

# СТО Методическая инструкция по работе с отчетами для анализа экономических и финансовых показателей инвестиционно-строительных проектов»

Разработан: Муравицкий О.С.

## 1. Общие положения

1.1. В данной инструкции рассматриваются приемы работы и основные варианты отчетов для анализа экономических и финансовых показателей инвестиционно-строительных проектов, построенные на базе основных показателей стандартных отчетов БДР и БДДС.

1.2. Требуемое программное обеспечение для работы с отчетами:

- Internet Explorer 10.0 и выше;
- Microsoft Silverlight 5.1 и выше;
- Microsoft Excel 2013 и выше.

1.3. Следующие отчеты: «**Ежедневная оперативная отчетность**» (выручка, выработка, кредиторская и дебиторская задолженность), «**БДЗ часть 1**» (доходы, расходы, прибыль по плану и прогнозу), «**БДЗ часть 2**» (поступления, выплаты, остатки денежных средств по плану и прогнозу), «**БДЗ часть 3**» (незавершенное строительство по плану и прогнозу), «**План погашения ДЗ**» (планируемые поступления денег по проданной недвижимости) доступны по ссылке.

Отчет «**Отчет БДДС**» (поступления, выплаты, остатки денежных средств по месяцам, годам) доступен по ссылке.

1.4. **Обновление данных в отчетах** происходит один раз в сутки – в 6:00.

1.5. Видеозапись презентации отчетов.

## 2. Основные действия

Действие 1: Настройка требуемой формы отчета

2.1.1. Для анализа данных по **застраиваемой территории** выбирается **фильтр отчета по территории** (рис. 1).

Рекомендуется использовать для анализа абсолютных значений следующую настройку фильтра «Бюджетный признак» (рис. 2): «Акцепт», «Донор».

**Для анализа процентных значений** (например: маржинальный доход, %; прибыль к распределению, %) рекомендуется использовать следующую настройку фильтра «Бюджетный признак»: «Донор».

Если необходимо проанализировать данные по **застраиваемой территории** вместе с данными **по проекту Ленддевелопмент**, то в фильтр «Бюджетный признак» добавляется группировка «Самодостаточный».

2.1.2. Для анализа данных по проекту выбирается **фильтр по проекту** (рис. 3). При отсутствии данного показателя в отображаемой информации – он находится в списке полей и выводится в нужную область (рис. 4). В нашем случае – в фильтры. Затем открывая список проектов галочка выбора устанавливается напротив нужного проекта.

2.1.3. Для получения **большей детализации информации** (например, по пакетам работ) необходимо: выбрать с помощью фильтра требуемую статью (например, Расходы), при этом статью необходимо переместить в область «фильтры» из области «строки» (рис. 5). Затем в полях сводной таблицы необходимо дополнительно отобразить поле «Пакеты работ» (рис. 6).

2.1.4. Для вывода данных за определенный месяц необходимо поле «Год-месяц-дата» перенести в поле «Фильтры» (рис.7) и затем, уже в поле отчета, выбрать необходимый месяц по фильтру для «Год-месяц-дата» (рис. 8).

2.1.5. Для анализа данных по БДДС по территориям необходимо листать страницы в отчете (рис. 9), для выбора проекта – необходимо пользоваться параметрами (рис. 10), аналогично и для выбора года. После установки параметра необходимо нажимать «Применить» (рис. 10). Для раскрытия информации по годам, месяцам, проектам, а также по видам поступлений и выплат необходимо использовать значок «+» (рис. 11).

2.1.6. Для сохранения отчета в Excel необходимо использовать функцию «Открыть в Excel» (рис. 12) и функцию «Действия/Экспорт» (рис. 13). Для обновления данных с сервера, сохраненных в файле Excel (кроме «Отчет БДДС»), используйте функцию «Обновить» (рис. 14).

□ Рисунок 1

□

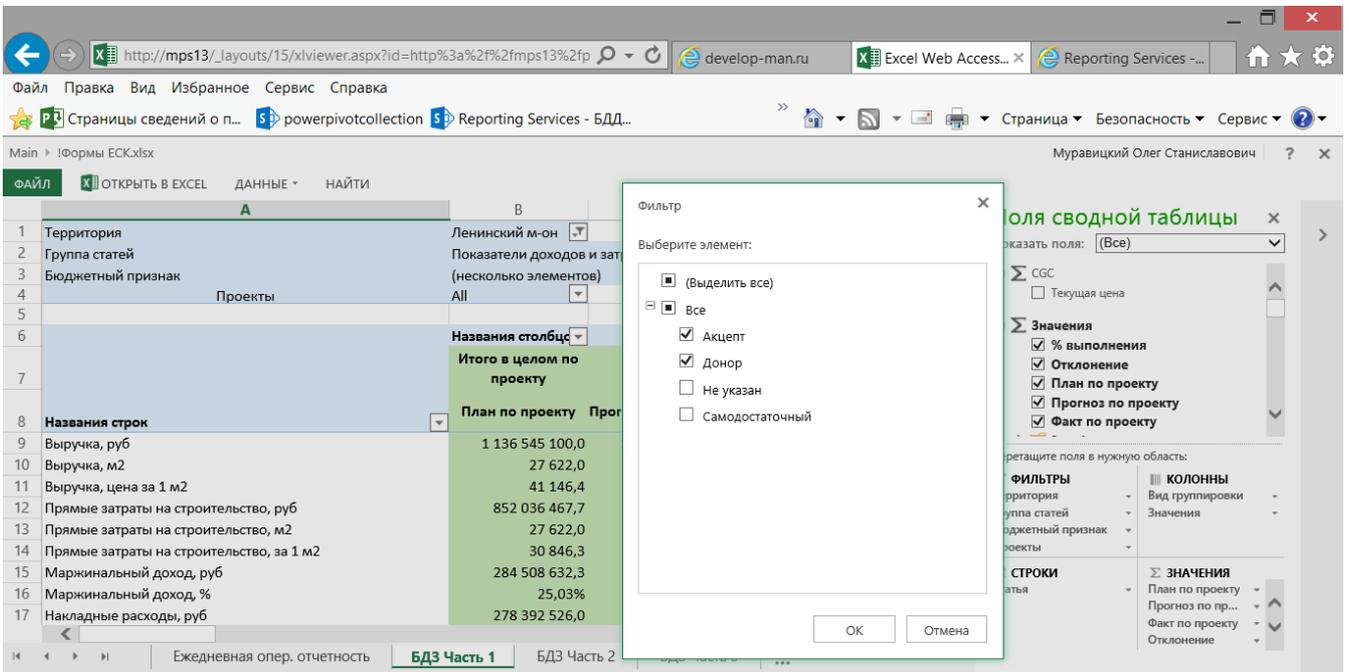


Рисунок 2

Рисунок 3

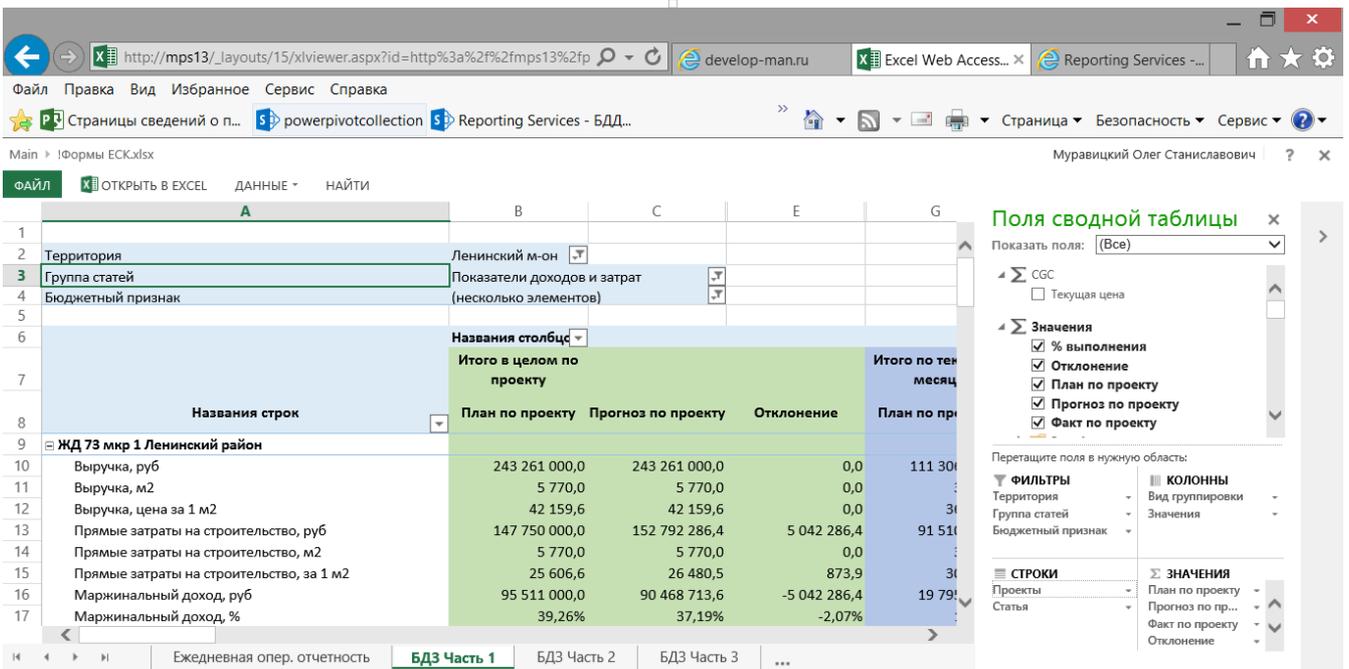


Рисунок 4

Скриншот веб-интерфейса Excel Web Access. В центре экрана отображена сводная таблица с данными по проекту. Справа открыта панель «Поля сводной таблицы» с настройками фильтров и колонок.

Названия строк	Итого в целом по проекту	Итого по тем. месяц	План по проекту	Прогноз по проекту	Отклонение	План по пр...
<b>1 очередь многоквартирных жилых домов п Залесье</b>						
Малые формы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общеширотные расходы	3 448 000,0	3 448 000,0	0,0	0,0	0,0	3 448 000,0
Телевидение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Расходы на реализацию объекта	13 967 000,0	13 967 000,0	0,0	0,0	0,0	13 967 000,0
Услуги по купле и аренде земли	5 724 000,0	5 724 000,0	0,0	0,0	0,0	5 724 000,0
Разработка проектной, рабочей документации	1 624 000,0	1 624 000,0	0,0	0,0	0,0	1 624 000,0
Подготовка территории строительства	0,0	1 931 703,2	1 931 703,2	1 931 703,2	0,0	1 931 703,2
Устойчивость и разбивка временных зданий и сооружений	109 000,0	1 305 109,1	1 196 109,1	1 196 109,1	109 000,0	1 196 109,1

Рисунок 5

Скриншот веб-интерфейса Excel Web Access, идентичный предыдущему, но с измененными настройками панели «Поля сводной таблицы».

Названия строк	Итого в целом по проекту	Итого по тем. месяц	План по проекту	Прогноз по проекту	Отклонение	План по пр...
<b>1 очередь многоквартирных жилых домов п Залесье</b>						
Малые формы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общеширотные расходы	3 448 000,0	3 448 000,0	0,0	0,0	0,0	3 448 000,0
Телевидение	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Расходы на реализацию объекта	13 967 000,0	13 967 000,0	0,0	0,0	0,0	13 967 000,0
Услуги по купле и аренде земли	5 724 000,0	5 724 000,0	0,0	0,0	0,0	5 724 000,0
Разработка проектной, рабочей документации	1 624 000,0	1 624 000,0	0,0	0,0	0,0	1 624 000,0
Подготовка территории строительства	0,0	1 931 703,2	1 931 703,2	1 931 703,2	0,0	1 931 703,2
Устойчивость и разбивка временных зданий и сооружений	109 000,0	1 305 109,1	1 196 109,1	1 196 109,1	109 000,0	1 196 109,1

Рисунок 6

Названия строк	Итого в целом по проекту	Итого по текущему месяцу	План по проекту	Прогноз по проекту	Отклонение	План по проекту
5 очередь многоквартирных жд п Залесье (УП Чернова НН)						
Подготовка территории строительства	0,0	11 005,4	11 005,4			
Организация тендеров	0,0	0,0	0,0			
Расходы на инфраструктурные объекты	4 697 072,4	4 697 072,4				4 697 072,4
Монтаж окон	1 394 013,2	1 741 578,4	347 565,2			1 394 013,2
Остекление балконов, лоджий, витражей	1 011 809,2	1 011 809,2	0,0			1 011 809,2
Затраты на присоединение объекта к инженерным сетям и	4 081 677,6	4 081 677,6	0,0			4 081 677,6
Конструкции сборные железобетонные, монолитные, кирпичные	14 499 032,7	14 857 792,1	358 759,4			14 499 032,7

Рисунок 7

Рисунок 8

Рисунок 9

Залесье		2011	2012	2013	1 очередь м
		Итого	Итого	Итого	2011
Поступления	Внерезидентские поступления, в т.ч.	49 787 661	1 702 454 935	298 422 266	16 615 9
	% по депозитам	0	0	0	
	% по займам				
	Поступления от продажи домов, в т.ч.	49 787 661	1 702 454 935	298 422 266	16 615 9
Структура поступлений, %		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Выплаты 1		-0	-0	-10 039 232	
	Ст-во об-тов инфраструктурных, в т.ч.				

Рисунок 10

**Отчет БДДС**

Залесье		2011	2012	2013	1 очередь м
		Итог	Итог	Итог	2011
Поступления		49 787 661	1 702 454 935	298 422 266	16 615 9
	Внерезидентские поступления, в т.ч.	0	0	0	
	% по депозитам				
	% по займам				
	Поступления от продажи домов, в т.ч.	49 787 661	1 702 454 935	298 422 266	16 615 9
	Структура поступлений, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Выплаты 1		-0	-0	-10 039 232	
	Сп-во об-тов инфраструктуры, в т.ч.				

Рисунок 11

□ Рисунок 12

□ Рисунок 13

□

Рисунок 14

## Действие 2: Анализ данных в отчетах

При выполнении анализа данных необходимо помнить о следующих особенностях расчета показателей:

1) В отчете «**Ежедневная оперативная отчетность**» **плановые показатели** выводятся на конец месяца и по данным **актуализированного бюджета**, а фактические на текущую дату. Под **выработкой** подразумеваются расходы: ПУДы и отчеты о выполнении промежуточных работ. Плановая выработка считается по датам текущего плана в Microsoft Project, при этом суммы расходов разбиваются прямо пропорционально **по дням** в зависимости от длительности по пакету работ. Сальдо и ДС (денежные средства) считаются от начала проекта

2) В отчетах: «**БДЗ часть 1**» (доходы, расходы, прибыль по плану и прогнозу), «**БДЗ часть 2**» (поступления, выплаты, остатки денежных средств по плану и прогнозу), «**БДЗ часть 3**» (незавершенное строительство по плану и прогнозу) в качестве **Плана по проекту** выводятся данные по базовому плану бюджета, в качестве **Прогноза по проекту** (кроме прогноза по проекту от текущей даты до конца проекта) выводится максимальное значение из следующих: данные по актуализированному бюджету, данные по спецификациям действующим, данные по ПУД и отчетам о выполнении промежуточных работ.

3) В отчете «**БДЗ часть 1**» (доходы, расходы, прибыль по плану и прогнозу) в **фактических расходах и затратах** выводятся данные по ПУД и по отчетам о выполнении промежуточных работ. Под **выручкой** подразумеваются заключенные договора. При расчете прибыли используется значение **налога**

**на прибыль** в 20%.

4) В отчете «**БДЗ часть 3**» (незавершенное строительство по плану и прогнозу) под показателем «Незавершенное строительство» подразумевается разница между расходами по проекту и расходами, подтвержденными выручкой от заключенных договоров.

5) В отчете «**План погашения ДЗ**» отображаются данные из графика платежей по планируемым поступлениям денег по проданной недвижимости.