения $P_{озп}$ считалась по формуле:

$$P_{озп} = \frac{V_{реал.} - C_{подр.}}{C_{подр.} - НР} * 100\%$$

где

$V_{реал.}$ – объем реализации производственной деятельности подразделения за год, т.е. объем оказанных услуг и выполненных работ, тыс. руб.;

$C_{подр.}$ – затраты подразделения за год, т.е. себестоимость выполненных работ и оказанных услуг производственными подразделениями суммарно за год, тыс. руб.;

$НР$ – накладные расходы, отнесенные к анализируемому производственному подразделению, тыс. руб.

Полученный коэффициент с учетом размерности показывает, сколько рублей финансового результата производственного подразделения приходится на один рубль скорректированной себестоимости выполненных работ и оказанных услуг этим подразделением (в части структуры затрат) за анализируемый период.

Были произведены расчеты для каждого подразделения за 2004-2008 гг. Полученные результаты сведены в табл. 3, из которой видно, что рентабельность основных затрат производственных подразделений с учетом арендуемых объектов недвижимости уменьшилась в среднем 2-2,5 раза.

Таблица 3

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ОСНОВНЫХ ЗАТРАТ ПО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯМ С УЧЕТОМ И БЕЗ УЧЕТА АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОСНОВНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАТРАТАХ в 2004-2008 гг.

%

Анализируемое подразделение		Год				
		2004	2005	2006	2007	2008
Подразделение 1	С учетом арендуемых объектов недвижимости	9,97	9,80	8,33	11,88	11,58
	Без учета арендуемых объектов недвижимости	22,67	22,50	21,53	25,08	24,78
Подразделение 2	С учетом арендуемых объектов недвижимости	8,07	8,44	9,00	7,90	8,80
	Без учета арендуемых объектов недвижимости	19,17	19,54	20,90	19,80	20,70
Подразделение 3	С учетом арендуемых объектов недвижимости	9,24	10,85	10,85	11,55	12,52
	Без учета арендуемых объектов недвижимости	13,14	14,75	15,05	15,75	16,72
Подразделение 4	С учетом арендуемых объектов недвижимости	9,76	10,03	10,81	10,06	11,44
	Без учета арендуемых объектов недвижимости	16,46	16,73	18,01	17,26	18,64
Подразделение 5	С учетом арендуемых объектов недвижимости	6,02	6,29	6,12	6,32	6,48
	Без учета арендуемых объектов недвижимости	23,82	24,09	25,02	25,22	25,38

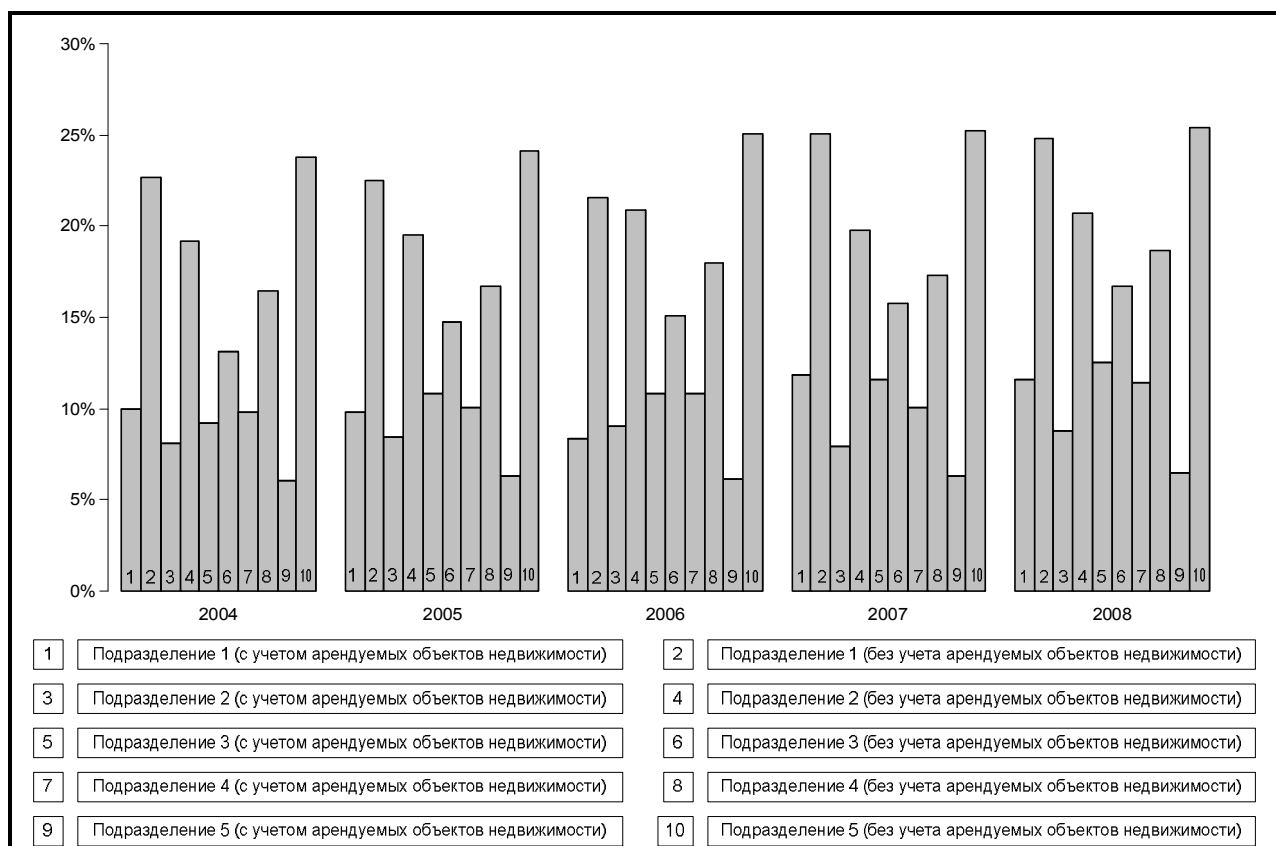


Рис. 1. Рентабельность основных затрат подразделений с учетом и без учета арендуемых объектов недвижимости за 2004-2008 гг.

На третьем этапе было проведено сравнение полученных результатов с учетом и без учета арендуемых объектов недвижимости в составе производственных затрат подразделений. Из полученных результатов можно сделать выводы, что рентабельность подразделений 1, 2 и 5 существенно зависит от арендных платежей за занимаемые площади (рис. 1).

В действительности подразделение 5 занимало площадь, превышающую необходимую для работы в 2,8 раза. Подразделения 1 и 2 более 45% занимаемых площадей задействовали в работе две-три недели в год. Результаты анализа позволили по-новому взглянуть на занимаемые площади производственными подразделениями и перераспределить их. Так, занимаемая подразделением 5 площадь сократилась в три раза (что не противоречило требованиям эргономики), а для подразделений 1 и 2 было решено, что необходимые площади, требуемые один раз в год сроком не более одного месяца, будут арендоваться только на этот срок. С арендодателем было заключено соглашение об уменьшении арендуемых площадей. Таким образом, проведенный анализ позволил в дальнейшем повысить рентабельность каждого подразделения предприятия с учетом занимаемых площадей.

Данная методика была опробована на ряде других предприятий, имеющих свои особенности, но в любом случае использоваться арендуемые объекты недвижимости должны исходя из экономической целесообразности. С одной стороны, нельзя бесконечно уменьшать ни производственные, ни общехозяйственные площади, так как существующие нормативы эргономики и охраны

труда устанавливают оптимальные площади для различного вида работ с условием их качественного выполнения. С другой стороны, если стоимость арендуемых площадей существенно влияет на себестоимость выполняемых работ, то следует подыскать объекты недвижимости со стоимостью, удовлетворяющей уровню рентабельности для данного предприятия в целом и по каждому подразделению в частности.

На предприятии, где впервые была опробована данная методика анализа, полученный уровень рентабельности устраивает руководство, однако если бы арендодатель не пошел навстречу администрации предприятия по уменьшению арендуемых площадей, то менеджерам пришлось бы заняться поиском другого объекта недвижимости, арендные платежи которого позволили бы выйти на оптимальный уровень рентабельности.

В процессе управления предприятием должны достигаться поставленные перед ним цели, определенные в комплексной стратегии развития предприятия. В условиях рыночной экономики наиболее значимой является цель, которая обеспечивает максимальное значение рыночной стоимости предприятия и производимой им продукции. Для ее достижения необходимо осуществить совокупность мероприятий, обеспечивающих максимизацию:

- натуральных и стоимостных показателей, характеризующих результаты реализации продукции предприятия определенной номенклатуры и показателей ее качества;
- прибыли и рентабельности предприятия;
- показателей финансовой устойчивости в краткосрочном и долгосрочном периодах деятельности предприятия [2].

Как известно, рентабельность предприятия – это показатель эффективности использования производственных ресурсов предприятия (основных средств) [1], поэтому при анализе этого показателя необходимо всегда учитывать объекты недвижимости, используемые в производственной деятельности, особенно если они арендуются, что позволяет более качественно использовать имеющиеся производственные ресурсы для достижения более высокого уровня рентабельности.

Учет арендуемых объектов недвижимости – это лишь один из факторов, оказывающий существенное влияние на деятельность предприятий, поэтому данный анализ должен проводиться в составе комплексного анализа рентабельности для учета всех факторов влияющих на эффективность производственной деятельности предприятия. Также необходимо учитывать, что данный анализ является комплексным и включает в себя:

- анализ основных целей использования арендуемых объектов недвижимости;
- анализ по оптимальному использованию имеющихся площадей в настоящее время;
- прогнозирование и моделирование использования этих объектов в будущем;
- выработку рекомендаций и предложений по повышению эффективности использования арендуемых объектов недвижимости.

Приведенная методика позволит менеджменту предприятий не только по-новому взглянуть на политику ценообразования оказываемых услуг и выпускаемой продукции, а также внести корректировки в инвестиционную политику и стратегии предприятия в целом.

Литература

1. Бизнес-словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.businessvoc.ru/>.
2. Булава И.В. и др. Теория и методология разработки стратегии развития предприятия [Текст] / И.В. Булава и др. – М.: РИО МАОК, 2009.
3. Нагаев Р.Т. Недвижимость [Текст]: энцикл. Словарь. – Казань: Идел-Пресс, 2003. – 1087 с.
4. Никулина Ю.Н. Налогообложение недвижимости [Электронный ресурс] / Ю.Н. Никулина. URL: <http://cde.osu.ru/demoversion/course126>.
5. Рентабельность, финансовый результат или наличие положительного денежного потока: что поможет руководителю при получении кредита [Текст]: практ. рекомендации // Ю.М. Лермонтов. Право и экономика. – 2008. – №8.
6. Финсектор [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://finsector.com/profitability.htm>.

Ключевые слова

Анализ рентабельности; объект недвижимости; основные затраты подразделения; арендуемые площади; себестоимость; накладные расходы; учет затрат; производственные затраты; рациональное использование ресурсов; политика ценообразования.

Толошин Андрей Иванович

РЕЦЕНЗИЯ

В статье рассмотрены вопросы оценки рентабельности деятельности предприятия и его подразделений с учетом объектов недвижимости, оказывающих влияние на результаты эффективности деятельности хозяйствующего субъекта.

Управление активами на предприятии в современных экономических условиях, частью которых является недвижимость, – актуальная задача, решение которой требует значительных временных, материальных и трудовых затрат. Одним из этапов управления выступает анализ проведенной работы с целью последующего принятия руководящих решений. Показателем, характеризующим эффективность дея-

тельности фирмы, выступает рентабельность как соотношение между полученным результатом и использованными ресурсами.

Предприятию, выпускающему несколько видов продукции и имеющему ряд подразделений, необходимо проводить детальный анализ рентабельности как по видам деятельности, так и по отдельным подразделениям. Практика показывает, что, как правило, при анализе рентабельности подразделений не учитываются объекты используемой недвижимости, что влияет на достоверность проведенных расчетов.

В данной статье автор проводит сравнительный анализ рентабельности подразделений с учетом объектов недвижимости и без него. В итоге проведенной работы получены показатели, характеризующие значительную зависимость рентабельности подразделений от размеров занимаемой площади помещений, что позволило принять ряд решений по оптимизации данного вида затрат, направленной на повышение эффективности работы подразделений.

Использование данного подхода при управлении активами хозяйствующего субъекта позволяет финансовому менеджеру предприятия более эффективно использовать ресурсы при реализации инвестиционной политики и вопросов ценообразования по отдельным подразделениям и предприятию в целом.

Чернова Т.В., д.э.н., зав. кафедрой экономики и финансов Таганрогского института управления и экономики

3.11. PROFITABILITY ANALYSIS OF THE ENTERPRISE TAKING INTO ACCOUNT RENTED OBJECTS OF THE REAL ESTATE

A.I. Toloshin, Postgraduate Student

Taganrog Institute of Economics and Management

In article the technique of the profitability analysis of the enterprise taking into account rented objects of the real estate presented. Traditionally expenses for rented objects are referred to an overhead charge. In the given technique they are considered as basic expenses that have allowed carrying out better analysis of expenses of production departments.

Literature

1. Business dictionary <<http://www.businessvoc.ru/>>
2. I.V. Bulava, et al. The theory and methodology for working out the enterprise development strategy – RIO MAOK, 2009.
3. R.T. Nagaev. the Real estate: the Encyclopedic dictionary - Kazan: SUP «PPC «Idel-press », 2003 – 1087p.
4. J.N. Nikulina. Taxation on real estate, 2005, <<http://cde.osu.ru/demoversion/course126>>
5. Profitability, financial result or presence of a positive monetary stream: what can help the head to receive the credit. Practical recommendations (J.M. Lermontov, «Law and economy», №8, August, 2008).
6. FINSECTOR, <<http://finsector.com/profitability.htm>>

Keywords

Profitability analysis; real estate object; direct cost of department; rented areas; cost price; overhead charges; calculation of expenditures; production expenditures; resources conservation; price-formation policy.