

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения
Специальность 080502 Экономика и управление на предприятии (в электроэнергетике)
Кафедра менеджмента

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Тема работы
Экономическая оценка инвестиций в проект строительства поселковой котельной

УДК 658.011.46:621.181:69

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-3202	Чернецов С.Ю.		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Коршунова Л. А	к.т.н		

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Громова Т. В.			

Нормоконтроль

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Громова Т. В.			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
менеджмента	Чистякова Н.О.	к.э.н.		

Томск – 2016 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт электронного обучения
 Специальность 080502 Экономика и управление на предприятии (в электроэнергетике)
 Кафедра менеджмента

УТВЕРЖДАЮ:
 Зав. кафедрой
 _____ Н.О. Чистякова
 « ____ » _____ 2016 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

дипломной работы

Студенту:

Группа	ФИО
3-3202	Чернецову Сергею Юрьевичу

Тема работы:

Экономическая оценка инвестиций в проект строительства поселковой котельной	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№ 1590/с от 26.02.2016 г.

Срок сдачи студентом выполненной работы:

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

<p>Исходные данные к работе <i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Баланс ООО УК «Томскосельское» 2. Стоимость материалов. 3. Стоимость оборудования. 4. Стоимость топлива.
<p>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обзор литературных источников, а также интернет ресурсов с целью изучения теоретических основ проектирования. 2. Проанализировать хозяйственную деятельность ООО УК «Томскосельское». 2.1 Изучить теоретические основы проектирования. 3. Разработать инвестиционный проект строительства новой котельной. 4. Рассчитать интегральные показатели эффективности капитальных вложений (ЧДД, ИД, Ток, ВНД)

<p>Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей)</p>	<p>1. Таблицы по теме исследования: Таблица 11-Определение стейкхолдеров программы КСО. Таблица 11-Затраты предприятия на программу КСО.</p> <p>2. Приложения по теме исследования: Приложение Н- Капитальные вложения в строительство котельной. Приложение П-Поток денежных средств при вводе в эксплуатацию дополнительного жилого фонда на 1-м, 2-м, 5-м годах. Приложение Р-Расчёт интегральных показателей при вводе в эксплуатацию дополнительного жилого фонда на 1-м, 2-м, 5-м годах жизненного цикла проекта. Приложение С-Графическое изображение нормы доходности.</p>
--	--

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы	
Раздел	Консультант
Социальная ответственность	Громова Т. В.

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель:

Должность	Ф.И.О	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Коршунова Л.А.	к.т.н.		

Задание принял к исполнению студент:

Группа	Ф.И.О	Подпись	Дата
3-3202	Чернецов С.Ю.		25.02.2016 г.

Оглавление

Реферат	Ошибка! Закладка не определена.
Введение.....	7
1 Теоретические основы инвестиционного проектирования	9
1.1 Понятие сущность и виды инвестиционных проектов	9
1.2 Основные этапы инвестиционного проекта	15
1.3 Бизнес-планирование инвестиционного проекта	17
1.4 Методы оценки эффективности инвестиционного проекта	21
2 Анализ хозяйственной деятельности предприятия	23
2.1 История создания ООО Управляющей компании «Томкосельское»	23
2.2 Анализ финансово-экономического состояния предприятия	25
2.3 Источников финансирования.....	28
2.4 Обеспеченность организации источниками финансирования	29
2.5 Оценка чистых активов предприятия	31
2.6 Результаты финансово-экономической деятельности предприятия	32
2.7 Показатели деловой активности предприятия.....	34
2.8 Показатели ликвидности	37
2.9 Рентабельность предприятия	42
3 Разработка инвестиционного проекта по строительству котельной	46
3.1 Выбор источника автономного питания электроэнергией	47
3.2 Выбор проекта обеспечения теплом население села «Томское».....	49
3.3. Капитальные вложения в строительство котельной	51
3.5 Расчёт прибыли	56
4 Социальная ответственность	65
Заключение	70
Список используемых источников.....	72
Приложение А.1	74
Состав, динамика и структура имущества ООО «Томкосельское».....	74
Приложение А.2	75
Состав, динамика изменения и структура капитала, вложенного в имущество ООО «Томкосельское».....	75
Приложение Б.....	76

Состав, динамика и структура имущества ООО «Томкосельское»	76
Приложение В.....	77
Состав, динамика и структура капитала, вложенного в имущество ООО «Томкосельское»	77
Приложение Г	78
Анализ состава, динамики и структуры прибыли отчетного года.....	78
Приложение Д.....	79
Расчёт и динамика показателей оборачиваемости ООО «Томкосельское»	79
Приложение Ж.....	80
Расчет и оценка динамики показателей финансовой устойчивости ООО «Томкосельское»	80
Приложение З	81
Расчет и динамика показателей рентабельности ООО «Томкосельское».....	81
Приложение К.....	82
Общие выводы по анализу ООО «Томкосельское».....	82
Приложение М.....	83
Общая и планируемая площадь жилого фонда села «Томское».....	83
Приложение Н	84
Капитальные вложения в строительство котельной	84
Приложение П	85
Поток денежных средств при вводе в эксплуатацию дополнительного жилого фонда на 1-м, 2-м и 5-м годах	85
Приложение Р	87
Расчёт интегральных показателей при вводе в эксплуатацию жилого фонда на 1-м, 2-м, 5-м годах жизненного цикла проекта	87
Приложение С Графическое изображение нормы доходности.....	89

Реферат

Выпускная квалификационная работа содержит: 89 страниц, 2 рисунка, 13 таблиц, 20 использованных источников, 13 приложения.

Ключевые слова: инвестиции, норма доходности, срок окупаемости, индекс доходности, экономическая эффективность.

Объектом исследования является инвестиционное проектирование.

Цель работы – экономическая оценка инвестиций.

В процессе исследования: рассмотрена деятельность ООО УК «Томсосельское», цели эффективности деятельности предприятия, разработан проект строительства котельной, рассчитаны показатели эффективности капитальных вложений.

В результате разработки руководству предприятия предложены инвестиционный проект строительства новой котельной установки, способствующие снижению уровня затрат, техники безопасности и социальных условий труда персонала; проведен расчет экономической эффективности и установлены сроки окупаемости инвестиционного проекта.

Степень внедрения: руководству предприятия представлена служебная записка, включающая предложения по строительству новой котельной установки, работающей на природном газе.

Область применения: обеспечение теплом село «Томское».

Экономическая эффективность/значимость работы заключается в возможности применения предложенных в работе разработок в деятельности предприятия.

Введение

На сегодняшний день очень актуальным стал вопрос о необходимости обеспечения сельского населения теплом. В виду того, что на действующей котельной, работающей на каменном угле, наблюдается нехватка мощности, и она с трудом справляется с данной задачей.

В ближайшее время по плану развития Томского района планируется газификация посёлка «Итатка» и села «Томское» и необходимо решить проблему по строительству котельной работающей на природном газе.

Цель работы: рассчитать проект обеспечения теплом село «Томское» с учётом перспективного развития.

Объект исследования – инвестиционное проектирование.

Предмет исследования – экономическая оценка инвестиций.

Результаты выпускной квалификационной работы могут быть использованы в разработке инвестиционного проекта проектной организацией для повышения инвестиционной привлекательности Томского района.

Задачи:

- 1) ознакомиться с теоретическими основами инвестиционного проектирования;
- 2) выполнить анализ хозяйственной деятельности действующего предприятия;
- 3) рассчитать капитальные вложения и эксплуатационные затраты;
- 4) обосновать капитальные вложения;
- 5) рассчитать интегральные показатели (NPV, PI, IRR, PP).

Выпускная квалификационная работа представлена тремя главами. В первой главе рассмотрены понятия «инвестиционный проект», рассмотрены виды проектов, основные этапы инвестиционного проектирования. Также рассмотрены виды источников финансирования инвестиционных проектов.

Во второй главе работы рассмотрены основные финансовые показатели предприятия ООО УК «Томскосельское». Анализ финансово – экономических показателей проводился за 2013 – 2014 годы.

В третьей главе работы на (основании проведенного анализа во второй главе), представлен к рассмотрению инвестиционный проект строительства новой котельной установки, работающей на природном газе мощностью 5 МВт.

В разделе Социальная ответственность представлена разработка программы корпоративной социальной ответственности для предприятия ООО УК «Томскосельское».

При выполнении данной работы использовались следующие источники:

План развития села «Томского» на 2010-2030 годы;

Книги известных авторов в области инвестиционного проектирования:

Т.В. Погодина, Р.С. Голов, И.И. Переверьев.

Электронные ресурсы сети интернет;

Нормативно – правовые акты.

Инвестиционная деятельность всегда начинается с идеи. Идеи периодически посещают многие светлые головы, многие из них так и остаются идеями. Люди, которые переживают за экономические проблемы в стране, трансформируют свои идеи в инвестиционные проекты.

1 Теоретические основы инвестиционного проектирования

1.1 Понятие сущность и виды инвестиционных проектов

С помощью инвестиционного проекта решается задача по экономической целесообразности создания объекта предпринимательской деятельности. Решение об инвестировании в объекты предпринимательской деятельности может быть принято на основе лишь проработанного проекта.

В зависимости от значимости проекты подразделяют:

– глобальные, они реализуются сообща несколькими странами, и могут сильно повлиять на социальную, политическую и экономическую ситуацию в мире (или хотя бы на континенте);

– народно-хозяйственные, реализация которых существенно влияет на экономику и экологию в стране (мост в Крым, БАМ, Олимпийские объекты в Сочи).

– крупномасштабные, реализация которых влияет на экономику, экологию и социальную ситуацию в регионе, при этом на ситуацию в других регионах они не влияют;

– локальные, реализация которых не оказывает влияния на экологическую, экономическую, и социальную ситуацию в регионе и не изменяет уровень и структуру цен на товарных рынках.

Инвестиционный проект – это совокупность системно сплочённых намерений, документов и утилитарных действий по претворению в жизнь целей инвестиционных вложений, по обеспечению заданных финансово-экономических, производственных и социальных итогов [3, с.151].

Инвестиционные проекты подразделяют по нескольким направлениям.

Производственные – средства вкладываются в расширение, модернизацию, либо создание новых мощностей в производстве и во всевозможных сферах экономики страны.

Научно-технические проекты – направляют на разработку и создание новой результативной продукции с лучшими свойствами, высоко

технологического оборудования и машин. Эти проекты почти всегда тесно связаны между собой. Экономика только выигрывает, если эти проекты реализуются вместе. Они костяк производства различных товаров и услуг.

Коммерческие инвестиционные проекты – заработают, реализовывая вложения в процессе закупки, продажи, и перепродажи какой-либо продукции, товаров или услуг.

Экологические инвестиционные проекты, в результате которых действующие производства перевооружают, за счёт этого уменьшается губительное воздействие на окружающую среду. Иногда это построение природоохранных комплексов.

Финансовые инвестиционные проекты связаны с приобретением, формированием портфеля ценных бумаг и их реализацией, покупкой и реализацией долгов предприятия, а также с выпуском и реализацией ценных бумаг.

Инвестор-покупатель и держатель ценных бумаг получает от них дивиденды и увеличивает свой финансовый капитал. Источником увеличения капитала является осуществление производственных проектов [3, с.152].

Целью социально-экономических инвестиционных проектов является полезность для общества и не всегда они приносят прибыль. В основном они реализуются для создания имиджа в глазах общественности.

Создание и реализация инвестиционного проекта включает следующие этапы:

- формирование инвестиционной идеи;
- предпроектное исследование инвестиционных возможностей;
- разработка бизнес-плана;
- приобретение или аренда и отвод земельного участка;
- подготовка контрактной документации;
- подготовка проектной документации;
- осуществление строительно-монтажных работ, включая пуско-наладочные;

– эксплуатация объекта [3, с.153].

Инвестиции предприятия не всегда охватывают полный цикл создания товара, иногда только отдельные стадии: научные исследования, проектно-конструкторские работы, реконструкцию и расширения действующего производства, организацию реализации товара [3, с.153].

Источники финансирования инвестиционных проектов – фонды и потоки денежных средств, которые могут быть использованы в качестве инвестиционных ресурсов для финансирования деятельности инвестора.

Методы финансирования инвестиционных проектов – это способы, благодаря которым формируются источники финансирования. В основе финансирования организации лежит пяти элементная система финансирования. В рыночной экономике на уровне:

- самофинансирование;
- прямое финансирование через механизмы рынка капитала;
- бюджетное финансирование;
- банковское финансирование;
- взаимное финансирование хозяйствующих субъектов.

Методы финансирования инвестиционных проектов основаны на привлечении собственных, привлечённых и заёмных источников денежных средств.

Инвестирование в основной капитал осуществляется в большей степени за счёт привлечённых источников, большая часть – бюджетные средства.

Это объясняется тем, что жить в долг выгодно. В последнее время идёт тенденция на увеличение доли финансирования за счёт федерального бюджета, кредитов банков и средств населения на долевое строительство. Снижается доля финансирования за счёт внебюджетных фондов и заёмных средств других организаций [4, с.138].

Денежные средства федерального бюджета важная составляющая экономики страны. Многие организации и фирмы имеют желание осваивать эти средства, но не всем предоставляется возможность.

Государство оказывает влияние на экономику за счёт финансирования капитальных вложений, пытаясь повысить результативность хозяйственного комплекса страны, решить общественные проблемы, сохраняя единое экономическое пространство.

Сейчас государство осуществляет переход от безвозвратного финансирования капитальных вложений к займам под небольшой процент.

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации бюджетные средства могут входить в состав заёмных средств:

- бюджетных кредитов иностранным государствам, их юридическим лицами международным организациям;
- бюджетных кредитов юридическим лицам, в том числе в виде налоговых кредитов, отсрочек налоговых платежей и других обязательств (Томская область входит в пять льготных налоговых зон).

Государственное финансирование инвестиционных проектов базируется на следующих принципах:

- принцип получения максимального экономического и социального эффекта от использования бюджетных ресурсов;
- принцип целевого характера использования бюджетных ресурсов;
- принцип сочетания собственных, кредитных и бюджетных источников;
- принцип предоставления бюджетных средств с учётом выполнения производственно-хозяйственных и других показателей деятельности и с учётом факта выполнения ранее перечисленных средств [4, с.139].

Интерес государства предоставлять бюджетные средства и налоговые льготы, состоит в повышении показателей макроэкономики, понижению уровня безработных, изменение реальной заработной платы, рост доходов населения, и пожалуй самое главное темп прироста реального ВВП в целом по стране.

Системы бюджетного финансирования инвестиций находится в постоянном розыске наиболее целесообразных путей предоставления финансирования:

– федеральные программы реализуются путём проведения конкурса по отбору инвестиционных проектов;

– представление федеральных инвестиционных ресурсов в первую очередь тем регионам, где хуже экономическая и социальная обстановка, имеет место оживление регионов;

– ограничение сфер применения безвозвратного финансирования инвестиций;

– развитие системы предоставления налоговых и различных льгот и одновременное сочетание с ужесточением системы государственного контроля за максимальной эффективностью использования бюджетных ресурсов;

– объединение федеральных, региональных и отраслевых инициатив по финансированию капитальных вложений.

Бюджетное финансирование самое привлекательное, но не для всех организаций доступно [4, с.140].

Внебюджетные источники финансирования, привлекаемые, для реализации инвестиционных проектов и целевых комплексных программ могут быть получены за счёт:

– фондов при поддержке малого предпринимательства;

– пенсионных фондов, в том числе негосударственных;

– страховых фондов;

– других фондов;

– отчислений от прибыли организации;

– целевых кредитов банков под государственные гарантии;

– средств инвестиционных компаний;

– иностранных инвестиций.

Регулирование участия внебюджетных фондов и других видов внебюджетных инвестиций осуществляется с помощью законов о рынке ценных бумаг, об инвестиционных фондах, страховых и пенсионных фондах.

Внебюджетные источники финансирования имеют определённые особенности:

- возможность государства с помощью внебюджетных средств вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность организации;
- возможность инвестировать различные формы предпринимательства и инновационных проектов;
- осуществлять функции контроля со стороны государства за использованием внебюджетных средств.

Финансирование инвестиционных проектов и целевых комплексных программ претворяется в жизнь целевым выделением средств через государственного заказчика, который является ответственным за выполнение работ.

Самофинансирование организации обеспечивают за счёт внутренних источников. Собственные средства являются самым надёжным источником финансирования капитальных вложений, так как обеспечивают предприятию финансовую устойчивость. При использовании собственных средств снижается риск банкротства, но их изначально нужно накопить и требуется значительный промежуток времени, деньги изымаются из оборота на длительное время, особенно на начальной стадии проектирования и строительства, что приводит к уменьшению рентабельности собственного капитала. Использовать свои средства дороже привлечённых, и это существенный минус.

Прибыль как источник финансирования, зависит от производственной и финансовой деятельности предприятия, то есть все мероприятия, приводящие к увеличению прибыли и, соответственно к повышению инвестиционной активности.

Размер прибыли, идущей на финансирование капитальных вложений, зависит от общего объёма получаемой прибыли, действующего налогообложения и распределения прибыли на потребление и накопление. За счёт прибыли, используемой на накопление, осуществляется производственное и научно-техническое развитие, формирование активов организации [4, с.140].

Амортизационный фонд создаётся на предприятиях для возмещения основных фондов, выбывших вследствие морального или физического износа.

Роль амортизационного фонда не только воспроизводство основных фондов. В виду того, что амортизация накапливается постепенно, а расходуется на восстановление основных фондов по истечении срока службы одномоментно, то начисленная амортизация может служить до момента выбытия основных фондов источником средств.

Наиболее стабильный источник средств – амортизационные отчисления.

1.2 Основные этапы инвестиционного проекта

Подготовка инвестиционного проекта проводится в два этапа: сначала разрабатывается предварительное технико-экономическое обоснование проекта, а затем – окончательное. По содержанию две стадии технико-экономического обоснования близки. Отличие стадий заключается в глубине проработки проекта, последующем уточнении исходной информации, данных о возможных объёмах производства и других подобных сведений, что в конечном итоге может сказаться на показателях эффективности проекта. Две стадии в разработке проекта дают возможность уверенней принимать решения об инвестировании или прекращении работы над проектом, что не доработано в первой стадии, выявляется во второй. Хотелось бы отметить что, коммерческие банки и инвестиционные фонды предъявляют жёсткие требования к достоверности надёжности информации, на базе которой разрабатывается технико-экономическое обоснование проекта. По статистическим данным коммерческие банки отбирают для последующей работы с заёмщиками не более, пятнадцать процентов проектов из числа, поступивших к ним. Европейские и американские финансовые компании, работающие на российском рынке, отбирают пять процентов проектов поступивших на рассмотрение. При этом почти всегда два проекта оказываются нерентабельными.

На прединвестиционной фазе время не так важно как качество инвестиционного проекта. Так как от качества зависит уровень

конкурентноспособности производства, а также сокращение риска отклонения фактических экономических показателей от предусмотренных в проекте, растут затраты на прединвестиционной фазе.

Следующая фаза разработки инвестиционного проекта – инвестиционная.

На этом этапе происходит формирование производственных активов. Если инвестор приступил к этой фазе проекта, то средства, затраченные здесь, вернуть не получится, пока проект не завершится, и не начнёт приносить доход. На этой стадии ведутся переговоры на поставку оборудования, ведутся строительные работы, работы по монтажу, наладке и пуску оборудования. Приобретаются лицензии и патенты. На этой стадии решают вопросы, связанные с привлечением инвестиций: эмиссией акций, кредитами, набором желательно квалифицированного персонала (либо предстоит подготовка и обучение, иногда за счёт государственных целевых программ).

Специфика инвестиционной фазы состоит в том, что нужно уложиться в отведённое время для строительства объекта и запуска оборудования, и ещё размер затрат по смете и по факту должны совпадать. Иначе это грозит банкротством ещё до начала работы. Нужно постоянно отслеживать все факторы и обстоятельства, которые влияют на продолжительность строительства, и на затраты, с тем чтобы своевременно преодолевать возникающие трудности.

Третья фаза инвестиционного проекта – эксплуатационная. Проблемы, возникающие в этой фазе необходимо рассматривать в нескольких аспектах. Краткосрочная перспектива – начальный этап производства, в нём могут возникнуть проблемы с освоением оборудования (наращивание производственной мощности приходит с опытом), а также проектных технико-экономических показателей – себестоимости, качества продукции, производительности труда. Среднесрочная и долгосрочная перспективы связаны дальнейшим использованием объекта. Эти перспективы важны для их учёта при оценке поступлений от продаж, издержек производства, налогов и

разного рода отчислений в различные фонды, при оценке ликвидационной стоимости активов. Продолжительность эксплуатационной фазы оказывает значительное влияние на показатели эффективности инвестиционного проекта: чем дальше во времени мы сможем отнести эксплуатационную фазу, тем больше сможем получить размер чистого дохода. Но всё же временные рамки нужно использовать разумно, ибо элементы основного капитала могут морально устареть в связи с очень быстро движущимся техническим, прогрессом мы можем значительно отстать от конкурентов.

В ходе проектирования устанавливается продолжительность эксплуатационной фазы. Её принимают на основе срока службы технологического оборудования, иногда – в зависимости от темпов обновления продукции, если необходимо существенное техническое перевооружение [2, с.66].

1.3 Бизнес-планирование инвестиционного проекта

Технико-экономическое обоснование оформляется комплектом расчётно-аналитических документов. В этих документах содержатся исходные данные, организационные, технические решения, а также расчётно-сметные, оценочные показатели позволяющие рассматривать эффективность проекта с позиций всех заинтересованных сторон.

Главная цель разработки ТЭО – подтвердить инвестору финансовую устойчивость и платежеспособность создаваемого предприятия в части выполнения им долговых обязательств, для проведения необходимых согласований, переговоров с органами власти о субсидиях и льготах, а также подготовки проспекта эмиссии акций (исключение – новое предприятие) [15, с.69].

В управлении инвестиционной деятельностью, выработаны следующие направления разработки ТЭО.

– Общие сведения о проекте (цели, финансовые возможности, связь с экономической политикой государства).

– Анализ рынка и концепция маркетинга (результаты маркетинговых исследований: маркетинговая стратегия, доля рынка, уровень конкуренции, спрос на продукцию, прогнозируемый объём продаж, ценовая политика). Маркетинговые исследования не обязательны, если проект связан с техническим перевооружением производства. При этом положение предприятия на рынке игнорировать нельзя.

– Место расположения предприятия с учётом экологической ситуации, имеющейся инфраструктуры, а также очень важна социально– экономическая политика государства (трудовые ресурсы, инвестиционная привлекательность региона).

– Проектирование и технология (рассчитываем и выбираем оптимальные производственные мощности и программы предприятия, нормы расхода сырья и материалов, энергоресурсов; обсчитываем строительные работы, включая стоимость; трудоёмкость и нормы обслуживания; выбираем основное оборудование и его стоимость; конструкторская документация; метод амортизации оборудования).

– Сырьё и материалы – в нашем случае поставщик «Газпром».

– Организация и накладные расходы.

– Трудовые ресурсы (наличие свободных трудовых ресурсов, образовательные и квалификационные требования, мне придётся полностью переучивать всех кочегаров, затраты по оплате труда, штатное расписание).

– Схема реализации проекта (сроки строительства, монтаж и наладка оборудования, план по реализации проекта).

– Экономическая и финансовая оценка проекта.

Ключевое значение при отборе проектов для финансирования имеет экономическая и финансовая оценка. Полнота и достоверность данных при ТЭО инвестиционного проекта – залог инвестирования средств, в рассматриваемый проект [15, с.70].

Бизнес-план как инструмент управления предприятием.

Основные преимущества бизнес-плана.

Возможность обдумать и оформить свои идеи и проверить их путём расчёта.

Такой вариант проверки идеи убережёт от ошибок, затрат, сэкономит время и деньги.

Позволит руководителю лучше понять механизм работы предприятия и действовать в рыночной среде более эффективно.

Бизнес-план будет служить картой, следование по которой с большей вероятностью можно достигнуть намеченной цели.

Существует несколько вариантов составления Бизнес-плана.

1. Заказать профессиональным консультантам.

Недостатки:

- относительно дорогой вариант;
- консультанты могут не владеть моей спецификой производства;
- проблема доверия заказчика к качеству.

Преимущества:

- профессионалы знают лучше нас;
- персонал не будет отвлекаться;
- возможность посмотреть со стороны.

2. Предложить персоналу ИТР написать

Преимущество – коллектив знает все тонкости.

Бизнес – план имеет два смысла внутренний и внешний.

Внутренний смысл – постановка задач

- определение путей их решения;
- анализ ресурсного потенциала.

Внешний смысл – привлекательность проекта для привлечения финансов.

В России применяют четыре типа бизнес-плана.

- внутренний;

- для кредиторов;
- инвестиционный;
- финансового оздоровления.

Структура бизнес-плана.

Резюме – описание предприятия, его специализация. История развития предприятия. Сведения о квалификации управленцев. Преимущества продукции. Ресурсы предприятия и его финансовое состояние. Возможности постановки производства и доходов, порядок возврата займов. Риски и их уровень. Экономическое обоснование и эффективность проекта (объёмом не более трёх страниц). Задача резюме – привлечь внимание к своей идее и заинтересовать партнёра.

Характеристика – наименование предприятия, место регистрации, юридический адрес, банковские реквизиты, учредители с указанием доли в Уставном капитале. Характеристики менеджеров управления: Фамилия, Имя, Отчество, образование, квалификация, возраст, предыдущие три должности, основной вид деятельности; оценку сильных и слабых сторон конкурентов и своего предприятия.

Анализ рынка и конкурентов – определяется ёмкость рынка, и выявляются перспективы рынка сбыта.

Производственный план: определяется производственная программа. Дается точное определение себестоимости. Требуемые производственные мощности; потребность в сырье. Форма оплаты и стимулирование труда.

План маркетинга – выбор системы распространения товара, методы ценообразования, реклама, методы стимулирования продаж.

Организационный план – показывается организационная структура, штатное расписание.

По рискам – составляется перечень простых рисков, из которых выбирают наиболее важные для данного проекта.

Финансовый план – обобщаются все материалы и представляют их в стоимостном варианте, производят расчеты: безубыточный, дату прибыли и распределение чистой прибыли.

Основные ошибки при разработке российских бизнес – планов

– очень часто применяют западную методику бизнес – плана без адаптации к российской деловой среде.

– не всегда понимают, какие разделы являются определяющими – не понимание интереса инвестора и кредитора.

1.4 Методы оценки эффективности инвестиционного проекта

В оценке экономической эффективности инвестиционного проекта существует проблема, она заключается в определении уровня его доходности в абсолютном и относительном выражении, что характеризуется как норма дохода.

Имеется два подхода к решению этой проблемы: на основе простых, укрупнённых методов статические модели.

Норма прибыли = Прибыль / инвестиции;

Срок окупаемости инвестиций = Инвестиции/прибыль [5, с.101].

Методы, которые учитывают изменение технико-экономические показатели на каждом шаге расчетного периода, неравноценность денежных потоков во времени, инвестиционные риски, инфляции, интересы различных участников проекта (динамический метод).

$$NPV = \sum \frac{CF_i}{1+r} - IC, \quad (1)$$

где (CF i) – доход за весь период жизненного цикла проекта;

(IC) – затраты за весь период жизненного цикла проекта с учётом фактора времени [17, с.52].

Простые методы используют в процессе разработки стратегии на первоначальных этапах оценки инвестиционных решений.

Разработчики инвестиционной стратегии испытывают немалые трудности в определении показателей экономической эффективности. Они связаны, прежде всего, с ограниченной, и к тому же весьма неопределённой по степени достоверности, информацией о затратах и результатах по оцениваемому направлению инвестиционной деятельности. А неопределённость информации обусловлена тем, что, как правило, разработчики представляют себе намеченные мероприятия на перспективу лишь в самом общем виде. Часто это даже не мероприятие в обычном понимании, а идея о технико-технологических возможностях решения конкретной производственной задачи [15, с.100].

В связи с этим разработчики проекта пользуются экспертным способом определения исходной информации (текущих издержек производства, объёма инвестиций, объёма продаж и цены реализации). По этим сведениям можно рассчитать упрощёнными методами срок окупаемости и норму прибыли.

2 Анализ хозяйственной деятельности предприятия

2.1 История создания ООО Управляющей компании «Томскосельское»

Управляющая компания ООО «Томскосельское» была создана в 2012 году. Сфера деятельности управление многоквартирными жилыми домами села «Томское» Томского района Томской области. В сферу деятельности Управляющей компании также входит деятельность по обслуживанию населения села «Томское» тепловой энергией и горячим водоснабжением. Управляющая компания относится к субъектам малого бизнеса с общей численностью персонала 20 человек.

Директором УК «Томскосельское» является Раковица Анжелика Васильевна.

Оценка финансового состояния предприятия УК «Томскосельское» будет проводиться по данным бухгалтерской отчетности за 2014 год.

Результаты оценки финансового положения предприятия позволяют выявить уязвимые места, требующие особого внимания. Нередко оказывается достаточным обнаружить эти места, чтобы разработать мероприятия по их ликвидации.

Расчёт себестоимости продукции проводится на основании данных по обычной деятельности Управляющей компании.

Котельная в посёлке «Томском» построена в 2005 году. Здание котельной – это сборный металлический каркас, поставленный на железобетонный фундамент. Стоимость строительства объекта в ценах 2008 года составила 469206 рублей. На объекте установлены котлы марки КВВтшп-1,6 в количестве двух штук.

– Общая установленная мощность котельной: 2,75 Гкал/час.

– Вид основного топлива: каменный уголь.

Общая стоимость здания и оборудования на 01.09.2005 года составила 8563626 рублей. Здание рассчитано на двадцать лет, оборудование рассчитано

на шесть лет. В 2011 году была произведена замена котлов, при этом всё остальное оборудование было оставлено прежнее. С учётом переоценки стоимость котельной на 01.01.2011 года стала – 5725053 рублей [11].

Рассчитываем затраты предприятия.

Затраты на электроэнергию за сезон составляют:

2 месяца работает – 1 котёл и затраты составляют – 16000кВт/час;

6 месяцев работает – 2 котла и затраты составляют – 250000кВт/час в месяц.

Для предприятия электроэнергия отпускается по 4 рубля за 1 кВт/час.

Отсюда $(2*16000+6*25000)*4=728000$ рублей.

Предприятие работает на каменном угле. Цена за тонну угля составляет – 1400 рублей. Первый и последний месяцы в сезоне (когда работает 1 котёл) в сутки сжигаем по 4 тонны топлива, следовательно, в месяц по 120 тонн. В самый холодный месяц 480 тонн, и 5 месяцев по 360 тонн.

Считаем затраты на топливо $(120*2+480+360*5)*1400=3528000$ рублей.

Заработная плата по УК «Томскосельское» за 2014 год.

1. Кассир – $12000*30%=15600*13%=13572*12=162864$ рублей.

2. Юрист – $13000*30%=(16900-1400)*13%=14885*12=178620$ рублей.

3. Бухгалтерия – $10000*12=120000$ рублей – по найму.

4. Слесарь – $12000*30%=15600*13%=13572*8=108576$ рублей.

5. Электрик – $13000*30%=16900*13%=14703*8=117624$ рублей.

6. Сварщик – $13000*30%=(16900-1400)*13%=14885*8=119080$ рублей.

7. Мастер – $15000*30%=19500*13%=(19500-2535)*8=135720$ рублей.

8. Кочегар – $13000*30%=(16900-(1400*2)-3000)*13%=(16900-1443)*8=123656$ рублей.

9. Кочегар – $13000*30%=(16900-1400)*13%=14885*8=119080$ рублей.

Остальные 6 человек малолетних детей не имеют, следовательно, вычетов нет.

$13000*30%=3900+13000=16900*13%=14703*8=117624*6=705744$

рублей.

Доплата за праздничные дни в январе по 3000 рублей*8 кочегаров получаем 24000 рублей.

Тракторист по найму обходится компании в 20000 рублей в месяц вместе с горюче-смазочными материалами.

9. Директор – $40000*30\%=52000*13\%=45240*12=542880$ рублей.

Итого затраты на зарплату составляют 2617844 рублей.

Амортизация основных фондов 2013 года.

Здание – срок полезного использования двадцать лет, амортизация начисляется линейным способом:

2013 год $469206*45\%=258063$ рублей, получаем за 2013 год 23460 рубль.

2014 год $469206*50\%=234603$, итого $258063-234603=23460$ рублей.

Оборудование срок полезного использования 7 лет, отсюда 14,3% в год.

2013 год – $14,3\%*3=42,9\%*5466990=2322300+23460=2345760$ рублей.

2014 год – $14,3\%*4=57,2\%*5466990=3127118+23461=3151000$ рублей.

Амортизация в год начисляется равномерно по 805240 рублей.

Себестоимость равняется амортизация прибавляем затраты на топливо прибавляем заработная плата прибавляем затраты на электроэнергию, получаем $805240+3528000+26117844+728000$ получаем 7679084 рублей.

Стоимость основных фондов в 2013 году 5466990 отнимаем 2345760 получаем 3121230 рублей.

Стоимость основных фондов в 2014 году 5466990 отнимаем 3151000, получаем 2315990 рублей.

2.2 Анализ финансово-экономического состояния предприятия

Анализ финансово-экономического состояния предприятия начинается с изучения бухгалтерского баланса, его структуры, состава и динамики.

Бухгалтерский баланс – это информация о финансовом положении организации на определённый момент времени, отражающая стоимость имущества предприятия и стоимость источников финансирования.

Данные бухгалтерского учёта являются одним из основных источников при финансово-экономическом анализе деятельности предприятия [17, с.107].

В рыночной экономике бухгалтерский баланс – основной источник информации, с помощью которого широкий круг пользователей может:

- ознакомиться с имущественным состоянием хозяйствующего субъекта;
- определить состоятельность предприятия: сумеет ли организация выполнить свои обязательства перед третьими лицами – акционерами, инвесторами, кредиторами, покупателями и др. [4];
- определить конечный финансовый результат работы предприятия и др.

Финансовое состояние организации и его устойчивость в огромной степени зависят от того, каким имуществом располагает организация, куда вложен капитал и какой доход или (убыток) они ему приносят.

Под активами понимают (ресурсы организации), в которые вложены деньги. Статьи актива располагают в зависимости от степени подвижности имущества, то есть от того, насколько быстро данный вид актива можно перевести денежные средства. Разделы актива баланса строятся в порядке возрастания ликвидности.

Наиболее ликвидные оборотные активы. Это обусловлено тем, что внеоборотные активы оборачиваются более одного года, и переносят свою стоимость на продукцию путём начисления амортизационных отчислений. Оборотные активы участвуют в постоянном цикле превращения их в денежные средства. Оборотные активы также можно разделить по степени ликвидности: наиболее ликвидные оборотные активы – денежные средства, ценности предметы антиквариата, ценные бумаги, далее следуют дебиторская задолженность, запасы и затраты.

Для оценки имущественного состояния организации требуется:

- провести анализ состава, динамики и структуры имущества предприятия;
- дать оценку размещения средств в активах предприятия;

- дать оценку средств размещённых в пассивах предприятия;
- построить графики и проанализировать изменение средств организации за отчётный период [6].

Для изучения состава имущества, структуры и динамики стоимости, на основании актива бухгалтерского баланса фирмы применяем метод статистической сводки путём составления аналитической таблицы «Состав, динамика и структура имущества предприятия» (приложение Б) [17, с.115].

Общая стоимость имущества ООО «Томскосельское» уменьшилась за отчетный период на 206 тыс. руб. (1,8%). Данное снижение обусловлено разнонаправленным влиянием изменения стоимости внеоборотных активов (уменьшение на 806 тыс. руб. или на 25,8 %), за счёт начисления амортизационных отчислений, и небольшим увеличением оборотных активов (на 570 тыс. руб. или на 5,72 %).

Изменение стоимости внеоборотных активов в основном связано с начислением амортизации основных средств в размере 806 тыс. руб.

Изменение стоимости оборотных активов в основном связано с уменьшением дебиторской задолженности на 969 тыс. руб. (17,15 %) вследствие выигрыша ряда дел по неплатежам и начислений по долгам.

Удельный вес внеоборотных активов в имуществе предприятия за год уменьшился на 5,84 %, а соответственно удельный вес оборотных активов увеличился на 5,84 %.

Структура внеоборотных активов

В разделе «Внеоборотные активы» снизилась доля основных средств с 25,8 % до 18 %. В абсолютном выражении основные средства уменьшились на 806 тыс. руб.

Структура оборотных активов

Изменения произошли в разделе «Оборотные активы». Доля запасов увеличилась на 31,35 % за счет увеличения сырья, материалов из-за прогноза повышения цен на топливо.

В отчетном году сумма дебиторской задолженности снизилась на 969 тыс. руб., или на 17,15 %. Это положительно сказывается на финансовом положении и деятельности предприятия.

2.3 Источников финансирования

Пассив бухгалтерского баланса отражает источники финансирования средств предприятия, сгруппированные на определенную дату по их принадлежности и назначению. Пассив показывает:

- величину капитала, вложенного в хозяйственную деятельность фирмы;
- степень участия в создании имущества организации.

Для общей оценки имущественного потенциала предприятия проводится анализ динамики состава и структуры пассива баланса. Эти позиции рассматриваются на примере данных бухгалтерской отчетности.

Особое внимание уделяется ряду важнейших показателей характеризующих финансово-экономическое состояние организации:

- 1) стоимость собственного капитала;
- 2) стоимость заемного капитала в том числе;
 - стоимость долгосрочных заемных средств;
 - стоимость краткосрочных заемных средств;
- 3) Кредиторская задолженность (Приложение В)

Структура источников средств предприятия на конец 2014 года ухудшилась, в основном, за счет увеличения третьего раздела «Капитал и резервы» на 977 тыс. руб., или на 34,24 % и связано это с увеличением краткосрочных и долгосрочных обязательств. Обязательства ООО «Томскосельское» на конец 2014 года составляли 3830 тыс. руб., что на 977 тыс. руб. (34,24 %) больше обязательств на конец 2013 года [12, с.25].

Доля краткосрочных пассивов в структуре источников средств увеличилась на 34,24 %.

В ходе анализа показателей структурной динамики капитала вложенного в имущество предприятия выявлено, что на конец отчетного года собственные средства составляют 71,37 % и заемные средства – 28,63 %. В конце отчетного года удельный вес собственного капитала в структуре всех активов снизился на 7,73 %.

Анализ собственного капитала

Анализ динамики слагаемых собственного капитала показал, что Уставный капитал и в отчетном году сохранен.

Нераспределенная прибыль увеличилась на 417 тыс. руб. Увеличение нераспределенной прибыли, скорее всего, не эффективная работа предприятия.

Анализ заемного капитала

Заёмный капитал – капитал, привлекаемый организацией со стороны в виде финансовой помощи и долгосрочных и краткосрочных кредитов банков. Также к заёмному капиталу относятся авансовые платежи поставщиков, отсрочки платежей. Через определённый срок заёмный капитал возвращается [20, с.26].

Важные изменения произошли в разделе «Краткосрочные обязательства». Выросла доля кредиторской задолженности предприятия. Предприятие взяло кредиты на сумму 961 тысячу рублей. Тем самым предприятие наладило бесперебойную поставку топлива из соседней Кемеровской области.

2.4 Обеспеченность организации источниками финансирования

Для осуществления хозяйственной деятельности предприятие должно располагать, прежде всего, собственными оборотными средствами. Оценка и анализ обеспеченности предприятия собственным оборотным капиталом, его наличия проводится на основе показателей таблицы три. При недостаточности собственного оборотного капитала возможно использование долгосрочных займов и кредитов или краткосрочных кредитов коммерческих банков.

Собственный оборотный капитал (СОК) – часть собственного капитала, вложенная в оборотные активы.

СОК формируется за счет собственного капитала предприятия (уставный капитал, резервный капитал, накопленный доход и др.)

К собственному оборотному капиталу относят также долгосрочные пассивы, т.е. предполагается, что долгосрочные пассивы предназначены для финансирования капитальных вложений и основных средств.

Чистые оборотные активы (ЧОА) – долгосрочная часть оборотного капитала показывает превышение оборотных активов над краткосрочными обязательствами. Чистые оборотные активы принято называть оборотным капиталом предприятия.

Чистый оборотный капитал необходим для поддержания финансовой устойчивости организации, поскольку превышение оборотных средств над краткосрочными обязательствами означает, что организация имеет резервы для расширения деятельности [13].

Чистый оборотный капитал и собственный оборотный капитал рассчитывается двумя способами, приведенными в таблице 1.

Таблица 1 – Определение ЧОК и СОК ООО «Томскосельское»

Показатели	Коды строк по балансу	Сумма, тыс. руб.		
		На начало года	На конец года	Изменение за год (+, -)
Внеоборотный капитал	1100	3121	2315	-806
Оборотный капитал	1200	9964	10534	+570
Собственный капитал	1300	7111	6704	-407
Краткосрочные обязательства	1500	2853	3830	+977
Чистый оборотный капитал (расчет «снизу»)	=1200-1500	7111	6704	-407
Чистый оборотный капитал (расчет «сверху»)	=1300+1400-1100	3990	4389	+399
Собственный оборотный капитал (расчет «снизу»)	=1200-1500-1400	7111	6704	-407
Собственный оборотный капитал (расчет «сверху»)	=1300-1100	3990	4389	+399

Величина чистого оборотного капитала за отчетный период сложилась положительная, что свидетельствует о способности своевременно погасить все краткосрочные обязательства (таблица 2).

Таблица 2 – Обеспеченность ООО «Томскосельское» источниками финансирования для покрытия запасов

Показатели	На начало года	На конец года	Изменение за год (+,-)
1. Собственный капитал	7111	6704	-5.72
2. Внеоборотные активы	3121	2315	-25.83
3. Собственный оборотный капитал (стр.1 –стр.2)	3990	4389	+10
4. Чистый оборотный капитал (стр.3 +стр.4)	3990	4389	+10
5. Сумма источников (для покрытия запасов) (стр.5 +стр.6)	3990	4389	+10
6. Запасы	4224	5561	+31.65
7. Излишек (+), недостаток (-) источников финансирования:	-		
8.1 собственного оборотного капитала (стр.3- стр.6)	-498	-1337	-839
8.2 чистого оборотного капитала (стр.5-стр.6)	-498	-1337	-839
8.3 суммы источников (стр.7-стр.6)	3990	4389	+ 10
9.Коэффициенты обеспеченности источниками финансирования:			
9.1 собственным оборотным капиталом (стр.3/стр.6)	0,88	0,76	-0,12
9.2 постоянным капиталом (стр.3/стр.6)	0,88	0,76	-0,12
9.3 суммой источников (стр.5/стр.6)	0,88	0,76	-0,12
10. Трехкомпонентный показатель	0,0,1	0,0,0	

На начало 2014 года в ООО «Томскосельское» степень финансовой устойчивости считается как – низкая (0,0,1). На конец 2014 года степень финансовой устойчивости организации считается – кризисная (0,0,0). В данной ситуации организации необходимо предпринимать срочные меры для повышения финансовой устойчивости.

2.5 Оценка чистых активов предприятия

Практика оценки платежеспособности хозяйствующих субъектов предусматривает расчет чистых активов.

Порядок оценки чистых активов предприятий для акционерных обществ, определен Приказом Минфина России от 28 июля 1995 года № 81

«Порядок оценки стоимости чистых активов акционерного общества» и утвержден совместным Приказом Минфина России и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 5 августа 1996 г. № 71, № 149 [7].

Чистые активы рассчитывают на основании данных бухгалтерского баланса. Для этого из суммы активов вычитают сумму пассивов. При этом, в расчёте участвуют не все показатели баланса [6].

Так, из состава активов надо исключить стоимость собственных акций, выкупленных у акционеров, и задолженность учредителей по взносам в уставный капитал. Также в составе пассивов не учитывают доходы будущих периодов.

Величина показателя чистых активов отражается в годовой бухгалтерской отчетности: форма № 3 «Отчет о движении капитала». Расчет чистых активов производится соответственно в таблице 3.

Таблица 3 – Расчет чистых активов ООО «Томскосельское»

Наименование показателей	Расчет	На начало года	На конец года
1. Совокупные активы	1600	13085	12849
2. Долгосрочные обязательства	1400	5648	4679
3. Краткосрочные обязательства	1500	2853	3830
Чистые активы (1+2-3)		4584	4340

На конец 2014 год чистые активы организации по сравнению с началом года уменьшились 4584 до 4340 тыс. руб., что говорит об уменьшении платежеспособности предприятия, нужно принимать срочные меры. Таким образом, можно сделать вывод, так как активы уменьшились незначительно, (на 5,32 %), то предприятие пока в состоянии выполнить свои внешние обязательства за счет своих собственных активов как на начало года, так и не конец, следовательно, оно является платежеспособным.

2.6 Результаты финансово-экономической деятельности предприятия

Основной обобщающий показатель финансовых результатов

деятельности предприятия – прибыль (убыток) отчетного года. В показателе прибыли отражается выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг, ее структура, эффективность использования предприятием производственных и финансовых ресурсов.

На основании данных формы № 2 «Отчет о прибылях и убытках» дается оценка прибыли отчетного года по источникам формирования прибыли в бухгалтерской отчетности. У предприятия упрощенная форма отчетности. По информации, представленной предприятием, также проводится анализ прибыли от реализации по видам основной деятельности организации.

Для анализа состава и динамики и структуры прибыли предприятия составляется аналитическая таблица, регламентируемая форма которой приведена (приложение Г).

Выручка ООО «Томскосельское» составила 15541 тыс. руб., что на 6228 тыс. руб. (59,6 %) выше аналогичного периода 2013 года. Факт роста выручки, следует оценить положительно.

Расходы по обычной деятельности существенно выросли и составили 10419 тыс. руб., что в 2,63 раза выше того же периода 2013 года – это тревожный звонок в финансовой деятельности руководству следует срочно принимать меры.

Прочие расходы выросли по сравнению с прошлым годом на 12051 тыс. руб., или в 12,7 раза. Прочие доходы выросли на 5082 тыс. руб., или (297 процентов), но они не покрывают прочие расходы, что ухудшило ситуацию на предприятии. Это может свидетельствовать о не эффективной финансовой деятельности Управляющей компании.

Налог на прибыль уменьшился на 1169 тыс. руб.

В результате убыток ООО «Томскосельское» за 2014 год составила 406 тыс. руб., что на 6085 тыс. руб. (1799 %) меньше чистой прибыли за аналогичный период 2013 года.

Это обусловлено тем, что в конце года предприятие делает стратегические запасы угля на Новогодние праздники.

2.7 Показатели деловой активности предприятия

Коэффициент реальных активов – важный показатель финансовой устойчивости предприятия. В сущности, этот коэффициент определяет уровень производственного потенциала предприятия, то есть обеспеченность производственного процесса средствами производства [13].

В состав реальных активов входят и нематериальные активы (патенты, лицензии, товарные знаки), а также основные средства, сырье, материалы и другие аналогичные ценности, готовая продукция и товары для перепродажи. Составляется аналитическая таблица номер семь «Расчет и оценка динамики коэффициента реальных активов в имуществе предприятия», для расчета коэффициента реальных активов и оценки его динамики (таблица 4).

Таблица 4 – Расчет и оценка динамики коэффициентов реальных активов в имуществе ООО «Томскосельское»

Показатели	Предыдущий год	Отчетный год	Изменение за год (+, -)
1. Основные средства	3121	2315	-806
2. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	4224	5561	+1337
3. Итого сумма реальных активов в имуществе предприятия	7345	7876	+531
4. Общая стоимость активов	9964	10534	+570
5. Коэффициент реальных активов в имуществе предприятия, %	73,32	74,76	+1,45

Реальные активы предприятия за отчётный год были увеличены на 531 тыс. руб. (или на 7,22 %) и составили 7876 тыс. руб. Данные свидетельствуют о стабильной динамике в активах имущества предприятия. Отличный показатель для предприятия малого бизнеса [21, с.7].

Показатели оборачиваемости.

Оборачиваемость активов – финансовый показатель интенсивности использования организацией всей совокупности имеющихся активов.

Коэффициент оборачиваемости – это финансовый коэффициент, показывающий, скорость оборота определенных активов или обязательств.

Коэффициенты оборачиваемости выступают показателями деловой активности предприятия.

Наиболее часто из коэффициентов оборачиваемости в финансовом анализе используют:

- оборачиваемость оборотных активов (годовая выручка разделить на среднегодовую величину оборотных активов)
- оборачиваемость запасов (годовая выручка разделить на среднегодовую стоимость запасов)
- оборачиваемость дебиторской задолженности (годовая выручка разделить на среднегодовую величину дебиторской задолженности)
- оборачиваемость кредиторской задолженности (годовая выручка разделить на среднегодовую величину краткосрочной кредиторской задолженности)
- оборачиваемость активов (годовая выручка разделить на среднегодовую величину активов предприятия)
- оборачиваемость собственного капитала (годовая выручка разделить на среднегодовую величину собственного капитала организации).

Чем больше коэффициент оборачиваемости активов, тем интенсивней используют активы в деятельности организации, значит больше деловая активность. Однако оборачиваемость сильно зависит от отраслевых особенностей. В организациях торговли, где проходят большие объемы выручки, оборачиваемость будет выше; в фондоёмких отраслях – ниже. При всём этом значение оборачиваемости нельзя считать окончательным показателем.

Операционный цикл – продолжительность времени, необходимая для приобретения запасов, их переработки, и получения денежных средств [1, с.55].

Финансовый цикл – время от начала выплаты кредиторской задолженности и до полного погашения дебиторской задолженности.

Проанализируем коэффициенты оборачиваемости и периоды оборота.

Результаты расчетов оформляются (приложение Д).

Из данных таблицы восемь видно, что произошло увеличение практически всех коэффициентов оборачиваемости, следовательно, стал короче период их оборота.

Продолжительность операционного цикла снизилась на сорок два дня, уменьшение длительности операционного цикла увеличивает активность использования дебиторской задолженности и запасов, это – индикатор роста эффективности финансового состояния предприятия

Продолжительность финансового цикла снизилась на двадцать четыре дня. Снижение финансового цикла свидетельствует о снижающейся потребности предприятия в финансировании текущей производственной деятельности.

Увеличение коэффициента оборачиваемости активов увеличился на ноль целых сорок семь сотых оборотов, это очень, положительное явление в развитии предприятия. Продолжительность одного оборота активов в отчетном году снизилась на 200 дней и составила 307 дней.

По данным таблицы, коэффициент оборачиваемости оборотных активов увеличился на ноль целых пятьдесят сотых оборота. Это можно оценить, как положительное изменение, т.к. это изменение показывает, что увеличилась скорость оборота активов. Продолжительность одного оборота оборотных активов – выражает продолжительность оборота длительность операционного цикла предприятия. Продолжительность одного оборота мобильных активов снизилась шестьдесят семь дней. Имеется положительный результат деятельности организации.

Продолжительность одного оборота запасов – показывает скорость превращения запасов из материальной в денежную форму. Табличные данные показывают, что продолжительность одного оборота снизилась на шестьдесят восемь дней.

Анализируя данные таблицы, можно отметить увеличение коэффициента оборачиваемости дебиторской задолженности на одну целую шестьдесят семь сотых оборота. То есть происходит постоянное увеличение

оборачиваемости, что свидетельствует о резком улучшении расчетов по дебиторской задолженности. В начале года он был равен двумстам двадцати двум дням, в конце года сто десять дней.

В 2014 году коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности повысился на ноль целых семьдесят две сотых оборотов и на конец года равен четыре целых двенадцать сотых оборотов. Продолжительность одного оборота кредиторской задолженности в 2014 году на восемнадцать дней. Оборот кредиторской задолженности показывает время расчёта предприятия по своим обязательствам.

2.8 Показатели ликвидности

Ликвидность – это способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной.

Время, необходимое для превращения в деньги различных составляющих оборотных средств, существенно отличается для реализации ценных бумаг, отдельных видов материальных оборотных средств и при оплате дебиторской задолженности, поэтому различают три степени ликвидности:

1. Коэффициент абсолютной ликвидности – это отношение наиболее ликвидных активов к текущей краткосрочной задолженности, показывает, какую часть текущих обязательств организация может погасить в ближайшее время за счет денежных средств и приравненных к ним финансовых вложений, средств в кассе [1, с.33].

$$k_{\text{л.абс}} = \frac{\text{стр.1240} + \text{стр.1250}}{\text{стр.1500} - \text{стр.1530} - \text{стр.1540}}$$

$$k_{\text{л.абс}} \text{ на начало года} = 91/2853 = 0,032$$

$$k_{\text{л.абс}} \text{ на конец года} = 294/3830 = 0,076$$

2. Коэффициент срочной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена мгновенно, за счет средств

на расчётном счете, в ценных бумагах, ценностях, предметах искусства, а также гашения дебиторской задолженности[1, с.32].

$$k_{\text{л.сроч}} = \frac{\text{стр.1230} + \text{стр.1240} + \text{стр.1250}}{\text{стр.1500} - \text{стр.1530} - \text{стр.1540}}$$

$$k_{\text{л.сроч}} \text{ на начало года} = (5648+91)/2853=2.01$$

$$k_{\text{л.сроч}} \text{ на начало года} = (4679+294)/3830=1.3$$

3. Коэффициент общей ликвидности – это главный показатель платежеспособности, показывает наличие резервной суммы по текущим активам менее двенадцати месяцев по отношению к пассивам менее двенадцати месяцев. Его рассматривают как переменную фонда[2].

$$k_{\text{л.тек}} = \frac{\text{стр.1200}}{\text{стр.1500} - \text{стр.1530} - \text{стр.1540}}$$

$$k_{\text{л.тек}} = \text{на начало года} = 9964/2853=3.49$$

$$k_{\text{л.тек}} = \text{на начало года} = 10534/3830=2.75$$

Таблица 5 – Расчет и оценка динамики показателей ликвидности ООО УК «Томскосельское»

Показатели	Условное обозначение	Рекомендуемое значение	Значение показателя	
			На начало года	На конец года
1. Краткосрочные (текущие) обязательства предприятия, тыс. руб.	П _{кр}	x	2853	3380
2. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения, тыс. руб.	A _{ден}	x	91	294
3. Дебиторская задолженность	A _{деб}	x	5648	4679
4. Запасы (за вычетом расходов будущих периодов), тыс. руб.	A _{зап}	x	4224	5661
Расчетные показатели	k _{л. абс}	0,2 – 0,4	0,032	0,076
5. Коэффициент абсолютной ликвидности				
6. Коэффициент быстрой ликвидности	k _{л. сроч}	1,0	2,01	1,3
7. Коэффициент текущей ликвидности	k _{л. тек}	2,0	3,49	2,75

Коэффициент мгновенной ликвидности – допустимыми считаются значения этого коэффициента в пределах ноль целых две десятых — ноль целых четыре десятых. Коэффициент абсолютной ликвидности на конец периода ниже нормы и составляет ноль целых семьдесят шесть тысячных. Это означает о недостаточном количестве денежных средств предприятия для покрытия краткосрочных обязательств.

Коэффициент быстрой ликвидности на текущий период составил одна целая три десятых. Наблюдается снижение значения этого показателя относительно предыдущего года в связи с увеличением кредиторской задолженности перед поставщиками топлива.

Коэффициент общей ликвидности понизился по отношению к прошлому году и составляет две целых семьдесят пять сотых, что также находится в пределах допустимых значений, учитывая специфику деятельности организации. Данный коэффициент характеризует способность предприятия рассчитываться по всем своим текущим обязательствам.

Ликвидность баланса— это степень покрытия долговых обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в денежную наличность соответствует сроку погашения платежных обязательств. Она зависит от степени соответствия величины имеющихся платежных средств величине краткосрочных долговых обязательств.

В зависимости от степени ликвидности активы предприятия разделяются на следующие группы:

А 1 – наиболее ликвидные активы. К ним относятся денежные средства и краткосрочные финансовые вложения, которые могут быть использованы немедленно. Данная группа рассчитывается следующим образом:

$$A 1 = \text{строки } 1250 + 1240$$

А 2 – быстро реализуемые активы. В этот показатель входят те активы, для обращения которых требуется определенное время: дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение двенадцати месяцев после отчетной даты и прочие оборотные активы:

А 2 = строка 1230

А 3 – медленно реализуемые активы. Сюда включают запасы за минусом расходов будущих периодов, налог на добавленную стоимость и дебиторскую задолженность более 12 месяцев. Таким образом, формула для вычисления данного показателя будет иметь вид:

А 3 = строки 1210 + 1220 + 1260 – 12605

А 4 – трудно реализуемые активы. Эти средства представлены внеоборотными активами, т.е.:

А 4 = строка 1100

В целях проведения анализа ликвидности баланса пассивы необходимо сгруппировать по степени срочности их оплаты:

П1 – наиболее срочные обязательства, к которым относятся кредиторская задолженность, обязательства перед учредителями и прочие краткосрочные долги:

П 1 = строка 1520 [1, с.29].

П 2 – краткосрочные пассивы, включающие кредиты и займы пятого раздела баланса:

П 2 = стр. 1510 + 1540 + 1550

П 3 – долгосрочные пассивы представлены также займами и кредитами, но уже четвёртого раздела, отложенными налоговыми обязательствами и прочими долгосрочными обязательствами:

П 3 = строка 1400

П 4 – постоянные пассивы. Данная группа включает в себя капитал и резервы вкпе с доходами будущих периодов и резервом предстоящих затрат. Также необходимо исключить из полученного значения расходы будущих периодов, которые отражаются в активе баланса. Таким образом, формула будет иметь вид:

П 4 = строка 1300 прибавляем строка 1530 получаем 12605

Для оценки ликвидности баланса с учетом фактора времени необходимо провести сопоставление каждой группы актива с соответствующей группой пассива.

1) Если выполнимо неравенство $A1 > П1$, то это свидетельствует о платежеспособности организации на момент составления баланса. У организации достаточно резервов для покрытия срочных обязательств, из наиболее ликвидных активов.

2) Если выполнимо неравенство $A2 > П2$, то быстро реализуемые активы превышают краткосрочные пассивы, и организация является платежеспособной в недалеком будущем с учетом своевременных расчетов с кредиторами, и получения дебиторской задолженности.

3) Если выполнимо неравенство $A3 > П3$, то в будущем при своевременном поступлении денежных средств от продаж и платежей организация может быть платежеспособной на период, равный средней продолжительности финансового цикла, после начала составления баланса.

Выполнение первых трех условий приводит автоматически к выполнению условия: $A4 \leq П4$.

Выполнение этого условия является соблюдением минимального условия финансовой устойчивости организации, наличия у фирмы собственных оборотных средств.

Баланс является, абсолютно ликвидным, если выполняется система неравенств: $A1 \geq П1$, $A2 \geq П2$, $A3 \geq П3$, $A4 \leq П4$ [1, с.30].

Невыполнения какого-либо из первых трех неравенств свидетельствует о том, что ликвидность баланса в меньшей степени отличается от абсолютной.

Сравнения данных групп активов и пассивов приведено (Приложение 3)

2.9 Рентабельность предприятия

Анализ эффективности деятельности организации невозможен без учета показателей рентабельности. Показатель, характеризующий экономическую эффективность – это и есть понятие рентабельности.

Показатели рентабельности необходимы для осуществления финансового анализа деятельности, выявления ее слабых сторон, планирования и проведения мер по увеличению эффективности производства.

Виды рентабельности разделяются на те, которые базируются на затратном подходе, подходе ресурсном или на подходе, характеризующим прибыльность продаж.

Различные виды расчета рентабельности преследуют собственные задачи и используют множество разных бухгалтерских показателей (чистую прибыль, себестоимость продукции, прибыль от реализации и так далее.)

Рентабельность активов — относительный показатель эффективности деятельности, чистая прибыль, полученной за период, на общую величину активов организации за период.

Рентабельность активов отражает, сколько приходится прибыли на каждый рубль, вложенный в имущество организации.

Рентабельность оборотных активов – полученная организацией с каждого, вложенного в оборотные активы, рубля и отражает эффективность использования активов.

Определяется как чистая прибыль разделить на оборотные активы. Этот показатель предназначен для отражения возможностей организации по обеспечению достаточного объема прибыли по отношению к используемым оборотным средствам. Чем данный показатель выше, тем эффективнее используются оборотные средства.

Рентабельность собственного капитала — относительный показатель эффективности деятельности, чистой прибыли, полученной за период на собственный капитал организации. Показывает отдачу на инвестиции

акционеров в данное предприятие.

Рентабельность инвестированного капитала – это отдача на некоторую сумму вложенных в бизнес или проект денежных средств. Все остальные показатели можно считать производными от ROIC, только базой инвестиций для них выступают соответствующие части пассивов или активы предприятия.

Рентабельность продаж – показатель финансовой результативности деятельности организации, показывающий какую часть выручки организации составляет прибыль. Рентабельность продаж — коэффициент рентабельности, который показывает долю прибыли в каждом заработанном рубле.

Анализ показателей рентабельности рассмотрен в (приложение З).

Рентабельность активов за год снизилась, на начало года составляла 51 %, а на конец года составила 3,1 %. Этот показатель характеризует убытки, несущие предприятием с каждого рубля, вложенного в активы.

Рентабельность оборотных активов на начало года составляет 16,5 %, а на конец года составила 4,94 %. Рост данного показателя стало возможным эффективному использованию его ресурсов.

Показатель рентабельности собственного капитала уменьшился в 16,22 раза – это очень тревожный звонок в деятельности предприятия. Руководству срочно нужно принимать меры по управлению.

Прибыльность продукции показывает эффективность использования затрат предприятия на производство продукции. Данный показатель равен 14,59 % (приложение К).

Определяющим результатом рыночной деятельности предприятия является максимальное получение прибыли на вложенный капитал. Это находит свое выражение в росте рентабельности производства.

По результатам расчетов видно, что в рассматриваемом 2014 г. произошло резкое снижение рентабельности продаж, что связано с такими факторами, как:

- увеличением прочих расходов организации;
- снижение по сравнению с предшествующим годом чистой прибыли;

– ростом по сравнению с предшествующим годом выручки от реализации.

Кроме того, за рассматриваемый период произошло увеличение количества оборотов активов, что связано с такими факторами, как:

– рост по сравнению с предшествующим годом выручки от реализации;
– снижением по сравнению с предшествующим годом активов предприятия.

Также за рассматриваемый период произошло снижение значения коэффициента финансовой зависимости, что связано с такими факторами, как:

– снижением по сравнению с предшествующим годом активов предприятия;
– рост по сравнению с предшествующим годом собственного капитала предприятия.

Для улучшения показателей, характеризующих эффективность деятельности ООО «Томскосельское» необходимо увеличить следующие показатели:

Рост чистой прибыли за счет значительного превышения доходов предприятия над его расходами. Особое внимание стоит уделить сокращению величины непроизводственных расходов.

Рост выручки от реализации возможен за счет:

– выхода на новые рынки;
– увеличение цен на продукцию при сохранении текущего объема производства;
– улучшением работы юридической службы по сбору средств с должников.

Снижение затрат возможно за счет:

– разработки и применения программы затрат;
– модернизацией устаревшего оборудования.

Рост собственного капитала возможен за счет:

– роста чистой прибыли.

Таблица 6 – Динамика изменения основных показателей за 2013-2014 гг.

Показатели	2013 год	2014 год	Изменения
Износ основных фондов в %	43	57	-14
Чистая прибыль	6897000	-406000	-7303000
Рентабельность в %	21,27	6,67	-14,6

Вывод по анализу финансово-хозяйственной деятельности предприятия: на конец 2014 года у предприятия износ основных производственных фондов больше половины срока полезного использования. Следовательно, КПД постепенно снижается. Значит, нужно внедрять, более современное оборудование.

Чистая прибыль у предприятия очень значительно снизилась и на конец 2014 года предприятие работает в убыток.

Для осуществления эффективной деятельности предприятиям необходимо проанализировать своё финансовое состояние.

Под финансовым состоянием понимается способность предприятия финансировать свою деятельность. Оно характеризуется обеспеченностью финансовыми ресурсами, необходимыми для нормального функционирования предприятия, целесообразностью их размещения и эффективностью использования, финансовыми взаимоотношениями с другими юридическими и физическими лицами, платежеспособностью и финансовой устойчивостью.

Объектом исследования является анализ финансово-хозяйственной деятельности ООО Управляющая компания «Томскосельское» за период 2013-2014 гг.

Направление деятельности ООО «Томскосельское» является:

- Производство и реализация тепла и горячей воды населению в селе Томское;
- Обеспечение населения холодной водой.
- Повышение качества обслуживания населения села Томское.

Проанализировав экономические показатели деятельности предприятия, возможно, сделать вывод, что предприятию пришло время произвести изменения в деятельности.

3 Разработка инвестиционного проекта по строительству котельной

В ближайшем периоде времени государство совместно с ПАО «Газпром» планирует реализовать программу по газификации Томского и Асиновского районов Томской области. В связи с этим в планах предусматривается замена котельных работающих на твёрдом топливе заменить на котельные, работающие на природном газе. Это должно произойти по плану в ближайшие несколько лет. К этому времени оборудование в котельную села Томского отслужит свой нормативный срок, и перед предприятием ООО «Томскосельское» встанет выбор:

Вариант первый – замена старого оборудования на аналогичное.

Вариант второй – строительство котельной, работающей на газе.

В любом из вариантов люди без тепла в посёлке не останутся, а выбор варианта будет зависеть от ПАО «Газпром». При втором варианте имеется ряд преимуществ:

во-первых, экологический безопасность;

во-вторых, тарифы для населения при газовой котельной ниже, чем тарифы на сегодня;

в-третьих, срок службы оборудования в котельных установках, работающих на газе, больше чем в котельных установках на твёрдом топливе (каменный уголь).

И на конец КПД в газовых котельных на порядок выше, тех, что работают на каменном угле.

В этом случае появляется идея разработать инвестиционный проект для предприятия.

В селе «Томское» прогнозируется строительство спортивного комплекса на базе ныне полуразрушенного офицерского клуба, проектируемая площадь строения семьсот метров квадратных. Эта информация по данным Администрации Итатского поселения. Восстановление жилого фонда приведёт к дополнительной нагрузке на котельную установок. Действующая котельная

не справится с тепловой нагрузкой. Также в посёлке предусмотрено восстановление двух заброшенных строений, которые представляют собой четырёхэтажные здания по девятьсот пять метров квадратных каждый.

В деятельности предприятия УК «Томкосельское» существует несколько проблем которые нужно решить в обозримом будущем:

Во-первых – энергетическая безопасность, то есть обеспечить предприятие непрерывной круглосуточной поставкой электроэнергии. Это нужно, так как иногда бывает аварийное отключение. По статистическим наблюдениям, перебои в поставках электрической энергии доходят до двенадцати часов.

3.1 Выбор источника автономного питания электроэнергией

Рассчитываем путём сложения предполагаемую потребность в электроэнергии будущей котельной и водозаборной станции.

Электрическая мощность на действующей водозаборной станции сорок киловатт в час. Рассчитываем резервную мощность дизельной электростанции исходя из того, что электростанция при аварии будет питать котельную электроэнергией в режиме «выживания». Исходя из этого, берём полную мощность водозаборной станции, а работа котельной в режиме «выживания» на одном котле. На будущем предприятии потребление электроэнергии в режиме «выживания» составит 105 кВт*час.

По справочным данным расчётная потребляемая мощность дизельной электростанции берётся на десять процентов больше номинальной.

Исходя из этого, предлагается установить дизельную электростанцию мощностью 120 кВт.

Расчёт затрат на строительные работы и транспортировку дизельной электростанции согласно строительным нормам и правилам.

Нужно выполнить строительные работы:

– заливка фундамента;

- строительство ангара;
- подводка обогрева от котельной установки;
- подключение подстанции.

Выберем дизельную электростанцию АД 120 – Т400 стоимостью 465600 рублей. Для установки станции необходимо залить армированный фундамент согласно СН и П 2.04.02.84 толщиной 300 мм.

Площадка 3000*1200*300 мм получаем один кубометр бетона, стоимость работы = 5000 + стоимость бетона 2150 рублей. Необходимое количество кирпича, исходя из толщины кирпичной кладки: 1000 штук по цене 2 рубля за штуку, стоимость работы каменщика 4000 рублей. Стоимость плиты перекрытия + эксплуатация автокрана + зарплата крановщика = 5000 рублей.

Цена труб $\frac{3}{4}$ дюйма (30*150)=4500 рублей прибавляем зарплату сварщика, 5000 рублей прибавляем монтаж и утепление 3000 рублей.

Электрический кабель рассчитываем по справочнику А В Б Ш в 4*50, цена 1 метра-185 рублей. Прокладка кабеля под землёй стоит 490 рублей за один метр. Получаем 685* 300= 190320 рублей.

Перевозка станции из города Новосибирска с учётом погрузкой автокраном составит 4074 + 2000, получаем 6074 рублей.

Итого рассчитанные затраты на строительство и подключение дизельной электрической станции составляют:

$$\Sigma = 465600 + 7150 + 6000 + 5000 + 12500 + 190320 + 6074 + 18216 = 710860 \text{ руб.}$$

Запас топлива на 24 часа работы составит $24 * 25,3 \text{ литра/час} = 607 \text{ литров} * 25$ (цена топлива), получаем 15180 рублей.

Дизельную электростанцию выбираем российского производства, так как ремонт и запасные части, исходя, из экономических составляющих обойдутся нам дешевле импортных.

3.2 Выбор проекта обеспечения теплом население села «Томское»

На основании табличных данных и данных Администрации о перспективном развитии села Томское, а также статистических данных по УК «Томсосельское».

Выбираем мощность блочно-модульной котельной работающей на природном газе.

Общая площадь отапливаемых помещений на 2016 год составляет 17710 метров квадратных.

Планируется восстановить ещё $700+905+905=2510$ метров квадратных.

Отсюда имеем $2510/17710*100=14,18\%$ – увеличится площадь отапливаемых помещений.

Баланс тепловой мощности и тепловой энергии котельной села Томского приведён в таблице 7

Таблица 7 – Баланс мощности и тепловой энергии котельной работающей на каменном угле

Наименование параметра	Единицы измерения	ООО УК «Томсосельское»
Установленная тепловая мощность в горячей воде	Г калорий /час	2,750
Располагаемая тепловая мощность	Г калорий/час	2,750
Расход тепловой энергии на собственные нужды	Г калорий /час	0,109
Тепловая мощность нетто	Г калорий /час	2,721
Полезная тепловая нагрузка, в т. ч	Г калорий/час	2,449
На нужды отопления и вентиляции	Г калорий /час	2,287
На нужды ГВС	Г калорий /час	0,235
Потери тепловой энергии	Г калорий /час	0,324
Резерв (+)/Дефицит (-) тепловой мощности	Г калорий /час	-0,258

Из таблицы заметно, что дефицит тепловой энергии наблюдается на котельной в данный момент в размере 10%

По Техническому паспорту мощность действующей котельной составляет 2 котельных агрегата по 1,6 МВт, суммарная мощность 3,2 МВт.

При выборе новой котельной исходим из следующих критериев:

1. Увеличение площади жилых помещений и административных зданий увеличит потребление тепла;

Рассчитываем методом пропорций:

6144,47 Гкал/сезон -100%

X -114%,отсюда

$X = 455,19 * 114 / 100 = 7004,7$ Гкал/сезон.

Отопительный сезон равен 8 месяцев или 244 дня.

В среднем в час новая котельная должна выдавать 1,22 Гкал тепла.

2. Недостаточную мощность считаем по температурному режиму

Получаем $3,2 * 0,1 + 3,2 * 0,14 + 3,2 = 0,32 + 0,45 + 3,2 = 3,97$ МВт.

3. В 2015 году потери тепловой энергии в тепловых сетях котельной ООО УК «Томскосельское» составляют 15% и составляют 921,67 Гкал.

Рассчитанная мощность новой котельной, работающей на природном газе должна составлять не менее $(3,97 * 15\%) + 3,97 = 4,57$ Мвт.

Выбираем блочно-модульную котельную, работающую на природном газе мощностью 5МВт. Так как по паспортным данным КПД -0,91-094,то

получаем мощность $5 * 0,92 = 4,6$ – нужная нам обоснованная мощность.

Преимущества блочно-модульной газовой котельной – надёжность и качество оборудования.

Имеется ряд недостатков, которые могут сказаться на производительности и мощности БМК:

1. Зависимость от электроэнергии. Газовые котельные чувствуют малейшие перепады напряжения. Даже небольшой скачок электрической сети, может привести к неполадкам в работе и полной остановке котельной.

2. Заполнение грязевых каналов.

3. Чувствительность к не качественному топливу.

3.3 Капитальные вложения в строительство котельной

Блочно-модульная котельная, работающая на природном газе мощностью 5 МВт, представляет собой сборный каркас из металла и 3 блока-модуля. Два блока по 2,5 МВт и 1 блок основной 5 МВт. Котельные производит ЗАО «Бийский котельный завод».

Стоимость основного котла 2,5 МВт – 3525000 рублей.

Стоимость вспомогательного котла 5МВт – 4255000 рублей, срок службы котлов – не менее пятнадцати лет [7].

Итого стоимость трёх котлов блочно-модульной котельной составляет $3525000*2+4255000 = 11305000$ рублей.

Корпус сборный с утеплением и детали для сборки и наладки составят 2500000 рублей.

Доставка из города Бийска автотранспортом по данным ООО «Сибирь» путем расчета километража и габарита груза составит:

Основной блок 5МВт – 81340 рублей; вспомогательные блоки по 2,5 МВт -134176 рублей.

Всего $81340+134176+5000$ (разгрузка) = 220516 рублей.

Согласно Строительным Нормам и Правилам толщина фундамента для веса 33000 кг составит не менее 600 мм.

Площадь фундамента составит: $11*11=121$ м²;

получаем объём $121*0,6=72,6$ м³ бетона.

Доставка бетона: 15 рейсов, ценой по 3000 рублей рейс,

Цена бетона 2150 рублей/м³, по данным завода ЖБК -100.

Итого затраты на доставку бетона составят: $45000+(2150*73)=201950$ рублей по справочным данным ПАО «ТПСК».

Сварочные работы на изготовление каркаса под заливку фундамента составят:

Стоимость арматуры 5000 рублей по прайс-листу;

Транспортные расходы 25000 рублей + работа сварщика и подсобного рабочего по сдельной оплате получаем $5000+2500 + 10000+4000=21500$ рублей.

Строительные работы на заливку фундамента составят: котлован(11*11) метров глубиной 0,6 метра 8000 рублей по договору подряда; установка опалубки -3000 рублей + заливка $72,6*1500=120900$ рублей.

Так шести метров дымовая труба, идущая в комплекте, нам для проекта не подойдёт, так как рядом с котельной будет находиться четырёхэтажный жилой дом, высотой 12 метров, нам необходимо приобрести дымовую трубу 15 метров.

Доставка дымовой трубы длиной 15 метров специальным транспортом из города Бийска обойдётся 58000 рублей. Установка трубы автокран «КАТО» стоимость крана 7500 рублей/час; необходимо 5 часов (3 часа пути).

Фундамент под трубу (1*1 *0,5) метров и 3 распорных троса обойдутся в 6000 рублей.

Затраты на подсобные работы 2000 рублей.

Итого затраты на установку и доставку: $58000+(7500*5)=95500$ рублей +затраты на услуги монтажа- 8000 рублей + 8000 рублей= 111500 рублей.

Нам необходимы затраты на страховой полис – 17000 рублей, а также для работы предприятию с газовой котельной необходимо получение лицензии 1500 рублей.

В комплектацию новой котельной не входит подключение к действующим тепловым сетям, поэтому подсчитаем затраты на подключение.

Экономически целесообразно разместить новую котельную рядом с действующей.

В городе Томске по прайс-листу ООО «Сталь-комплект» выбираем трубы водо-газопроводные стальные, диаметр трубы теплотрассы 2500 миллиметров [10].

Рассчитываем такой же диаметр 250*3,2мм, нам понадобится 20 метров на подачу в теплотрассу, и 20 метров на обратную подачу. Цена 1 метра трубы 106 рублей; 4 патрубка по 90 рублей за штуку.

На подачу холодной воды в котельную идёт 20 метров трубы 150 умножить на 2,8 миллиметров по цене 60 рублей за 1 метр и 4 патрубка.

Под новую подводку нужно подготовить подставки из бетона размером 500*300*400 мм.

Затраты на сварочные работы составят 14 швов 350 рублей за 1 шов; сварщику нужны 2 подсобных рабочих и 6 пачек электродов.

Доставка материалов со склада до села Томского составит 2500 рублей.

Материалы на утепление новой подводки составят 8000 рублей. Заливка бетонных блоков $0,6\text{м} \times 6 \text{ шт.} = 3,6$ метров кубических бетона 7740 рублей+2500 рублей доставка.

Итого считаем затраты на работу и материалы:

– трубы водо-газопроводные и патрубки $(20 \times 106) + (20 \times 60) + (8 \times 90) = 3327$ рублей;

– бетонные блоки под теплотрассу $7740 + 2500 + 3000(\text{работа}) = 13240$ рублей.

– сварочные работы $4900 + 1800 = 6700$ рублей;

– подсобные рабочие $3000 + 4000 = 7000$ рублей (утепление и помощь сварщику).

Итого затраты на новую подводку от тепловой магистрали к котельной составят: $2500 + 3327 + 13240 + 6700 + 7000 = 32767$ рублей.

Проект на строительство блочно-модульной котельной 5 МВт определяется по индивидуальному заказу, и его стоимость составит 5% от стоимости котельной.

Итого затраты на разработку технической документации и стоимость проекта составят $11305000 + 2500000$ равно $13855000 \times 5\% = 690250$ рублей.

Монтаж котельной, испытательные и пуско-наладочные работы по статистическим данным завода изготовителя составят процентов от стоимости и составят по данным завода изготовителя:

Монтаж равен $13855000 \times 10\% = 1385500$ рублей.

По статистическим данным ПАО «Газпром», подключение к газовой магистрали среднего давления 0,6МПа для предприятия с учётом того, что газовая магистраль пройдёт в 20 метрах от проектируемой котельной составит 300000 рублей.

3.4 Эксплуатационные затраты

Расчёт эксплуатационных затрат на обслуживающий персонал котельной руб. /год:

1. Мастер – зарплата 22000рублей *8 месяцев=176000 рублей;
2. Слесарь КИП и А – зарплата 20000рублей*=160000рублей;
3. Электрик – зарплата 20000 рублей*8 =160000 рублей;
4. Оператор газовой котельной – зарплата 20000 рублей – 4 человека;
5. Кассир – зарплата 13000 рублей*13месяцев (отпускные)=169000 рублей;
6. Бухгалтерия по совместительству – 10000 *12=120000рублей;
7. Слесарь – зарплата 13000+5000 за обслуживание автономной электростанции;
 $13000*13=169000+5000*8=209000$ рублей;
8. Юрист – зарплата 22000*13=286000 рублей
9. Начальник – зарплата 35000 *13=455000рублей.

Затраты на заработную плату составят $176000+160000+160000+(20000*4*8)+169000+120000+209000+286000+455000=2375$ тыс. рублей.

Устанавливаем потребность в электроэнергии будущей котельной.

Потребляемая мощность основного котла 2,5МВт=31кВт/час. Так как отопительный сезон начинается с 15 сентября, то нагрузку в первом и последнем месяце считаем на одном котле. Количество дней 30 умножаем на количество часов в сутки равное 24.

Получаем $31*30*2*24=44640$ кВт, тариф для предприятий на электроэнергию равен 4 рубля/кВт умножаем $44640=178650$ рублей. Остальные 6 месяцев электрическая нагрузка полная, отсюда $30*6*24=4320$ 2дня (недостающие т.к. по 31 день- 4 месяца и 28 дней месяц) $4368*(31+31)=1083264$ рублей.

Итого сумма затрат на электроэнергию составят $1083264+178650=1261,9$ тыс.рублей.

Рассчитываем среднее потребление топлива за сезон. По данным ООО УК «Томскосельское» за 2014 год потребление тепловой энергии населением села Томское составило 7004,7 Гигакалорий, при этом потери на собственные нужды и на транспортировку составили 14 процентов, то есть 980,7 Гкал. Расчёт годового потребления топлива рассчитываем по формуле:

$$T=G*h/ G_n, (2)$$

где G – годовая выработка тепловой энергии;

h – КПД котлов;

G_n – средний расход топлива; цена топлива 5100 рублей за 1000мм

$$T=7004700000*0,94/ (213+35)*5100=1386 \text{ тыс. рублей.}$$

Для котельных, работающих на газе, Минэнерго России определил неснижаемый запас резервного топлива ННЗТ. Рассчитывается ННЗТ по суточному расходу самого холодного месяца в году[19].

$$\text{ННЗТ}=G_{\text{max}}*T*V_{\text{уд}}; (3)$$

T – 3-х дневной запас топлива в режиме «выживания»;

G_{max}- расход топлива при работе котельной на полную мощность;

V_{уд} – расчётный норматив условного топлива, для дизельного топлива 1, 45.

ННЗТ=24умножаем на 3умножаем на 225 =16200 литров; отсюда 16200 умножаем на цену25 рублей =405000 рублей.

Цена ёмкости под топливо 25000 рублей.

Итого получаем сумму 430000 рублей.

Берём максимальный расход топлива одного котла.

Таблица 8 – Суммарные издержки

Название	Сумма тыс. рублей
Издержки на топливо годовые	1806
Издержки амортизационные	1206,3 + 72,6
Издержки на заработную плату и отчисления во внебюджетные фонды	3087,5
Издержки на электроэнергию годовые	1262
Издержки прочие (текущий ремонт)	250,6
Итого издержки	7685

3.5 Расчёт прибыли

Предположительно ожидаемый доход будущего предприятия: Годовое производство тепловой энергии в первый год остаётся прежним 7004,7 Гигакалорий – потери 14%=6144,47 Гигакалорий умножаем на стоимость 1Гкал=1793 рубля, получаем 11017034 рубля-выручка.

Эксплуатационные расходы:

Годовые амортизационные отчисления линейным методом. Срок эксплуатации газовой котельной 15 лет, следовательно, амортизационные отчисления равномерно списываются в течение этого времени.

Получаем $18090000 / 15 = 1206,3$ тыс. рублей ежегодно.

Годовые затраты на электроэнергию составляют 1261914 рубля.

Среднее годовое потребление топлива $945930 + \text{ННЗТ}(405000) = 1351$ тыс. рублей.

Стоимость автономной дизельной электростанция $710860 + 15180 = 72604$ рублей.

Срок службы электростанции 10 лет, списываем путём начисления амортизационных отчислений линейным методом по 72604 рубля ежегодно.

Итого расходы $K = K \text{ см.раб.} + K \text{ об.} + K \text{ мон.} + K \text{ обс.} + K \text{ тр.}$

где,

$K \text{ см.}$ – затраты на строительные – монтажные работы;

$K \text{ об.}$ – затраты на покупку оборудования;

$K \text{ мон.}$ – затраты на сборку, монтаж, пуско – наладочные работы;

К обс. – затраты на обслуживающий персонал котельной;
К тр. – затраты на транспортировку оборудования.
Среднегодовой расход электроэнергии 1261,9 тыс. рублей;
Среднегодовой фонд заработной платы 2375 тыс. рублей;
Затраты на топливо среднегодовые 1375,9 тыс. рублей;
Прочие расходы принимаем за 5 % =250,6 тыс. рублей;
Отчисления в социальные фонды 712,5 тыс. рублей.
Итого получаем планируемые расходы 7612,4 тыс. рублей

Закон Томской области от 7 апреля 2009 года № 51-03 (в редакции от 08.10.2012 г. № 177-03, 11.08.2013 г. № 182-03). Если предприятие согласно этому закону перейдет на упрощенную систему налогообложения, то УСН составит 7,5 % от прибыли [9].

Налог на имущество равен 2.2 % от стоимости недвижимого имущества и составит $18090000 * 2,2 \% = 398$ тыс. рублей [20, с.122].

Необходимая сумма для строительства котельной 18090 тыс. рублей.

У действующего предприятия по данным бухгалтерской отчетности, имеется нераспределенная прибыль прошлых лет в размере 6491 тыс. рублей. Из них, на строительство котельной предприятие может привлечь 4000 тыс. рублей.

Нам необходимо определить тот уровень доходности, который должен приносить инвестиционный проект, чтобы можно было обеспечить инвестору доход, аналогичный тому, что он мог бы получить от других вложений с тем уровнем риска.

Это покажет средневзвешенная стоимость капитала (WACC). Так как в нашем случае источником финансирования является долгосрочный кредит и нераспределенная прибыль $K = K \text{ собс.} + K \text{ кр.}$

$$K \text{ кр.} = R_k * (1 - N_{\text{пр}}), \quad (4)$$

R_k – процент за кредит;

$N_{\text{пр}}$ – ставка налога на прибыль

$$K \text{ кр.} = 10 * (1 - 0,075) = 9,25$$

Существует государственная программа по модернизации и реформирования ЖКХ. Эта программа разработана на 2010-2020 годы. Основной целью этой программы является повышение уровня надёжности поставки коммунальных услуг и эффективности деятельности предприятий ЖКХ. Для реализации этой программы будут предоставлять субсидии возмещать часть долгосрочных кредитов, полученных предприятиями коммунального хозяйства. Наше предприятие попадет в эту программу.

Рассчитываем необходимую сумму для строительства котельной.

Капитальные вложения в сумме 18090 тыс. рублей – нераспределённая прибыль прошлых лет 4000 тыс. рублей получаем 14090 тыс. рублей.

Необходимую сумму можно взять в Федеральном бюджете на 10 лет под 8 % годовых.

Рассчитываем ежегодный платёж:

$$S = P * (1 + N * i), \quad (5)$$

Где,

P – Современная величина денег;

N – число лет;

I – процентная ставка.

$$S = 14090 * (1 + 10 * 0,08) = 25362 \text{ тыс. рублей.}$$

Ежегодный платёж по кредиту составит 2536,2 тыс. рублей.

$$K_{кр} = 8 * (1 - 0,075) = 7,4$$

Для не распределённой прибыли $WACC = \sum_{i=1}^m D_i * R_i$,

m – Количество источников финансирования;

R i – цена i-го источника финансирования;

D i- доля каждого источника финансирования в общем объёме средств.

Определяем средневзвешенную стоимость капитала на основании методике изложенной представленной в таблице 16 [17, с.79].

Таблица 9 – Определение средне взвешенного капитала

Источники финансирования	Величина источника тыс. рублей	Цена капитала (R_i), %	Доля источника в общем капитале (D_i)	WACC, %
Бюджетное финансирование	13790	10	0,78	7,8
Нераспределённая прибыль прошлых лет	4000	14	0,22	3,08
Итого	17790	-	100	10,88

Исходя из стратегического плана развития села Томского, предположим, что через год в первом году жизненного цикла проекта восстановят многоквартирный жилой дом общей площадью 905.7 м². Предположим, что на втором году жизненного цикла проекта восстановят жилой дом общей площадью 905.7 м².

На пятом году жизненного цикла инвестиционного проекта восстановят спортивный комплекс площадью 700 метров квадратных.

Доход = Прибыль чистая + Амортизация.

Рассчитаем дополнительный доход от вводимых в эксплуатацию домов.

Составляем пропорцию:

6144,47 Гигакалорий-получаем с площади 17710 м².

X Гкалорий – с площади 17710+905,7=18615,7 м².

$x=18615,7*6144,47/17710=6458,7$ Гигакалорий тепловая мощность на втором году жизненного цикла инвестиционного проекта.

Жилая площадь повысилась на коэффициент $18615,7/17710=1,051$. Следовательно, затраты повысятся на этот коэффициент, то есть топлива среднегодовой расход повысится на коэффициент 1,051.

Средний годовой расход электроэнергии повысится на коэффициент 1,051.

На втором году жизненного цикла проекта ещё вводим дополнительные площади, получаем:

6458,7 Гкал – 18615,7 м²

x Гкал – 18615,7 + 905,7 = 19521,4 м²

отсюда $x = 19521,4 * 6458,7 / 18615,7 = 6775,2$ Г калории, коэффициент 1,049

Расход топлива повысится на коэффициент 1,049.

Расход электроэнергии повысится на коэффициент 1,049.

На третьем году жизненного цикла проекта введут в эксплуатацию спортивный комплекс площадью 700 метров квадратных.

Рассчитываем пропорционально имеющимся данным:

6775,18 Г калорий – 19521,4 метров квадратных;

(x) Г калорий – $19521,4 + 700 = 20221,4$ метров квадратных,

получаем $x = 20221,4 * 6775,18 / 19521,4 = 7019$ Гигакалории.

Расход топлива повысится на коэффициент 1,036.

Расход электроэнергии повысится на коэффициент 1,036.

Рассчитываем интегральные показатели инвестиционного проекта.

$$NPV = \sum \frac{CF_i}{1+r} - IC, \quad (6)$$

где (CF i) – доход за весь период жизненного цикла проекта;

(IC) - затраты за весь период жизненного цикла проекта с учётом фактора времени [17, с.52]

NPV должен быть больше единицы, иначе инвестиционный проект не привлекательный для инвесторов;

если NPV равно нулю – в этом случае инвестору безразлично вкладывать денежные средства в проект, либо держать их на депозите в банке. Следовательно, если NPV меньше нуля – проект следует отвергнуть.

Предположим, что в первом году жизненного цикла проекта, году мы защитим тариф 1900 рублей за одну Гигакалорию отпущенного тепла, тогда годовая прибыль предприятия существенно вырастет.

Средняя депозитная ставка в Российских банках 9 процентов годовых, значит необходимо рассчитать доходность инвестиционного проекта со ставкой не менее 11 %.

Рассчитываем NPV на 10 лет с 10 процентной ставкой дисконтирования согласно рекомендациям [17, с.62].

Определяется срок окупаемости проекта по данным таблицы 19.

При ставке дисконтирования $E1 = 11\%$, проект окупается за 9,0,12лет.

Рассчитываем индекс рентабельности инвестиций (PI) по методике, изложенной в [17, с.68].

Значение этого индекса показывает, сколько можно заработать на 1 вложенный рубль инвестиций.

Индекс доходности рассчитывается по формуле

$$PI = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} / I_0, \quad (7)$$

где I_0 – первоначальные инвестиции

$$PI = 19338 / 18090 = 1,069$$

Расчёт внутренней нормы доходности представлен ниже:

$$E_{вн} = E1 + ЧДД1 / ЧДД1 - (-ЧДД2) * E2 - E1; \quad (8)$$

$$E_{вн} = 11 + 1216 / 1216 - (-4509) * (0,2 - 0,11) = 11 + 1,9 = 12,9\%.$$

Также ВНД определяется по графику (Приложение: П)

Внутренняя норма рентабельности для инвестиционного проекта составляет 12,9 %. Значит, мы можем привлекать источники финансирования для данного инвестиционного проекта со стоимостью не выше 12,9 % [4, с.54].

Инвестиционный проект считается рентабельным, если внутренняя норма доходности превышает среднюю стоимость капитала в данной сфере деятельности.

Существует зависимость между IRR, PI и NPV,

если $NPV < 0$, то $PI < 1$ и $IRR < r$;

если $NPV = 0$, то $PI = 1$ и $IRR = r$;

если $NPV > 0$, то $PI > 1$ и $IRR > r$.

В нашем случае NPV больше нуля, следовательно, проект подлежит рассмотрению по всем критериям. Наш проект может вызвать интерес у инвесторов.

В рассмотренной главе мы рассчитывали инвестиционный проект строительства поселковой новой котельной. Так как доходность инвестиционного проекта выше, чем альтернативный доход в коммерческих банках Российской Федерации, наш проект может иметь право на существование. Сама по себе энергетическая отрасль в своей перспективе является менее доходной, чем добывающая промышленность, но все отрасли хозяйственной деятельности имеют место быть. Анализ финансово – хозяйственной деятельности предприятия показал, что предприятию на сегодняшний день является рентабельным, а в перспективе имеется возможность улучшить финансовые показатели в лучшую сторону.

Эффективное управление организацией в любой отрасли может приносить прибыль.

Мной рассчитывалась мощность котельной исходя из проработанных данных Администрации Итатского сельского поселения.

Основной вывод – чем быстрее осуществится план по восстановлению села «Томское», тем быстрее окупит себя планируемая котельная, работающая на природном газе. Сейчас в законодательстве рассматриваются налоговые каникулы для малых предприятий на 2 года. Этот законопроект только улучшит привлекательность разрабатываемого инвестиционного проекта.

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту

Группа 3-3202	Ф. И. О.
	Чернецову Сергею Юрьевичу

Институт	электронного образования	Кафедра	менеджмента
Уровень образования	специалитет	специальность	080502 Экономика и управление на предприятии (в электроэнергетике)

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»	
<p>1. Описание рабочего места (рабочей зоны, технологического процесса, используемого оборудования) на предмет возникновения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - вредных проявлений факторов производственной среды (метеоусловия, вредные вещества, освещение, шумы, вибрация, электромагнитные поля, ионизирующие излучения) - опасных проявлений факторов производственной среды (механической природы, термического характера, электрической, пожарной природы) - негативного воздействия на окружающую природную среду (атмосферу, гидросферу, литосферу) - чрезвычайных ситуаций (техногенного, стихийного, экологического и социального характера) 	<p>Рабочее место в филиале компании «ТВК», расположенном по адресу: село «Томское», ул. Маяковского, 29.</p>
<p>2. Список законодательных и нормативных документов по теме</p>	<p>Исходными данными послужил официальный сайт «Реформа ЖКХ», годовой отчёт предоставленный ООО УК «Томскосельское».</p>
Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке	
<p>1. Анализ факторов внутренней социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - принципы корпоративной культуры исследуемой организации; - системы организации труда и его безопасности; - развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; - системы социальных гарантий организации; - оказание помощи работникам в критических ситуациях. 	<p>1. Принцип корпоративной культуры компании. 2. Деятельность предприятия в сфере улучшения условий труда, безопасности персонала. 3. Компания проводит обучающие программы сотрудников, с целью повышения квалификации. 4. Социальная поддержка не работающих пенсионеров.</p>
<p>2. Анализ факторов внешней социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - содействие охране окружающей среды; - взаимодействие с местным сообществом и местной властью; - спонсорство и корпоративная благотворительность; - ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров); - готовность участвовать в кризисных ситуациях и т.д. 	<p>1. Деятельность компании в сфере охраны окружающей среды. 2. Взаимодействие компании с местными органами власти. 3. Спонсорство и благотворительность.</p>
<p>3. Правовые и организационные вопросы обеспечения социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ правовых норм трудового законодательства; - анализ специальных (характерные для исследуемой 	<p>1. Коллективный договор, заключенный в компании на основании Трудового кодекса РФ.</p>

<p>области деятельности) правовых и нормативных законодательных актов; - анализ внутренних нормативных документов и регламентов организации в области исследуемой деятельности.</p>	<p>2. Деятельность компании в области охраны окружающей среды регламентирована проектами нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, утверждённым в «Росприроднадзоре».</p>
<p>Перечень графического материала:</p>	
<p>При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)</p>	<p>Таблица 11 – Определение целей КСО на предприятия. Таблица 12 – Определение стейкхолдеров программ КСО. Таблица 13 – Определение элементов программы КСО. Таблица 14 – Затраты предприятия на программу КСО.</p>

<p>Дата выдачи задания для раздела по линейному графику</p>	
--	--

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Громова Т.В.			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-3202	Чернецов С.Ю.		

4 Социальная ответственность

Разработка программ «Корпоративной социальной ответственности» для предприятия ООО УК «Томскосельское». В данное время в управляющей компании «Томскосельское» действует традиционная модель корпоративной социальной ответственности, иными словами организация время от времени участвует в социальной деятельности села «Томское». Так как предприятие испытывает временные финансовые трудности, я разработаю «Стратегическую модель» корпоративной социальной ответственности.

Предприятие работает в сфере жилищного коммунального хозяйства Томской области. Разработка «Стратегической модели» происходит с учётом миссии и стратегии предприятия.

Миссия предприятия УК «Томскосельское» – сохраним и приумножим советское наследие.

Таблица 10 – Определение целей КСО на предприятии

Миссия предприятия	«Сохраним и приумножим советское наследие»	Цели КСО
Стратегия предприятия	Чуткость и качество в обслуживании клиентов	1. Развитие персонала. 2. Повышение производительности труда 3. Улучшение имиджа компании 4. Стабильность и устойчивое развитие предприятия в долгосрочной перспективе 5. Привлечение инвестиционного капитала 6. Налоговые льготы 7. Сохранение социальной стабильности в обществе

Каждое уважающее себя руководство предприятия смотрит в будущее и строит определённые планы развития (возможно модернизации). На сегодняшний день очень актуально стоит вопрос о корпоративной социальной ответственности. Прошли 90-е когда к персоналу относились потребительски. В 2000-х более или менее начало налаживаться социальное обеспечение трудоспособного населения (социальный пакет документов, трудовой стаж). В данный момент отлажено работает судебное – исполнительная власть.

Руководство начинает задумываться, основываясь на прошлом опыте (отрицательный опыт – тоже опыт).

Для примера можно взять 2 предприятия работающих в разных по привлекательности (с точки зрения общественного мнения) нефтеперерабатывающую и пищевую и теоретически наделить их разной корпоративной социальной ответственностью. Нефте перерабатывающую – контракт и чёрная заработная плата, а предприятие работающее в пищевой промышленности, например кондитерская. В кондитерской сделать оплачиваемые отпуска, оплачиваемые учебные отпуска, путёвки в санаторий лучшим работникам. Дополнительные родовые пособия, 13-ю зарплату по итогам года. Общественное мнение легко и непринуждённо поменяется в сторону кондитерской. В этом плане нужно перенимать опыт Японии.

Таблица 11 – Определение стейкхолдеров программ КСО

Цели КСО	Стейкхолдеры
Развитие персонала организации	Население, органы местной администрации, работники, менеджеры
Повышение производительности труда	Работники, менеджеры, поставщики сырья
Улучшение имиджа предприятия	Инвесторы, администрация Итатского поселения
Привлечение инвестиционного капитала	Инвесторы, администрация Итатского поселения
Сохранение социальной стабильности в обществе	Работники предприятия, инвесторы, население, потребители
Налоговые льготы	инвесторы
Стабильное и устойчивое развитие предприятия в долгосрочной перспективе	Работники предприятия, население, потребители, инвесторы, администрация Итатского поселения, коммерческие банки.

В развитии персонала организации заинтересовано, прежде всего, руководство предприятия, так как намечается строительство новой котельной работающей на природном газе. Это мероприятие потребует работников переучиваться к работе на новом оборудовании.

Сами работники заинтересованы получить новую профессию, ибо не потерять последнюю работу.

Администрация заинтересована в сохранении рабочих мест в посёлке.

1. Население заинтересовано в бесперебойной подаче тепловой энергии во время отопительного сезона, ибо уже имеет отрицательный опыт (в 2000-м году была сильная авария).

2. В повышении производительности труда заинтересованы, прежде всего, менеджеры предприятия, а также сами работники, так как от производительности труда напрямую зависит заработная плата работников. Поставщики заинтересованы в рынке сбыта сырья.

3. В улучшении имиджа предприятия заинтересована Администрация Итатского поселения в целях улучшения статистических отчётов. Влиять на имидж организации как положительную, так и в отрицательную сторону могут конкуренты

4. В привлечении инвестиционного капитала заинтересована администрация местных органов, так как это пополнит бюджет за счёт налоговых поступлений. Инвесторы имеют непреодолимое желание заработать, их интересует привлечение их капитала.

5. Чем стабильнее социальное положение в обществе, тем лучше финансовая устойчивость предприятия. Социальная стабильность напрямую влияет на все сферы хозяйственной деятельности. Это явление затрагивает все слои общества без исключения.

6. Налоговые льготы интересуют в значительной степени инвесторов, ибо чем меньше ставка налога, тем быстрее вернётся вложенный капитал.

7. Устойчивое и долгосрочное развитие предприятия интересует:

- инвесторов как гарант стабильного дохода и возврата вложенных средств;
- работников предприятия как гарант уверенности в завтрашнем дне;
- население – возможность устроиться работать на предприятие;
- местные органы управления – налоговые поступления;

- коммерческие банки – гарант возвратности кредитных средств;
- поставщики материалов с целью возврата кредиторской задолженности.

Таблица 12 – Определение элементов программы КСО

Стейкхолдеры	Описание элемента	Ожидаемый результат
Работники предприятия	Корпоративное волонтерство – добровольное участие в общественно значимых работах на безвозмездной основе	
Население	Благотворительные пожертвования- выделяемые организацией на проведение праздников (день пожилых, 9 мая, день села)	
Местные власти		

Затраты предприятия на корпоративную социальную ответственность представлены в таблице 13.

Таблица 13 – Затраты предприятия на программу КСО

Мероприятие	Единица измерения	Цена	Стоимость реализации на планируемый период
Поддержание социальной значимости	Тыс. руб.	230	800
Социально ответственное поведение	Тыс. руб.	130	400
Дополнительное медицинское обследование и страхование сотрудников	Тыс. руб.	80	340
Безопасность труда	Тыс. руб.	35	170
Развитие персонала	Тыс. руб.	75	250
Охрана окружающей среды	Тыс. руб.	60	250
			Итого: 2210

На основании изложенного материала можно сделать общий вывод об эффективности программы КСО для предприятия ООО УК «Томскосельское»:

1. Программы КСО соответствуют целям и стратегиям предприятия ООО УК «Томскосельское».
2. На предприятии в большей степени преобладает внутренняя программа КСО.
3. Проводимые программы КСО отвечают интересам стейкхолдеров.

4. Реализуя в своей деятельности программы КСО, предприятие получает квалифицированный персонал, хорошую деловую репутацию.

5. Затраты предприятия, направленные на реализацию программ КСО Адекватны их результатам. Это доказывает то, что предприятие успешно сочетает оказание услуг и заботится о сотрудниках предприятия, учитывая их интересы.

Рекомендациями по совершенствованию программы КСО могут быть:

– в области благотворительности и спонсорской деятельности

Заключение

В заключение хотелось подвести итоги по проделанной работе.

В данной работе мы в полном объёме рассмотрели поставленные задачи. Наш проект имеет право на существование и, желательно чтобы не только на бумаге.

Целью работы являлось раскрытие полученных знаний в ходе обучения и применения их в практическом задании от Администрации Итатского поселения по разработке проекта обеспечения теплом жителей села «Томское». В ходе проделанной работы мы использовали документацию по перспективному развитию села «Томское». Учитывая данную документацию и используя знания, полученные нами, в процессе обучения мы раскрыли поставленную цель в полном объёме.

На пути к нашей цели мы выполнили следующие задачи:

1. На основании технической документации была выбрана мощность планируемого строительства новой блочно-модульной котельной установки, работающей на природном газе;

2. На основании проектной документации, предоставленной администрацией Итатского поселения, были выполнены прогнозные предложения по строительству объекта;

3. На основании знаний, полученных в процессе обучения, рассчитаны капитальные вложения в строительство котельной установки;

4. Расчётным путём установили срок окупаемости инвестиционного проекта во времени;

5. Расчётным путём установлена норма доходности инвестиционного проекта для предполагаемого инвестора, чем повышаем инвестиционную привлекательность Томского района.

Для реализации инвестиционного проекта необходимая сумма капитальных затрат

Кз. = 17990000 рублей.

Расчётный срок окупаемости инвестиционного проекта будет зависеть от планируемого восстановления жилого фонда села «Томское».

При вводе в эксплуатацию жилого фонда на 1-м, 2-м и 5-м годах жизненного цикла инвестиционного проекта ВНД = 35.94 %.

При $E1 = 11\%$; Ток. = 3,24 года; $PI = 2.366$; ЧДД = 24293000 рублей.

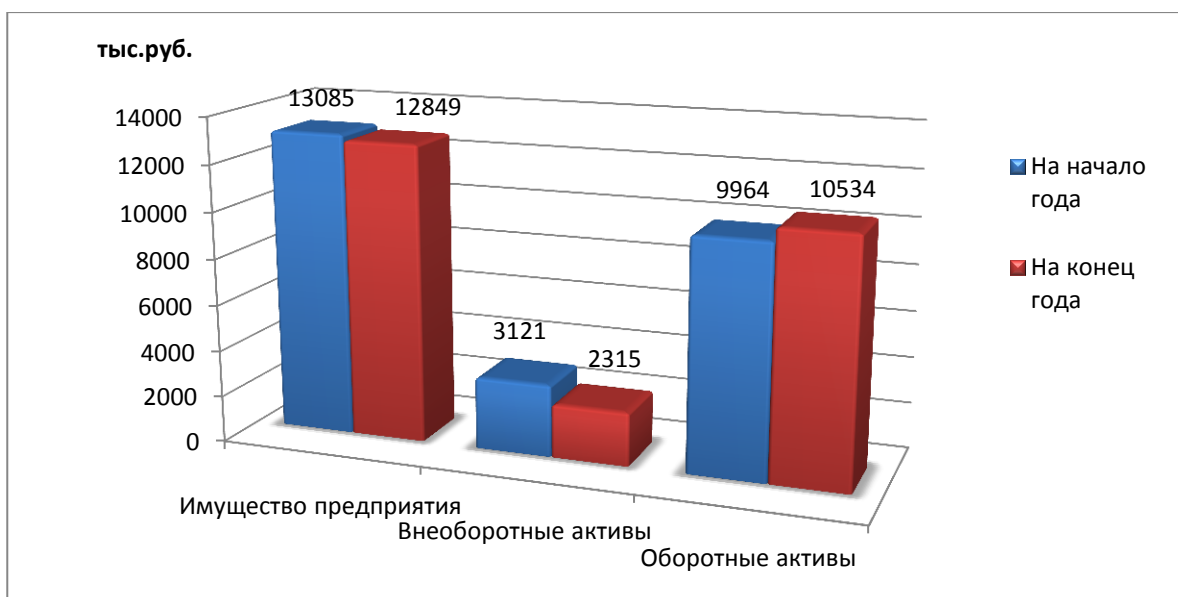
Список используемых источников

1. Анализ и диагностика финансово – хозяйственной деятельности: учебное пособие/ М.Н. Трофимова; Национально исследовательский Томский политехнический университет. – 2-е изд., доп. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. – 240 с.
2. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: учебное пособие/ З.Г. Антонова; Томский политехнический университет.- Томск: изд-во Томского политехнического университета, 2010.-128с.
3. Инвестиционное проектирование: Учебник/ Р. С. Голов, К. В. Балдин, И. И. Переверьяев, А. В. Рукосуев. – 3-е изд. – М: Издательско – торговая корпорация «Дашков К», 2013. – 368с.
- 4.Инвестиционный менеджмент: учебник и практикум для академического бакалавриата / Т. В. Погодина. – М: издательство Юрайт, 2016. – 311 с. – Серия: Бакалавр. Академический курс.
5. Министерство финансов Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.regulation.gov.ru/>, вход свободный
- 6.Официальный сайт «Госкомстат РФ» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gks.ru>, вход свободный.
- 7.Официальный сайт «Инком энерго» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.gc- azimuth.ru](http://www.gc-azimuth.ru).
- 8.Официальный сайт Минэнерго России [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http:// www.minenergo.gov.ru](http://www.minenergo.gov.ru).
- 9.Официальный сайт налоговой службы томской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http:// www.buh – ved.ru/](http://www.buh-ved.ru/) lgotnaya_stavka_usn, вход свободный.
10. Официальный сайт предприятия ООО «Сталь – комплект» [Электронный ресурс]. Режим доступа:[http://www.metalonzao@.rambler.ru](http://www.metalonzao@rambler.ru), вход свободный.

11. Официальный сайт предприятия ООО «Томскосельское» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ensb.tomsk.ru/ru/>, вход свободный.
12. Финансово_экономический анализ (предприятия, банк, страховая компания) : учебное пособие / Д. И. Жилияков, В. Г. Зарецкая. – М.: КНОРУС, 2012. – 368 с.
13. Финансовый менеджмент Рахимов Т.Р. Учебное пособие, – ТПУ, - Томск; Изд – во Томского политехнического университета, 2012г, -264 с.
14. Экономика и управление производством: учеб. Пособие для бакалавриата и магистратуры / И. П. Воробьева, О. С. Селевич. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 191 с. – Серия: Университеты России.
15. Экономическая оценка инвестиций: Учебник для вузов.5-е изд., переработанное и дополненное(+ обучающий курс).-СПб:Ппитер,2014.-432с..
16. Экономическая оценка инвестиций: Учеб. Пособие – М: ИНФРА – М, 2014. -241 с.
17. Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие / Ю. С. Прокофьев, Е.Ю. Калмыкова; Томский политехнический Университет. – 2-е изд., испр. И доп. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. -124 с.
18. Экономический анализ: Гинзбург А. И. Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб: Питер, 2011. -448с.
19. Басовский Л.Е., Басовская Е.Н. Экономическая оценка инвестиций: Учебное пособие. – М: ИНФРА – М, 2014. – 241 с. – (Высшее образование: Бакалавриат).
20. Экономический анализ: учебное пособие/ В. В. Панков, Н.А. Казаков. – М.: Магистр: ИНФРА – М , 2015. – 624с.

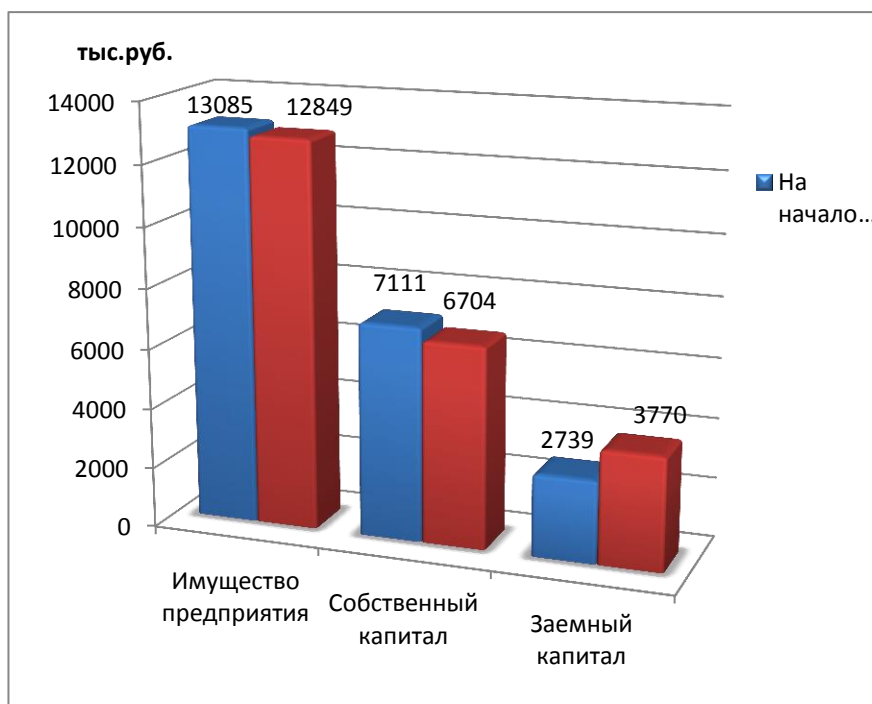
Приложение А.1

Состав, динамика и структура имущества ООО «Томскосельское»



Приложение А.2

Состав, динамика изменения и структура капитала, вложенного в имущество
ООО «Томкосельское»



Приложение Б

Состав, динамика и структура имущества ООО «Томскосельское»

Показатели по балансу	Код	Сумма, тыс. руб.			Темп прироста, % (+, -)	Удельный вес в имуществе предприятия, %		
		Отчетный период	Прошлый период	Изменение за год, (+,-)		На начало года	На конец года	Изменение за год, (+, -)
I.ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Основные средства	1150	2315	3121	-806	-26	-25,8	-34,8	-8
Итого по разделу I	1100	2315	3121	-806	-26	-25,8	-34,8	-8
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ								
Запасы	1210	5561	4224	1337	+31,65	31,64	42,76	+11,12
Дебиторская задолженность	1230	4679	648	-969	-17,15	42,3	3598	-6,32
Денежные средства	1250	94	91	+203	+223,08	0,68	2,26	+1,58
Итого по разделу II	1200	10534	9964	570	+5,72	77,64	81	+3,36
ИМУЩЕСТВО ПРЕДПРИЯТИЯ, ВСЕГО	1600	12849	13085	-236	-1,8	100,0	100,0	-1,8

Приложение В

Состав, динамика и структура капитала, вложенного в имущество ООО «Томскосельское»

Показатели по балансу	Код	Темп прироста, % (+, -)	Сумма, тыс. руб.			На н.г	На к.г	Изменение за год (+,-)
			Отчетный период	Прошлый период	Изменение за год (+, -)			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ								
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310		10	10				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-5,86	6694	7101	-417	71,27	63,57	-7,7
Итого по разделу III	1300	-5,86	6704	7111	-417	71,37	63,64	-7,73
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Кредиторская задолженность	1520	+37,64	3770	2739	+961	27,49	5,79	+8,3
Прочие обязательства	1550	-47,37	60	114	-54	1,14	0,57	-0,57
Итого по разделу V	1500	+34,24	3830	2853	+977	28,63	36,36	+7,73
ИСТОЧНИКИ КАПИТАЛА ОРГАНИЗАЦИИ, ВСЕ	1700	+5,72	10534	9964	+570	100,0	105,72	5,72

Приложение Г

Анализ состава, динамики и структуры прибыли отчетного года

Показатели	Сумма, тыс. руб.			Темп роста, %	Удельный вес в сумме прибыли предприятия, %		
	Отчетный год	Предыдущий год	Изменение за год (+, -)		Отчетный год	Предыдущий год	Изменение за год (+,-)
Выручка	15541	9313	+6228	59,9	100,0	100,0	+66,87
Расходы по обычной деятельности	10419	3962	+6457	263	67,04	42,54	+24,5
Прибыль (убыток) от продаж							
Прочие доходы	7659	2577		297	49,28	27,67	+21,6
Прочие расходы	13082	1031		1270	84,17	11,07	+73,1
Прибыль (убыток) до налогообложения	(511)	8959		1180	100,0	100,0	
Текущий налог на прибыль	(105)	1379		1413	0,67	14,8	-14,13
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)							
Чистая прибыль (убыток)	(406)	6897		1799	2,61	74,06	-71,45

Приложение Д

Расчёт и динамика показателей оборачиваемости ООО «Томскосельское»

Показатели	Условное обозначение	Алгоритм расчета	На начало года	На конец года	Изменение за год (+, -)
1. Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг, руб.	Qp		9313	5541	+66.87
2. Себестоимость проданных товаров	C		7679	660	-2.25
3. Число дней в отчетном году	Д		365	365	
4. Средняя стоимость активов, руб.	A		12848	13085	+1.85
5. Средняя стоимость оборотных активов, руб.	Аоб		9872	10340	+4.74
В том числе:					
5.1. Запасы	Азап		4224	661	+31.65
5.2. Дебиторская задолженность	Адеб		5648	679	-17.15
6. Средняя кредиторская задолженность, руб.	Пкред		2739	770	+37.64
7. Коэффициент оборачиваемости:					
7.1. Активов	коб.А	Qp/A	0,72	1,19	+0,47
7.2. Оборотных средств (активов)	коб.Аоб	Qp/Аоб	0,94	1,5	+0,56
7.3. Запасов	коб.зап	C/Азап	1,81	1,35	-0,45
7.4. Дебиторской задолженности (средств в расчетах)	коб.деб	Qp/Адеб	1,65	3,32	+1,67
7.5. Кредиторской задолженности	Коб. Кр	Qp/Пкред	3,4	4,12	+0,72
8. Продолжительность оборота, дни					
8.1. Активов	Доб.А	Д/кобА	507	307	-39.44
8.2. Оборотных средств (активов)	Доб.Аоб	Д/кобАоб	388	306	-21.13
8.3. Запасов	Доб.зап	Д/коб.зап	202	70	+33.66
8.4. Дебиторской задолженности (средств в расчетах)	Доб.деб	Д/коб.деб	221	101	-50.68
8.5. Кредиторской задолженности	Доб.кред	Д/кобкред	107	89	-16.82
9. Продолжительность операционного цикла	Д оп.ц	с.8.3+с.8.4	422	380	-42
10. Продолжительность финансового цикла	Д фин.ц.	с.9- с.8.5	315	291	-24

Приложение Ж

Расчет и оценка динамики показателей финансовой устойчивости ООО «Томскосельское»

Показатели	Условное обозначение	Алгоритм расчета	Рекомендуемое значение	Значение показателя	
				На начало года	На конец года
1. Коэффициент автономии	$k_{авт}$	Собственный капитал/Активы стр.1300 / стр.1700	$>0,6$	$6704/10534=0.64$	$7111/9964=0.71$
2. Коэффициент финансирования	$k_{з. с.}$	Заемный капитал/Собственный капитал (стр.1400+стр.1500) / стр.1300	< 2	$2853/7111=0.4$	$3830/6704=0.57$
3. Коэффициент маневренности	$k_{ман}$	Собственный оборотный капитал/Собственный капитал (стр.1300-стр.1100) / стр.1300	$0,1-0,2$	$(7111-3121)/7111=0.56$	$(6704-2315)/6704=0.65$
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами текущих активов	$k_{соб. об.}$	Собственный оборотный капитал/Текущие активы(стр.1300-стр.1100) / стр.1200	$> 0,1$	$(7111-3121)/9964=0.4$	$(6704-2315)/10534=0.41$

Приложение 3

Расчет и динамика показателей рентабельности ООО «Томскосельское»

Показатели	Условное обозначение	Алгоритм расчета	Отчетный год		
			На начало 2014 г.	На конец 2014 г.	Изменение на год (+, -)
Выручка (нетто)	S		9313	10541	+1228
Себестоимость	CoGS		7679	7660	-19
Валовая прибыль	GP	S – CoGS	1634	2881	+1247
Прибыль от реализации	EBIT	GP–SE–AE	1634	2881	+1247
Финансовые расходы	FE		3962	10419	+6457
Прибыль до налогообложения	EBT	EBIT – FE	8621	(511)	-8110
Налог на прибыль	T		1724	(105)	-1540
Чистая прибыль	NP	EBT – T	6897	(406)	-6085
Операционная прибыль после уплаты налогов	NOPAT	EBIT-T	6897	(406)	-6085
Стоимость активов	A		12848	13085	+237
Стоимость оборотных активов	CA		9872	10340	+468
Собственный капитал	E		7111	6704	-
Показатели рентабельности					
<i>Рентабельность активов, %</i>	ROTA	NP / A	53,68	3,1	-50,57
<i>Рентабельность оборотных активов, %</i>	ROCA	EBIT / CA	16,55	4,94	-11,6
<i>Рентабельность собственного капитала, %</i>	ROE	NP / E	97	6	-91
<i>Рентабельность продаж, %</i>	ROS	EBIT / S	81,74	4,84	-76,9
<i>Чистая рентабельность продаж %</i>	PM	NP / S	65,4	3,85	-61,55
<i>Прибыльность продукции, %</i>		EBI/CoGS	21,27	6,67	-14,59

Приложение К

Общие выводы по анализу ООО «Томскосельское»

№	Положительные стороны деятельности фирмы	Обоснование
1	Увеличение валовой прибыли	+76,32%
2	Снижение дебиторской задолженности	-6.32%
3	Увеличение денежных средств	+1.58%
4	Увеличение прочих доходов	+297%
5	Положительный СОК	+10
6	Положительный ЧОК	+10
7	Снижение себестоимости	-0,25%
8	Увеличение выручки	+66.87%
9	Снижение продолжительности оборота кредиторской задолженности	-16,82
10	Увеличение продолжительности оборачиваемости кредиторской задолженности	+0,72%
11	Увеличение коэффициента реальных активов	+1.45%
12	Увеличение коэффициента оборачиваемости активов	+3.64%
13	Увеличение коэффициента оборачиваемости оборотных активов	+0.56%
14	Увеличение коэффициента оборачиваемости дебиторской задолженности	+1.67%
15	Снижение продолжительности оборота активов	-39.44дня
16	Снижение продолжительности оборота оборотных активов	-21.13дней
17	Увеличение прибыльности продукции	+0,165%
18	Снижение продолжительности оборота дебиторской задолженности	-50.68дней
19	Снижение продолжительности оборота финансового цикла	-24 дня
20	Снижение продолжительности операционного цикла	-42 дня
21	Увеличение рентабельности прибыльности продукции	+16,34
22	Увеличение рентабельности продаж	+9,7%
№	Отрицательные стороны деятельности фирмы	Обоснование
1	Снижения имущества предприятия	-2.36%
2	Уменьшение основных средств	-8%
3	Увеличение запасов	+31.65%
4	Увеличение кредиторской задолженности	+37.64%
5	Увеличение прочих расходов	+12,70
6	Снижение чистой прибыли	-17,99
7	Снижение рентабельности активов	-50,57%
8	Снижение рентабельности собственного капитала	-91%
9	Снижение рентабельности оборотных активов	-11,6%
10	Понижение чистой рентабельности продаж	-61,5%

Приложение М

Общая и планируемая площадь жилого фонда села «Томское»

МАОУ Детский сад	Ул. Маяковского № 2	S = 300 м ²
МАОУ Школа	Ул. Маяковского №1	S = 1777 м ²
МАОУ Клуб	Ул. Маяковского № 6	S = 300 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского №14	S = 905.7м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 17	S=905.7м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 20	S = 2524 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 22	S = 2019 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 23	S = 2236.3 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 24	S =2393.3 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 27	S =2393.3 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 29	S =2255.7 м ²
В перспективе развития		
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 15	S = 905.7 м ²
Многоквартирный дом	Ул. Маяковского № 16	S = 905.7 м ²
Оздоровительный спортивный комплекс	Ул. Маяковского № 4	S = 700 м ²

Приложение Н

Капитальные вложения в строительство котельной

№ П/П	Наименования показателя	Сумма капитальных вложений, тысяч рублей
1	Стоимость оборудования для котельной установки	11305 + 2500 +25
	Транспортные расходы	220,52 +21,5
	Строительные работы	201,95 + 120,9 +111,5 + 32,8
	Монтаж и сборка котельной установки	885,5
	Пуско-наладочные работы	694
	Проектно-сметная документация	690,25
2	Стоимость автономной дизельной электростанции АД -120 Т -400	720,6
	Транспортные расходы	6,074
	Строительные работы + строительные материалы	254,37
	Подключение к газовой магистрали	300
3	Итого сумма капитальных вложений	18090

Приложение II

Поток денежных средств при вводе в эксплуатацию дополнительного жилого фонда на 1-м, 2-м и 5-м годах

Наименование показателя	Значение показателя по годам, тыс. рублей.										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Капитальные вложения	-18090										
Операционная деятельность (чистый доход)		2826,4	3199,3	3199,3	3199,3	3498	3498	3498	3498	3498	3498
Объём отпускаемого тепла из котельной Г/кал		6331	6641	6641	6641	6887	6887	6887	6887	6887	6887
Тариф за 1 Г/калорию		1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Выручка от продаж		12029	12618	12618	12618	13085	13085	13085	13085	13085	13085
Коэффициент увеличения полезной площади		1,051	1,049			1,036					
Затраты на топливо годовые		1899	1991	1991	1991	2063	2063	2063	2063	2063	2063
Затраты на электроэнергию годовые		1905,6	2000	2000	2000	2072	2072	2072	2072	2072	2072
Прочие постоянные затрат (Изрп. + Ирем. + И пр + И с.)		3338	3338	3338	3338	3338	3338	3338	3338	3338	3338
Аренда земли		650,4	650,4	650,4	650,4	650,4	650,4	650,4	650,4	650,4	650,4
Амортизационные отчисления		1279	1279	1279	1279	1279	1279	1279	1279	1279	1279
Итого затраты		7793	7979	7979	7979	8123	8123	8123	8123	8123	8123
Прибыль валовая		4236	4638,6	4638,6	4638,6	4961,6	4961,6	4961,6	4961,6	4961,6	4961,6
Кредитные платежи		2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2
Прибыль расчётная		1672,8	2076	2076	2076	2398,4	2398,4	2398,4	2398,4	2398,4	2398,4
Налог на прибыль 7,5 %		125,4	155,7	155,7	155,7	180	180	180	180	180	180

Чистая прибыль		1547,4	1920,3	1920,3	1920,3	2219	2219	2219	2219	2219	2219
Финансовая деятельность											
Собственные средства	4000										
Заёмные средства	14090										
Кредитные платежи		2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2	2563,2
Прибыль валовая		4236	4638,6	4638,6	4638,6	4961,6	4961,6	4961,6	4961,6	4961,6	4961,6

Приложение Р

Расчёт интегральных показателей при вводе в эксплуатацию жилого фонда на 1-м, 2-м, 5-м годах жизненного цикла проекта

Наименование показателя	Значение показателя по годам тыс. рублей										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Капитальные вложения	18090										
Доход (операционная деятельность)		2826	3199	3199	3199	3498	3498	3498	3498	3498	3498
Коэффициент дисконтирования $E1=11\%$		1/1,11	1/1,23	1/1,37	1/1,52	1/1,68	1/1,87	1/2,08	1/2,3	1/2,56	1/2,84
Дисконтированный доход		2546	2600	2335	2105	2082	1870	1682	1520	1366	1232
Суммарный дисконтированный доход			5146	7481	9586	11668	13538	15220	16740	18106	19338
Чистый дисконтированный доход, нарастающий		-15544	-12944	-10609	-8504	-6422	-4552	-2870	-1350	-16	+1216
Индекс доходности	$PI = 19338/18090 = 1,069$										
Ток (срок окупаемости)	$Ток = 9 + (16/1350) = 9,012$ лет										
Коэффициент дисконтирования $E2=20\%$		1 / 1,2	1 / 1,44	1 / 1,73	1 / 2,07	1 / 2,48	1 / 2,98	1 / 3,6	1 / 4,3	1 / 5,15	1 / 6,2
Дисконтированный доход		2355	2222	1849	1545	1410	1173	971	813	679	564
Суммарный дисконтированный доход нарастающий			4577	6426	7971	9381	10554	11525	12338	13017	13581
Чистый дисконтированный доход		-15735	-13513	-11664	-10119	-8709	-7536	-6565	-5752	-5073	-4509

Внутренняя норма доходности инвестиционного проекта $ВНД = E + ЧДД1/ЧДД1 - (-ЧДД2)*E2 - E1$;
 $Eвн. = 11 + 1216/1216 - (-4509) * (0,2 - 0,11) = 11 + 0,019 = 12,9\%$.

Приложение С

Графическое изображение нормы доходности

	Значение показателя по годам, тыс. рублей										
	ЧДД	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E = 3 %	10293	2744	3018	2935	2856	3016	2915	2844	2754	2691	2610
E = 5 %	8088	2691	2908	3042	2915	2733	2610	2499	2363	2257	2160
E = 7 %	4493	2641	2132	2622	2461	2498	2332	2186	2033	1902	1776
E = 9 %	2974	2593	2666	2460	2285	2271	2082	1911	1749	1590	1457
E = 11 %	1248	2546	2600	2335	2105	2082	1870	1682	1520	1366	1232
E = 13 %	-55	2500	2499	2285	1999	1943	1749	1520	1345	1166	1029

