

**Автономная некоммерческая организация высшего образования  
«ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»**

**ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ**

КАФЕДРА Экономики и управления  
Направление подготовки / специальность  
38.03.01 «Экономика»

**Дворянский Андрей Александрович**

-----  
(фамилия, имя, отчество студента)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Финансовая устойчивость предприятия  
(на примере «Агентство недвижимости «Город 24»**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

Научный руководитель:

(ф.и.о)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Работа допущена к защите на заседании Государственной экзаменационной комиссии

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ (д.ф.-м. н., проф. Коробко В.И.)

(подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

Москва

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ	6
1.1 Понятие финансовой устойчивости предприятия	6
1.2 Управление финансовой устойчивостью предприятия	15
1.3 Методика анализа финансовой устойчивости организации	17
1.4. Современное состояние рынка недвижимости в России	23
2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ	34
2.1 Общая характеристика «Агентство недвижимости «Город 24»	34
2.2. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия	41
2.3.Анализ финансовой устойчивости «Агентство недвижимости «Город 24»	51
3 Разработка рекомендаций по улучшению финансовой устойчивости «Агентство недвижимости «Город 24»	67
3.1. Рекомендации по укреплению финансовой устойчивости предприятия	67
3.2 Расчет эффективности предложенных рекомендаций	83
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	94
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	97

## ВВЕДЕНИЕ

Формирование рыночных взаимоотношений требует реализации новой финансово - экономической политики, влияния на совершенствование социально-экономического развития государства, увеличение производительности и укрепления денежных средств государства.

Существенная значимость в обеспечении развития производства и увеличения его действенности принадлежит прибыли, так это является условием функционирования организации.

Являясь основным источником производственного и социального развития, прибыль занимает основное место в обеспечении самоокупаемости организаций, способность которых в значительной степени формируется за счет того, насколько доходы превышают затраты.

Прибыль – объективная экономическая категория товарно-денежных отношений. Увеличение роли прибыли в системе финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятия, сопровождается формированием и развитием регулируемого рынка товаров.

К тому же прибыль, является основным источником выплаты налогов, и представляет собой реальную базу налогообложения.

Прибыль занимает одно из ведущих мест в общей концепции денежных инструментов и рычагов управления экономикой. Это проявляется в том, что денежные средства, кредит, цены, себестоимость и другие показатели прямо или косвенно влияют на прибыль.

Организации различных направлений деятельности стремятся к увеличению эффективности производства, конкурентоспособности продукции и услуг на основе введения результативных форм хозяйствования и управления производством, инициативы, активизации предпринимательства и т.д. Существенная роль в осуществлении этой задачи отводится финансово-экономическому анализу деятельности субъектов

хозяйствования. С его помощью формируется стратегия и тактика развития организации, разрабатываются направления эффективности производства и реализации продукции, работ, услуг, анализируются результаты деятельности.

Проблема повышения финансовой устойчивости особенно значима для отечественных организаций, так как продолжительный кризис в экономике, составляющими которого являются повышенные неплатежи и налоги, которые в значительной степени обесценивают получаемые прибыли.

Важной характеристикой финансово-экономической деятельности организации, является финансовая устойчивость – это когда производственно – хозяйственная деятельность предприятия осуществляется за счет самофинансирования, а при недостатке собственных денежных средств – за счет заемных финансовых ресурсов.

Способность предприятия свободно распоряжаться денежными средствами с целью обеспечения эффективного, бесперебойного процесса производства и реализации называется ликвидностью предприятия.

Если организация ликвидна и платежеспособна, она имеет определенные преимущества перед своими конкурентами: в периоде оборачиваемости оборотных средств, повышении объема продаж, своевременных выплатах налогов в бюджет, заработной платы работникам.

В современных условиях рыночной экономики, все вышеуказанные направления влияют на финансовую устойчивость, которая является важной экономической характеристикой предприятия.

Цель дипломной работы: на основе полученных результатов комплексного экономического анализа ООО «Агентство недвижимости «Город 24», изучить направления, определяющие финансовую устойчивость, а также разработать мероприятия по ее увеличению.

Для достижения цели исследования были поставлены следующие задачи:

- изучить понятие финансовой устойчивости коммерческого

предприятия;

- исследовать методику анализа финансовой устойчивости предприятия;

- провести анализ финансовой устойчивости исследуемого предприятия за 2012-2014 гг.

Объектом исследования является ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

Предметом исследования являются процессы управления финансовой устойчивостью предприятия.

Практическая значимость работы заключается в возможности применения разработанных предложений в практической деятельности объекта исследования.

При написании работы были использованы расчетный, сравнительный, монографический и другие методы.

Источниками информации для написания дипломной работы послужила базовая учебная литература; фундаментальные теоретические труды отечественных и зарубежных ученых в данной области; результаты практических исследований; статьи и обзоры в специализированных изданиях; справочная литература и прочие актуальные источники информации.

## Теоретическая часть

# 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

## 1.1 Понятие финансовой устойчивости предприятия

Финансовая устойчивость организации – это результат проводимой политики управления бизнесом и реализации взаимосвязанных тактических и стратегических целей бизнеса: целей текущей деятельности, инвестиционной и финансовой.

Главной целью анализа финансовой устойчивости является формирование объективных оценок прошлой и будущей деятельности предприятия и эффективности управления им.

В процессе анализа финансовой устойчивости необходимо решить следующие задачи:

- оценить эффективную работу организации по средствам различных производственно–финансовых показателей;
- проанализировать финансовую устойчивость предприятия на краткосрочный период исходя из наличия заемных и собственных денежных средств;
- определить конкретные направления по увеличению финансовой устойчивости предприятия.

Способность предприятия своевременно реагировать на непредвиденные обстоятельства связанные поступлением денежных средств характеризуют финансовую устойчивость.

Это характеризует способность предприятия реализовывать свои активы, брать кредиты, изменять направления деятельности, чтобы выстоять в изменяющихся условиях.

Способность брать денежные средства в кредит, определяется стабильностью, доходностью, составом и структурой капитала, и зависит от разных факторов таких как, состояние и направления изменения кредитного

рынка.

При оценке финансовой устойчивости предприятия принимается во внимание следующие факторы:

- способность предприятия быстро реагировать на изменяющиеся условия рынка;
- рейтинг акций, векселей и облигаций предприятия;
- снижение количества реализации активов организации. [28]

Залогом выживаемости и стабильности предприятия в современных условиях рыночной экономики, является устойчивость, которая может быть общей, финансовой, внешней и внутренней. [8]

Финансовое состояние предприятия, при котором обеспечивается получение стабильных высоких результатов функционирования, способность реагировать на изменения внутренних и внешних факторов называют внутренней устойчивостью.

Стабильность экономической среды, в которой осуществляет свою деятельность предприятие называют внешней устойчивостью.

Движение денежных средств, которое обеспечивает постоянное превышение доходов над расходами называют общей устойчивостью.

Способность предприятия одновременно осуществлять свою деятельность в условиях внешней и внутренней среды называют высшей формой проявления устойчивости, для этого предприятие должно быть кредитоспособным, то есть способность своевременно возвращать с процентами взятые кредиты за счет прибыли или других денежных поступлений. За счет прибыли предприятие не только может погашать свои долговые обязательства, но и вкладывать средства в капитальные затраты.

Для поддержания финансовой устойчивости имеет значение не только повышение прибыли, но и уровень вложенных затрат и капитала организации, то есть рентабельности.

В условиях возможного риска распределение и использование денежных средств, которые обеспечат развитие предприятия на основе

повышения капитала и прибыли при сохранении платеже и кредитоспособности называют финансовой устойчивостью.

Целенаправленное, систематическое и непрерывное воздействие управляющей системы на управляемую, при помощи функций управления, которые образуют непрерывный управленческий цикл, называют управлением.

Полная и достоверная информация о работе предприятия, которая должна давать возможность пользователям принимать рациональные экономические решения при выборе альтернативных вариантов нужна для управления финансовой устойчивостью.

Удовлетворение потребностей пользователей в информации для принятия эффективного управленческого решения является целью сравнительного анализа финансовой устойчивости.

Основными источниками информации для анализа финансовой устойчивости предприятия служат:

- бухгалтерский баланс (форма №1);
- отчет о прибылях и убытках (форма № 2);
- отчет об изменении капитала (форма №3);
- отчет о движении денежных средств (форма №4);
- приложение к бухгалтерскому балансу (форма № 5);
- пояснительная записка. [22]

Анализ финансовой устойчивости проводится в основном по данным бухгалтерского баланса, в котором отражаются активы и пассивы предприятия, по которому судят о платеже и кредитоспособности, ликвидности и финансовой устойчивости.

Благодаря бухгалтерскому балансу:

- руководитель, может решать вопросы, различного характера, в области управления, а также сравнивать свою деятельность с работой конкурентов;
- аудиторы, получают информацию об ошибках во внешней от-



четности клиента;

- аналитики определяют направления финансового анализа.

Данные, полученные в результате анализа финансовой устойчивости нужны для:

- менеджеров, с целью оценка эффективности принимаемых ими решений и полученных финансовых результатов;
- собственников, с целью определения прибыльность и рентабельность предприятия, а также уровень вероятности банкротства;
- кредиторов, с целью оценки возможности возврата выданных кредитов;
- поставщиков, с целью оценки оплаты за поставленную продукцию, выполненные услуги и работы.

Пользователи финансовой отчетности, уполномоченные принимать управленческие решения, по-разному используют информацию, представленную в отчетности. Это зависит от их компетентности и интересов. Например, некоторые инвесторы недостаточно тщательно изучают финансовую информацию в отчетности. Будучи сравнительно неопытными в вопросах финансирования и инвестиций, они больше интересуются индивидуальным уровнем получения дохода. Вместе с тем, достаточно компетентные в вопросах финансов и ведения бизнеса инвесторы, принимают решения по инвестированию на основе анализа финансовой отчетности. Приведенный пример свидетельствует о существовании проблемы различий интересов между пользователями.

Интересы пользователей отличаются друг от друга, и их можно обобщить следующим образом:

- собственникам важно знать уровень эффективности их вкладов и перспективы развития бизнеса;
- менеджеры разных уровней должны знать о результатах управления финансовыми ресурсами, объективную и достоверную информацию о финансовом и имущественном состоянии организации с целью разработки

тактики и стратегии управления;

- инвесторы с целью принятия решений о вложении денежных средств в организацию хотят иметь информацию о рентабельности и периодах окупаемости своих вложений;

- у поставщиков должна быть уверенность, в том, что их клиенты платежеспособны;

- заинтересованность клиентов в информации об конкурентоспособности и устойчивом финансовом состоянии организации на перспективу;

- покупатели заинтересованы в информации о стабильном положении организации на длительный период, о ее конкурентоспособности;

- аудиторы оценивают степень достоверности данных финансовой отчетности для формирования профессионального суждения о прошлых событиях и перспективах развития организации.[8]

Таким образом, с целью принятия эффективных управленческих решений, анализ финансовой устойчивости, призван удовлетворять информационные потребности пользователей.

Правовое обеспечение финансовой устойчивости включает в себя законодательные акты, постановления, приказы и другие правовые документы.

Мерами государственного регулирования финансовой устойчивости на предприятии делят на административные и экономические.

К административным направлениям государственного регулирования относят:

- правовое обеспечение;
- разработку рекомендаций, пакета мер по выходу из кризиса;
- контроль деятельности;
- применение санкций.

К экономическим мерам государственного регулирования относят:

- налоговую политику;

- денежно-кредитную политику;
- валютное регулирование;
- отношения собственности.

В таблице 1 рассмотрим основные нормативно- правовые документы, регулирующие финансовую устойчивость предприятия.

Таблица 1

**Основные нормативно-правовые документы, регулирующие финансовую устойчивость предприятия**

Наименование нормативно - правового акта	Характеристика
ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ.	В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации Федеральный закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства).
Распоряжение ФСДН РФ "О Правилах подготовки заключений о возможности реструктуризации задолженности организаций" от 22 сентября 1999 г. N 30-р.	Служит для регулирования возможности реструктуризации задолженности организаций.
Распоряжение Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12 сентября 1994 г. N 56-р.	рекомендации по анализу финансового состояния предприятий, имеющих признаки несостоятельности.
Распоряжение Федерального управления по делам несостоятельности (банкротстве) от 12 августа 1994 г. N 31-р.	Обеспечивает единый методический подход при проведении Федеральным управлением по делам о несостоятельности (банкротстве) и его территориальными агентствами анализа финансового состояния предприятий и оценки структуры их балансов.
Распоряжение Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве)	Бухгалтерская нормативная поддержка неплатежеспособных предприятий.

"Об учете неплатежеспособных предприятий" от 30 июня 1994 г. N 15-р.	
Письмо ЦБР "О Методических рекомендациях по анализу финансовой отчетности, составленной кредитными организациями в соответствии с МСФО" от 28 февраля 2005 г. N 35-Т.	Даёт рекомендации по анализу финансовой отчетности

Таким образом, представленные нормативно-правовые акты в полной мере охватывают различные направления работы по регулированию финансовой деятельности предприятия.

Комплексность и эффективность финансовой устойчивости зависят от состава, содержания, объема и качества используемой информации, формирующей его базу. Все источники данных для анализа финансовой устойчивости делятся на три группы:

- Нормативно-плановые источники – все типы планов, которые разрабатываются в организации, нормативные материалы, сметы, ценники, калькуляции, проектные задания и т.д.

- Источники информации учетного характера – все данные, которые содержат документы бухгалтерского, статистического и оперативного учета, а также все виды отчетности, первичная учетная документация.

- Внеучетные источники – документы, регулирующие хозяйственную деятельность, а также данные, характеризующие изменение внешней среды функционирования организации. К ним относятся официальные документы (законы, постановления и т.д.), хозяйственно-правовые документы (договора, решения суда и т.д.), техническая и технологическая документация, информация об основных контрагентах организации, данные о состоянии рынка и др.

Состав информационной базы финансовой устойчивости представлен на рисунке 1.

Экономическая информация характеризует количественные и качественные сведения о деятельности организации, отражаемая в экономических показателях.



Рис. 1. Информационная база анализа финансовой устойчивости

Она представляет собой процесс производства, распределения, обмена и потребления материальных благ и услуг. Так как большая часть экономической информации взаимодействует с этапами производства продукции, то необходимо рассмотреть производственную информацию. Все источники производственной информации можно проклассифицировать на плановые, нормативные, учетные, отчетные, внеучетные.

По отношению к объекту исследования информация бывает внутренней и внешней. К внутренней информации относят данные статистического, бухгалтерского, оперативного учета и отчетности, плановые и нормативные данные, разработанные на предприятии. К внешней информации относят данные статистических сборников, периодических и специальных изданий, конференций, деловых встреч, официальные, хозяйственно – правовые документы.

Качество применяемой при анализе информации оценивается по таким, признакам, как полнота, достоверность, своевременность формирования, возможность использования.

Таким образом, необходимое информационное обеспечение определяется задачами и содержанием анализа. Так анализ финансовой устойчивости основывается на показателях месячной, квартальной и годовой бухгалтерской и статистической отчетности, анализ базируется на производственно – технических показателях, характеризующие потребление материалов, топлива, техническое состояние и использование производственного оборудования и мощностей.

Эффективность анализа будет в целом будет определяться сформированной системой показателей, отражающей взаимосвязь факторов, источников и конечных результатов финансово – хозяйственной деятельности.

## 1.2 Управление финансовой устойчивостью предприятия

Каждому предприятию, с целью осуществления своей деятельности необходимо постоянно оценивать свое финансовое состояние, то есть конкурентоспособность, использование денежных средств и капитала, выполнение своих обязательств перед организациями.

Анализ финансового состояния предприятия включает в себя:

- доходности
- финансовой устойчивости
- кредитоспособности
- использования капитала
- уровня самофинансирования

Анализ финансового состояния предприятия позволяет оценить изменения разных показателей и при необходимости принять конкретные мероприятия. Одним из основных элементов является анализ финансовой устойчивости предприятия.

Деятельность предприятия в современных условиях рынка происходит за счет самофинансированием, а при нехватке денежных средств, за счет привлеченных.

Предприятие, считается финансово устойчивым, если способно расплачиваться в срок по своим обязательствам собственными денежными средствами.

Правильное применение оборотных средств является основным в финансово – экономической работе организации, поэтому при анализе финансовой устойчивости этому показателю уделяется особое значение, так как обязательным условием платежеспособности и финансовой устойчивости является наличие у предприятия собственных оборотных средств.

Источником пополнения оборотных средств является доход.

Главным условием в деятельности предприятия является оценка финансовой устойчивости, которая определяется долей в общем капитале

собственного и заемного капитала.

Анализ финансовой деятельности бывает внешним и внутренним, соответственно и отчетность по которой он проводится делится на внутреннюю и внешнюю.

С целью принятия оперативных управленческих решений, необходима своевременная и точная информация, чтобы предприятие не понесло убытки или в крайнем случае не обанкротилось.

Представим основную категорию пользователей финансовой отчетности в таблице 2.

Таблица 2

Пользователи финансовой отчетности.

Пользователи информации	Интересы	Источники
Менеджеры предприятия	Анализ эффективности производственно – финансовой деятельности; принятие управленческих и финансовых решений	Внутренняя финансовая отчетность предприятия.
Органы налогообложения	Налогообложение	Финансовая и налоговая отчетность, данные внутренних аудитов.
Акционеры	Анализ прибыли; степень рисков по вложенным инвестициям; анализ перспектив выплаты дивидендов	Финансовая отчетность
Кредиторы	Оценка наличия ресурсов для погашения кредитов и процентов по ним	Финансовая отчетность; специальные справки
Поставщики	Определения наличия ресурсов для оплаты поставок	Финансовая отчетность
Покупатели	Оценка того, насколько долго предприятие сможет продолжать свою деятельность	Финансовая отчетность
Служащие	Анализ устойчивости и рентабельности деятельности предприятия с целью	Финансовая отчетность



	определения перспективы своей занятости, получения финансовых и других льгот и выплат от предприятия	
Статистические органы	Статистические сообщения	Финансовая и статистическая отчетность

Финансовая отчетность является связующим звеном между предприятием и его внешней средой.

В современных условиях, целью предоставления внешним источникам информации, является получение дополнительных денежных средств. От того какая информация представлена в финансовой отчетности зависит перспектива предприятия.

### **1.3 Методика анализа финансовой устойчивости организации**

Оценить и проанализировать финансовую устойчивость предприятия можно, применив определенную систему показателей. Данная система показателей классифицируется следующим образом: выделены группы показателей, характеризующих результат, эффективность, удельные характеристики финансовой устойчивости, показатели специфики воспроизводственного процесса, превентивные показатели.

Первая группа – показатели эффекта финансового обеспечения. Данная группа может быть представлена показателем собственного капитала в обороте.

Вторая группа – эффективность финансового обеспечения. Может быть представлена коэффициентами автономии, маневренности, обеспеченности собственного капитала в обороте, обеспеченности собственными средствами запасов и затрат, соотношения собственных и заемных средств, долгосрочного привлечения заемных средств, кредиторской задолженности. При этом необходимо принятие единой терминологии в названии коэффициентов. Иначе при одинаковом алгоритме расчета одни авторы называют показатель коэффициентом автономии, другие – независимости.

Третья группа показателей – удельные характеристики финансового

обеспечения: запас устойчивости финансового состояния (в днях), излишек (недостаток) оборотных средств на одну тысячу рублей запасов.

Четвертая группа – показатели специфики воспроизводственного процесса: коэффициенты соотношения мобильных и иммобилизованных средств, имущества воспроизводственного назначения.

Пятая группа – превентивные показатели: ликвидности, коэффициенты риска не возврата кредита и другие.

Использование показателей финансовой устойчивости в динамике повысит уровень разработки управленческих решений, направленных на формирование тенденции стабилизационных процессов. Систематизация показателей дает основание для проведения мониторинга финансовой устойчивости.

Наиболее обобщающим показателем финансовой устойчивости предприятия является излишек (недостаток) определенных видов источников средств для формирования запасов и затрат. При установлении типа финансовой ситуации используют трехмерный (трехкомпонентный) показатель: излишек (недостаток) собственных оборотных средств; излишек (недостаток) собственных и долгосрочных (среднесрочных) заемных источников формирования запасов и затрат; излишек (недостаток) общей величины основных источников формирования запасов и затрат.

Возможно выделение четырех типов финансовых ситуаций:

а) абсолютная устойчивость финансового состояния, встречающаяся крайне редко и характеризующаяся положительным значением (излишком);

б) нормальная устойчивость финансового состояния, гарантирующая его платежеспособность;

в) неустойчивое финансовое состояние, сопряженное с нарушением платежеспособности, при котором тем не менее сохраняется возможность восстановления равновесия за счет пополнения источников собственных оборотных средств и увеличения последних, а также за счет дополнительного привлечения долгосрочных и среднесрочных кредитов и прочих заемных средств;

г) кризисное финансовое состояние, при котором общая величина имеющихся у предприятия источников не покрывает величину запасов и затрат. В такой ситуации денежные средства, краткосрочные ценные бумаги и дебиторская

задолженность предприятия не покрывают даже его кредиторской задолженности и просроченных ссуд; оно находится практически на грани банкротства.

Исследование, управлением денежных средств, состав и структура капитала и источников его формирования, доля собственных и заемных средств, с целью того, чтобы не допустить банкротства организации. Но на основании выделенных 2-3 показателей проанализировать финансовую устойчивость невозможно.

Финансовая устойчивость предприятия, в отечественной теории анализа, характеризуется системой относительных и абсолютных показателей, и определяет уровень формирования и обеспечения запасов и затрат собственными и заемными денежными средствами.

Так, финансовую устойчивость характеризуют относительные коэффициенты, представленные в таблице 3.

Таблица 3

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

Наименование показателя	Способ расчета	Нормальное ограничение	Пояснения
Коэффициент капитализации	$U_1 = \text{Долгосрочные и краткосрочные обязательства} : \text{Капитал и резервы}$	$U_1 \leq 1$	Показывает какое количество заемных средств предприятие привлекла на 1 руб. вложенных в активы собственных денежных средств
Коэффициент обеспеченности собственными источниками финансирования	$U_2 = (\text{Капитал и резервы} - \text{Внеоборотные активы}) : \text{Оборотные активы}$	$U_2 \geq 0,6 \div 0,8$	Характеризует степень финансирования собственными денежными средствами доли оборотных активов
Коэффициент	$U_3 = \text{Капитал и резервы}$	$U_3 \geq 0,5$	Характеризует долю

финансовой независимости (автономии)	: Баланс		собственных средств в общей сумме источников
Коэффициент финансирования	U4 = Капитал и резервы : Долгосрочные и краткосрочные обязательства	$U_4 \geq 1$	Характеризует долю собственных средств в общей сумме финансирования
Коэффициент финансовой независимости в части формирования запасов	U5 = (Капитал и резервы – Внеоборотные активы) : Запасы + НДС по приобретенным ценностям	-	-

Уровень общей финансовой независимости характеризуется коэффициентом финансовой независимости, то есть определяется удельным весом собственного капитала организации в общей его величине.  $U_3$  отражает степень независимости организации от заемных источников.

Коэффициент финансовой независимости рассчитывается долей собственного капитала в общей его величине, и характеризует уровень общей финансовой независимости.  $U_3$  характеризует уровень зависимости предприятия от заемных средств.

В процессе производственной деятельности происходит постоянное пополнение запасов материальных ресурсов, как за счет собственных, так и за счет заемных средств.

Абсолютные показатели финансовой устойчивости анализируют с целью определения количества средств для формирования запасов и затрат. (рис. 2) [21].

Для определения абсолютного показателя финансовой устойчивости и классификации его степени в российской практике обычно используют

трехмерный показатель степени обеспечения запасов и затрат собственными и заемными источниками их формирования, предложенный А.Д. Шереметом.

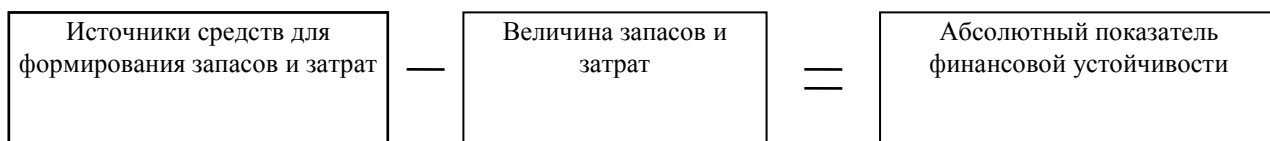


Рис. 2 Определение абсолютных показателей финансовой устойчивости

1. Наличие собственных оборотных средств:

$$E_c = U_c - F = \text{капитал и резервы} - \text{внеоборотные активы}$$

2. Наличие собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников для формирования запасов и затрат:

$$E_t = E_c + K_t = (U_c + K_t) =$$

(капитал и резервы + долгосрочные пассивы) – внеоборотные активы

3. Общая величина основных источников средств для формирования запасов и затрат:

$$E = E_n + K_t = (U_c + K_t + K_T) - F =$$

(капитал и резервы + долгосрочные пассив

+ краткосрочные кредиты и займы) – внеоборотные активы

Трем показателям наличия источников формирования запасов соответствует три показателя обеспеченности запасов и затрат источниками формирования:

1. Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств:

$$\mp E_c = E_c - Z$$

2. Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат:

$$\mp E_t = E_t - Z = (E_c + K_t) - Z$$

3. Излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат:

$$\bar{E} = E - Z = (Ec + Kt + K_T) - Z$$

С помощью этих мы можем определить трехкомпонентный показатель типа финансовой ситуации:

$$S(x) = \begin{cases} 1, & \text{если } x \geq 0 \\ 0, & \text{если } x < 0 \end{cases}$$

Возможно выделение 4-х типов финансовой устойчивости п/п.

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния.

Определяется условиями:

$$\begin{cases} \pm E_c \geq 0; \\ \pm E_T \geq 0; \\ \pm E_\Sigma \geq 0. \end{cases}$$

Трехмерный показатель  $\bar{S} = (1;1;1)$ .

Состояние когда собственными оборотными средствами полностью закрываются затраты и запасы, характеризует абсолютную устойчивость финансового состояния.

Данный тип устойчивость нельзя характеризовать как идеальный, так как в своей производственно – хозяйственной деятельности предприятие не применяет внешние источники финансирования.

2. Нормальная устойчивость финансового состояния.

Определяется условиями:

$$\begin{cases} \pm E_c > 0; \\ \pm E_T \geq 0; \\ \pm E_\Sigma \geq 0. \end{cases}$$

Предприятие оптимально использует и кредитные ресурсы. Текущие активы превышают кредиторскую задолженность.

Трехмерный показатель  $\bar{S} = (0;1;1)$ .

3. Неустойчивое финансовое состояние.

Определяется условиями:

$$\begin{cases} \pm E_c < 0; \\ \pm E_T < 0; \\ \pm E_\Sigma \geq 0. \end{cases}$$

Трехмерный показатель  $\bar{S} = (0;0;1)$ .

Нарушение платежеспособности, привлечение дополнительных источников для покрытия запасов и затрат характеризуют неустойчивое финансовое положение.

4. Кризисное (критическое) финансовое состояние.

Определяется условиями:

$$\begin{cases} \pm E_c < 0; \\ \pm E_T < 0; \\ \pm E_\Sigma < 0. \end{cases}$$

Трехмерный показатель  $\bar{S} = (0;0;0)$ .

Наличие просроченных кредитов и неспособность погасить их в срок характеризуют кризисное финансовое положение.

Таким образом, с целью принятия эффективных управленческих решений необходима оценка финансовой устойчивости предприятия.

Финансовая устойчивость предприятия, в отечественной теории анализа, характеризуется системой относительных и абсолютных показателей, и определяет уровень формирования и обеспечения запасов и затрат собственными и заемными денежными средствами.

#### **1.4. Современное состояние рынка недвижимости в России**

Рынок недвижимости представляет собой механизм совершенных сделок с недвижимостью, их информационное обеспечение, осуществление операций по финансированию и управлению работ в области недвижимости, это совокупность региональных, локальных рынков, которые отличаются друг от друга по уровню рисков, цен, эффективности вложения инвестиций в недвижимость.

Основу рынка недвижимости составляют имеющиеся земельные участки, и вновь создаваемые, реконструируемые и расширяемые предприятия, сооружения, здания, различного целевого назначения, а так же

деньги или финансовый капитал.

Основными элементами рынка недвижимости можно выделить:

- спрос;
- предложение;
- цена;
- менеджмент, который включает в себя кадры, инвестиции, сделки, налоги и тд.;
- маркетинг: анализ, прогнозирование, мониторинг, ценообразование и тд.;
- инфраструктура: юридическая, риэлтерская, консалтинговая, страховая;
- деловые процедуры: оценка, аукцион, конкурс.

Выделяют следующие функции рынка недвижимости:

- установление равновесных цен на недвижимость, при которых объем предложений будет соответствовать платежеспособному спросу;
- формирование эффективной структуры экономики и удовлетворение общественных интересов в недвижимости;
- функция санирования, включает в себя, освобождение экономики от неконкурентоспособных, слабых участников, банкротство неэффективных;
- информационная функция, предусматривает, сбор и распространение объективной информации, которая помогает покупателям и продавцам недвижимости принимать правильные решения;
- стимулирующая функция, предусматривает получение прибыли за использование научно – технического прогресса в создании и использовании недвижимости;
- инвестиционная функция включает в себя перевод денежных средств населения из пассивной формы в реальный капитал, который будет приносить доход владельцу недвижимости;
- социальная функция проявляется в росте трудовой активности населения, повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать



собственниками квартир, земельных участков и др.

На рисунке 3 представлены субъекты рынка недвижимости.



Рис. 3 Субъекты рынка недвижимости

Основными сегментами рынка недвижимости являются:

- рынок жилья – это комплекс механизмов перераспределения объектов жилого фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов его участников и конкуренции эффективного землепользования.

- рынок коммерческой недвижимости;

- рынок земельных участков.

В России началом развития рынка недвижимости принято считать после принятия 3 июля 1991 года Закона о приватизации государственных и муниципальных предприятий Верховным Советом Российской Федерации.

На сегодняшний день рынок недвижимости России находится на стадии первого и второго этапа развития рынков, когда недвижимость приобретается в основном для удовлетворения собственных потребностей, а также вложением денежных средств с целью получения дохода, например от сдачи ее в аренду.

Рассмотрим более подробно каждый рынок недвижимости Российской Федерации.

## *Рынок жилья*

Одной из основных сфер экономики, которая обеспечивает необходимые потребности населения, является жилищная сфера, которая определяет уровень жизни и благосостояние граждан. Жилье является товаром первой необходимости человека, и при этом самым дорогостоящим, в этом и заключается его особенность.

В России на сегодняшний день существует проблема дефицита жилья, так как переход на рыночные отношения привели к снижению строительства жилья за счет государственных бюджетных средств, которые раньше были основными источниками капиталовложений в жилищном строительстве. Значительная необходимость в жилье присутствует при одновременно невысоком уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет совершать приобретение.

По данным Федеральной службы государственной статистики, в РФ 40 миллионов человек проживают в неблагоустроенных квартирах, еще 5 миллионов – в ветхих и аварийных домах. Более 60 % человек хотят улучшить жилищные условия. В очереди на квартиру стоит около 4,5 миллиона семей.

Государству и органам местного самоуправления принадлежит большая роль на жилищном рынке, так как они выполняют функции в качестве участников рынка и осуществляют законодательное и нормативное регулирование процессов происходящих на нем. Но при этом государство не может удовлетворять все потребности населения, так как оно само ни чего не строит, а лишь перераспределяет.

По мнению Президента РФ Пунина В.В. необходимо:

Во-первых, необходимы финансовые механизмы, которые помогут улучшать жилищные условия не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов людей. При этом для людей со средним заработком, ипотека должна стать доступным способом решения проблемы.

Во – вторых, не допускать на строительном рынке – монополию.

В – третьих, гарантия права собственности приобретателей жилья, все сделки на рынке жилья должны проходить по понятным и недорогим для людей процедурам.

На сегодняшний день в Российской Федерации действуют следующие жилищные программы:

- федеральная программа «Жилище»;
- федеральная программа «Молодая семья»;
- федеральная программа: «Обеспечение жильем молодых семей»

Таким образом, В России в 2015 году предусмотрено в федеральном бюджете финансирование по большому количеству государственных программ, среди которых выделяют программы, ориентированные на молодые семьи с детьми. Государство помогает молодым семьям улучшать свои жилищные условия, становиться хозяевами собственного жилья по адресному принципу нуждаемости.

Объем ипотечного кредитования в 2015 г. не только продолжил свой рост (хоть и снижающимися темпами, как в предыдущие годы), но даже несколько нарастил темпы: вырос до 1,5 трлн. руб., т.е. на 15% (2011 год – 0,7 трлн., рост на 90%, 2012 – 1,0, рост на 40%, 2013 – 1,3, рост на 23%) и до 1400 тыс. кредитов (2011 год – 681 тыс., 2012 – 870 тыс., 2013 - 1200).

Объем ипотечного кредитования в России представлен на рисунке 4.



Рис. 4. Объем ипотечного кредитования в России

Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам в 2011-2013 годах колебался вокруг (11,9-12,5) %, но после повышения ключевой ставки ЦБ РФ поднялся за короткое время до (15-17) % и более.

Динамика объема сделок с жильем и доли ипотечных сделок в РФ (по данным АИЖК) представлена на рисунке 5.

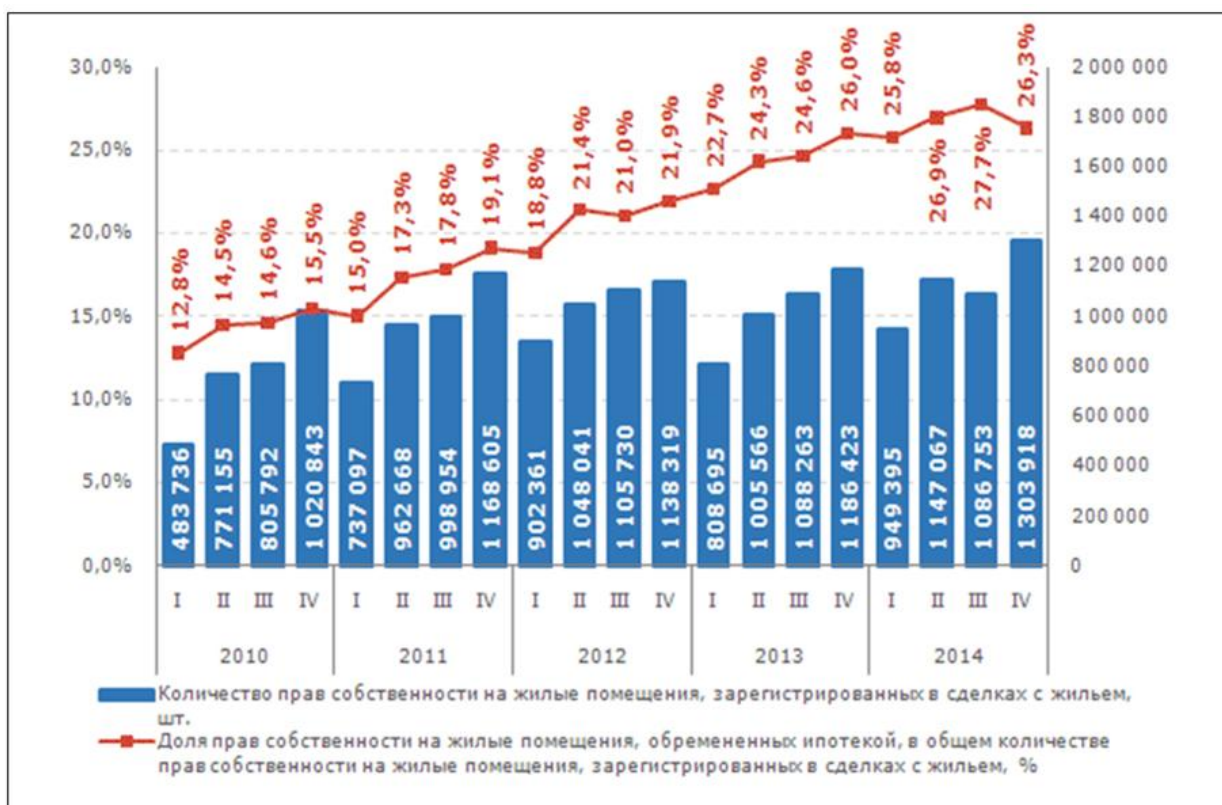


Рис. 5 Динамика объема сделок с жильем и доли ипотечных сделок в РФ (по данным АИЖК)

2 декабря 2014 г. «Сбербанк» повысил ставки по базовым ипотечным продуктам в среднем на 2 процентных пункта: поданные заявки на кредиты на готовое жилье для клиентов удовлетворяются по 14,5-15,5% годовых, на строящееся - по 15-16%.

«ВТБ 24» поднял ставки по ипотеке 18 декабря 2014 г. - как по новым, так и по ранее поданным заявкам - до 14,95%. На эти два госбанка приходится более 70% выдаваемой ипотеки. У частных банков ставки выросли сильнее сразу после повышения ключевой ставки ЦБ: от 17%.

Одновременно резко выросли банковские ставки по кредитованию застройщиков (которое в условиях отсутствия возможности получения

дешевых денег, как в ЦБ РФ, так и в западных банках практически прекратилось).

Динамика ипотечной ставки в РФ (по данным АИЖК) представлена на рисунке 6.

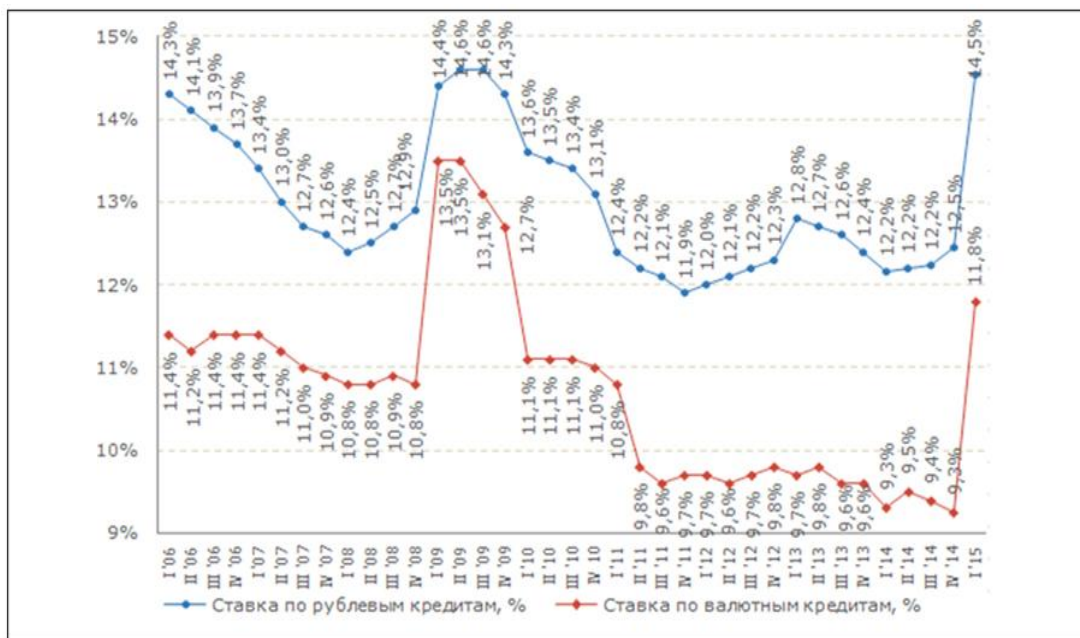


Рис. 6 Динамика ипотечной ставки в РФ (по данным АИЖК)

Но в первом квартале 2015 года после понижения ключевой ставки ЦБ РФ ипотечные ставки начали снижаться. В конце марта 2015г. стартовала программа субсидирования ипотечных ставок на первичном рынке, в результате объем ипотечных сделок на первичном рынке начал расти.

### *Рынок коммерческой недвижимости*

Размещение рабочих площадей, является основной проблемой, с которой сталкиваются предприятия после регистрации. Высокие цены на недвижимость не позволяют некоторым предпринимателям приобрести в собственность здание, помещение или земельный участок. Заключение договора купли – продажи на коммерческую недвижимость в настоящее время является редкостью, поэтому, что остается предпринимателю это заключить договор аренды.

Но, по мнению специалистов различных консалтинговых фирм,

региональные рынки недвижимости в скором времени будут пользоваться спросом у инвесторов и девелоперов. И наиболее перспективным для вложений будет сегмент торговой недвижимости, который в настоящее время развивается опережающими темпами по сравнению с другими сегментами рынка.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в 2014-2015 гг. сократились почти на 8% по сравнению с предыдущими годами и составили 8,1 млн.дол. Основные показатели роста пришлись на Москву -84% и Санкт Петербург 6%.

Основными сегментами инвестиционного интереса являются:

- офисы (37 % инвестиций);
- торговые площади (38 %);
- складские помещения (14%).

Также повысился значительно интерес инвесторов к складским помещениям, это связано с активностью ритейлеров на рынках недвижимости и увеличение ими торгово – проводящих сетей по России.

На сегодняшний день, на рынок коммерческой недвижимости отмечается стабильностью, и повышением большого количества интереса иностранных инвесторов, это обусловлено тем, что рынок российской коммерческой недвижимости на сегодняшний день не достиг своего пика и рассматривается в качестве перспективного. Соответственно, вложения в этот сегмент на ближайшие несколько лет обещают стать прибыльными и успешными.

### *Рынок земли*

Социальная значимость земли заключается в том, что она служит местом пребывания и условием жизни населения, а также обуславливает политическую функцию так как является территорией государства. Поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется не только конституционными нормами и земельным правом, но и гражданским законодательством с учетом лесного, экологического и иного специального

законодательства.

В силу перечисленных выше факторов земля, как невозполнимый природный ресурс многофункционального значения, имеет особый юридический статус. Распоряжение землей, особенно купля-продажа земельных участков в России на современном этапе – дело специфическое и непростое. Рынок земли, как средство законного перераспределения земель между собственниками экономическими методами, объективно регулируется различными ограничениями и нормами.

Таким образом, недвижимость и земля являются большим экономическим ресурсом, который в российской экономике используется крайне не эффективно, и экономический потенциал которого существенно недооценивают.

Рынок недвижимости в отличии от других видов рынка имеет свои специфические особенности, к которым можно отнести:

- локальность;
- низкая взаимозаменяемость объектов, из-за существенной зависимости спроса на объекты недвижимости от месторасположения, инфраструктуры, наличия дорог, метро и т.д.;
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок;
- вложения капитала в недвижимость, при которых выделяют три группы затрат: расходы на поддержание объекта недвижимости в пригодном состоянии, ежегодный налог на владение недвижимостью, высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью;
- конфиденциальность при осуществлении сделки с недвижимостью;
- низкая эластичность предложения объектов недвижимости, так как строительство занимает долгое время, а здания и сооружения относительно долговечны;
- тесная взаимосвязь рынка недвижимости и рынка капитала, так как основные параметры развития недвижимости, определяют ситуацию на

рынке капитала;

- оценка жилой недвижимости производится на основе балансовой стоимости, что сказывается на цене на недвижимость;

- не устоявшаяся форма расчетов: долларовая или рублевая.

Основные особенности российского рынка недвижимости представлены в таблице 4.

Таким образом, к основным особенностям российского рынка недвижимости можно отнести:

- различия рынков недвижимости по регионам;

- несоответствие стоимости недвижимости платежеспособности населения;

Таблица 4

#### Особенности российского рынка недвижимости

Особенности	Факторы	Результат
Различия рынков недвижимости по регионам	Различные природные, экономические условия и позиции местных органов власти различных регионов	Различия в инвестиционной привлекательности, активности рынков и уровне цен на аналогичные объекты в различных регионах
Несоответствие стоимости недвижимости платежеспособности населения	Падение уровня реальных доходов населения, слабое развитие механизма ипотечного кредитования	Ограниченность инвестиционных ресурсов, низкая ликвидность недвижимости относительно других товаров, снижение объемов нового строительства, слабое развитие рынка недвижимости в целом
Недостаточная информированность участников	Соккрытие фактических цен продаж, слабое развитие информационной инфраструктуры	Дополнительные затраты на сбор и проверку данных при анализе эффективности инвестиционных проектов, поступление налоговых платежей не в полном объеме
Неравномерное развитие сегментов рынка	Различия в ликвидности и законодательстве для разных типов недвижимости	Рынок земли практически не развит
Невозможность точных	Экономическая и	Затруднена оценка объектов на основе



прогнозов тенденций развития	политическая нестабильность	дохода, снижения инвестиционной активности, плохо развита система ипотечного кредитования
Несоответствие текущего использования основной части земли и строений наиболее эффективному	Строительство большинства объектов в период директивного управления экономикой	Необходимость при оценке недвижимости и анализе инвестиционных проектов основываться не на текущем, а возможном наиболее эффективном варианте использования объектов.

- недостаточная информированность участников;
- неравномерное развитие сегментов рынка;
- невозможность точных прогнозов тенденций развития;
- несоответствие текущего использования основной части земли и строений наиболее эффективному.

## Аналитическая часть

### 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

#### 2.1 Общая характеристика «Агентство недвижимости «Город 24»

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Город 24», является юридическим лицом и действует на основании Устава и законодательства РФ.

Целью деятельности ООО «Агентство недвижимости «Город 24» является извлечение прибыли.

Основными видами деятельности предприятия является:

- приобретение у юридических и физических лиц и отчуждение юридическим и физическим лицам объектов недвижимости (в том числе зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, земельных участков и объектов природопользования), имущественных и иных прав на них в Российской Федерации и других государствах, совершение с объектами недвижимости сделок купли-продажи, обмена, мены, взятия и передачи в залог, аренды и сдачи в аренду;
- риэлторская деятельность - деятельность на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо его представителем или доверенным лицом) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок (купля-продажа, мена, аренда, рента, управление) с недвижимым имуществом (земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями) и правами на него;
- посредничество в сделках по купле, продаже, мене, аренде недвижимого имущества;
- управление недвижимым имуществом по договору с собственником этого имущества;
- заключение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением, предусматривающих отчуждение недвижимого имущества;

- оказание услуг по оценке стоимости объектов недвижимости (в том числе зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, земельных участков и объектов природопользования);
- услуги по подготовке и проведению операций с объектами недвижимости, имущественными и иными правами на них, в том числе представительские, маркетинговые, консультационные и информационные услуги, услуги по подготовке документов, в том числе приватизационных;
- оказание посреднических, представительских, консультационных, информационных, маркетинговых, рекламных и прочих услуг;
- инвестиционная деятельность, в том числе инвестирование в строительство и реконструкцию объектов недвижимости;
- строительство и капитальный ремонт - выполнение инженерных изысканий; выполнение проектных работ;
- производство строительных материалов, конструкций, деталей и изделий; выполнение строительно-монтажных работ; инжиниринговые услуги;
- эксплуатационно-ремонтная деятельность, осуществляемая в жилых и общественных зданиях;
- эксплуатационно-ремонтная деятельность по содержанию придомовой территории;
- эксплуатационно-ремонтная деятельность по содержанию внутридомовых мест общего пользования;
- проведение дизайнерских, оформительских, архитектурных, технических и прочих работ по оборудованию объектов недвижимости;
- научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы широкого профиля;
- иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ.

На рисунке 7 представлено дерево целей ООО «Агенство недвижимости «Город 24» .



Рис. 7 Дерево целей ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Миссией ООО «Агентство недвижимости «Город 24» является создание комфортной среды для своих клиентов.

Основными отличительными особенностями ООО «Агентство недвижимости «Город 24» от других агентств недвижимости является:

- индивидуальный подход к каждому клиенту;
- использование современных технологий;
- квалифицированный персонал.

Органами управления ООО «Агентство недвижимости «Город 24» являются:

- общее собрание акционеров;
- совет директоров;

- генеральный директор.

Организационная структура управления ООО «Агентство недвижимости «Город 24» представлена на рисунке 8.

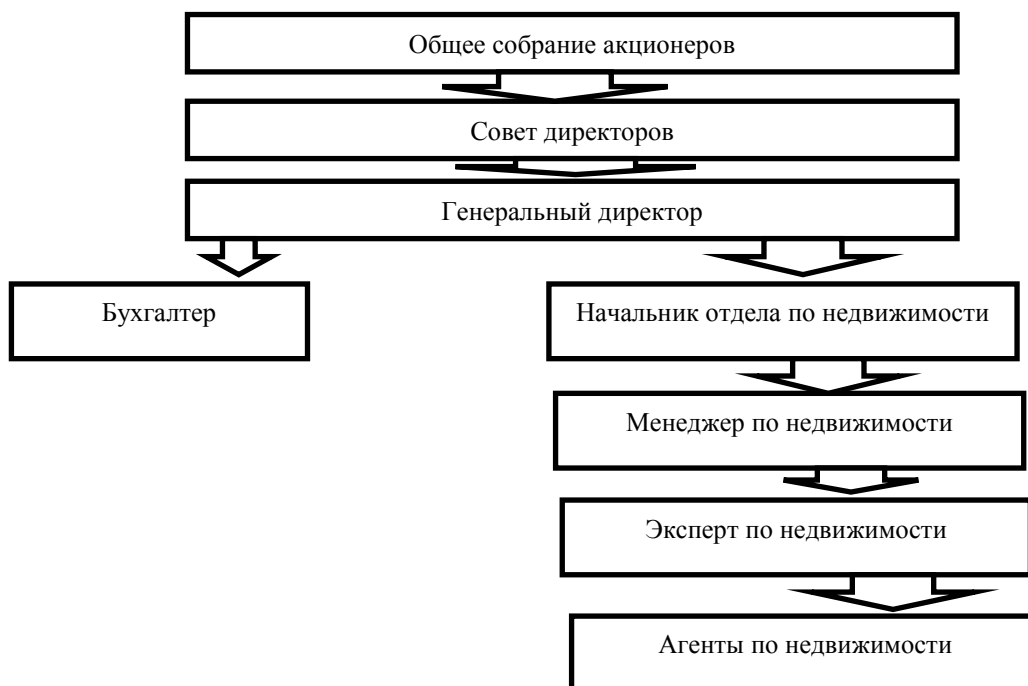


Рис. 8. Организационная структура управления ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

В должностные обязанности директора агентства недвижимости входит:

- руководства в соответствии с действующим законодательством, производственно-хозяйственной, коммерческой и финансово-экономической деятельностью агентства;

- решает вопросы, касающиеся производственно-хозяйственной, коммерческой и финансово-экономической деятельности агентства;

- организует связи с деловыми партнерами, систему сбора необходимой информации и расширение внешних связей в целях совершенствования рекламной деятельности;

- утверждает внутренние нормативные акты агентства в области регулирования трудовых отношений, включая штатное расписание;

- заключает трудовые авторские договоры и договоры гражданско-

правового характера со штатными, внештатными специалистами агентства, а также принимает решение о переводах, перемещениях и увольнениях сотрудников агентства.

В должностные обязанности агента по недвижимости входит:

- получение и обработка информации о продаваемом и сдаваемом в аренду имуществе и о требованиях к нему потенциальных покупателей и арендаторов;

- регистрирует поступающие предложения по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости, а также заявки на покупку и аренду;

- находит потенциальных покупателей и арендаторов, устанавливает с ними деловые контакты, предлагает им имеющиеся варианты покупки и аренды;

- содействует своевременному оформлению необходимых для сделки документов, обеспечивает их сохранность.

Бухгалтер занимается расчетом и оценкой экономических показателей рентабельности агентства, планирует финансово-экономическую деятельность, разрабатывает устойчивую финансовую систему, позволяющую эффективно работать предприятию, а также предоставляет бухгалтерскую отчетность в налоговую инспекцию.

Таким образом, ООО «Агентство недвижимости «Город 24» имеет линейно-функциональную структуру управления, при которой каждое структурное подразделение и каждый работник имеет одного руководителя, который и осуществляет распределение заданий между ними, при этом они сами несут ответственность за результаты всей деятельности.

Структура управления предприятием нацелена на установление четких взаимосвязей между структурными подразделениями, разъяснение их прав и обязанностей.

В связи с этим можно выделить достоинства и недостатки используемой структуры управления.

Достоинствами данной структуры управления является:

- высокая компетентность функциональных руководителей;
- уменьшение дублирования усилий и потребления материальных ресурсов в функциональных областях;
- улучшение координации в функциональных областях;
- максимальная адаптация к диверсификации производства;
- формализация и стандартизация процессов;
- высокий уровень использования мощностей.

Недостатками данной структуры управления является:

- высокая заинтересованность руководителей в результатах подведомственных структурных подразделений;
- только на высшем уровне ответственность за общие результаты;
- проблемы межфункциональной координации;
- чрезмерная централизация;
- в связи с согласованием повышение времени принятия решений;
- замедлена реакция на изменения рынка;
- ограничены масштабы предпринимательства и инноваций.

Финансовые показатели ООО «Агентство недвижимости «Город 24» представлены в таблице 5.

Таблица 5

Основные финансово-экономические показатели  
ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг.

Показатели	2012 год	2013 год	2014 год	Темп роста, %	
				2013 г. к 2012 г.	2014 г. к 2013 г.
Выручка от реализации продукции, тыс. руб.	376 163	465 875	415 574	123,85	89,20
Себестоимость реализованной продукции, тыс. руб.	322 653	324 982	419 416	100,72	129,06
- на оплату труда	117 071	124 398	137 363	106,26	110,42
- отчисления на социальные нужды	32 973	33 418	27 929	101,35	83,57
- материальные затраты	86 092	63 745	91 740	74,04	143,92
- амортизация ОС	13 626	13 277	13 011	97,44	98,00
- прочие затраты	72 891	90 144	149 373	123,67	165,70

Затраты на 1 рубль доходов, руб.	1,17	1,43	0,99	122,96	69,12
Прибыль от продаж, тыс. руб.	53 510	140 893	-3 842	263,30	-2,73
Уровень прибыли от продаж в составе выручки от реализации	14,23	30,24	-0,92	x	x
Чистая прибыль, тыс. руб.	42 808	112 714	-3 074	263,30	-2,73

На рисунке 9, представлена динамика основных финансово-экономических показателей работы предприятия.

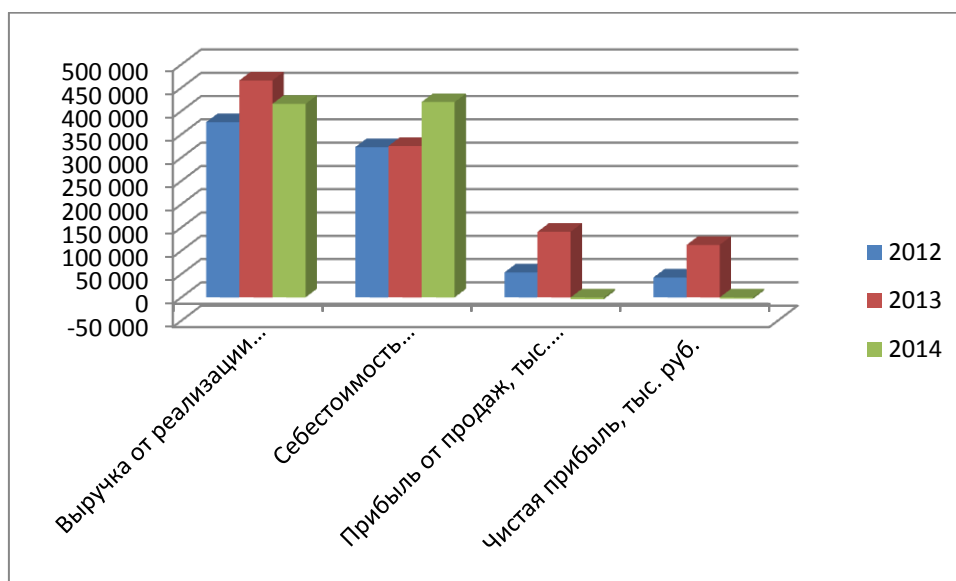


Рис. 9. Основные финансово-экономические показатели предприятия

Согласно данным таблицы 5 за рассматриваемый период наблюдается неравномерное развитие доходов: если в 2013 г. выручка от реализации продукции выросла по сравнению с 2012 г. на 23,85%, то в 2014 г. наметилась негативная тенденция – снижение темпов роста выручки на 10,8%. В то же время затраты на рубль доходов за рассматриваемый период понижаются, так в 2014 г на 1 руб. доходов имела 0,99 руб. расходов. Это означает, что предприятие стало снижать себестоимость продукции, что является позитивным моментом.

Структура себестоимости продукции за рассматриваемый период претерпела значительные изменения: если в 2014 г. наблюдался рост расходов на оплату труда, отчислений на социальные нужды и прочих



расходов, то в 2012 г. отмечалось снижение расходов на оплату труда и отчислений на социальные нужды, в то время как прочие расходы продолжали расти и значительно возросли расходы на материалы.

Что касается показателей прибыли, то она развивалась также неравномерно, предприятие было рентабельным 2012, 2013 гг., но в 2014 г. и был получен убыток, как по основной деятельности, так и в целом по предприятию.

## **2.2. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия**

Финансовые результаты деятельности предприятия характеризуется показателями полученной прибыли и уровня рентабельности.

Основные задачи анализа прибыли и рентабельности:

- постоянный контроль за получением прибыли предприятием и выполнение плана оказания услуг;
- определение направлений повышения объема оказания услуг и суммы прибыли;
- анализ деятельности организации по использованию возможностей повышения оказания услуг, прибыли и рентабельности;
- выявление направлений по использованию выявленных резервов.

Рентабельность организации, характеризует прибыльность предприятия, является итоговым показателем экономической эффективности производства.

В таблице 6 представлен анализ уровня и динамики формирования финансовых результатов ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

Таблица 6

### **Анализ уровня и динамики формирования финансовых результатов ООО «Агентство недвижимости «Город 24»**

Показатель	Годы	Отклонение, (+,-)	Темп роста, %
------------	------	----------------------	---------------

	2012	2013	2014	2013 к 2012	2014 к 2012	2013 к 2012	2014 к 2012
Выручка	376 163	465 875	415 574	89 712	39 411	123,85	110,48
Себестоимость продаж	322 653	324 982	419 416	2 329	96 763	100,72	129,99
Валовая прибыль (убыток)	53 510	140 893	-3 842	87 383	-57 352	263,30	-7,18
Прибыль (убыток) от продаж	53 510	140 893	-3 842	87 383	-57 352	263,30	-7,18
Чистая прибыль	42 808	112 714	-3 074	69 906	-45 882	263,30	-7,18

Анализируя данные таблицы, можно сделать вывод что выручка в отчетном году по сравнению с базисным увеличилась на 39 411 тыс.руб. или 10,48 % и на конец 2014 г. составила 415 574 тыс.руб. Причиной увеличения выручки является повышение объемов оказания услуг на предприятии.

На рисунке 10 представлена динамика формирования финансовых результатов ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

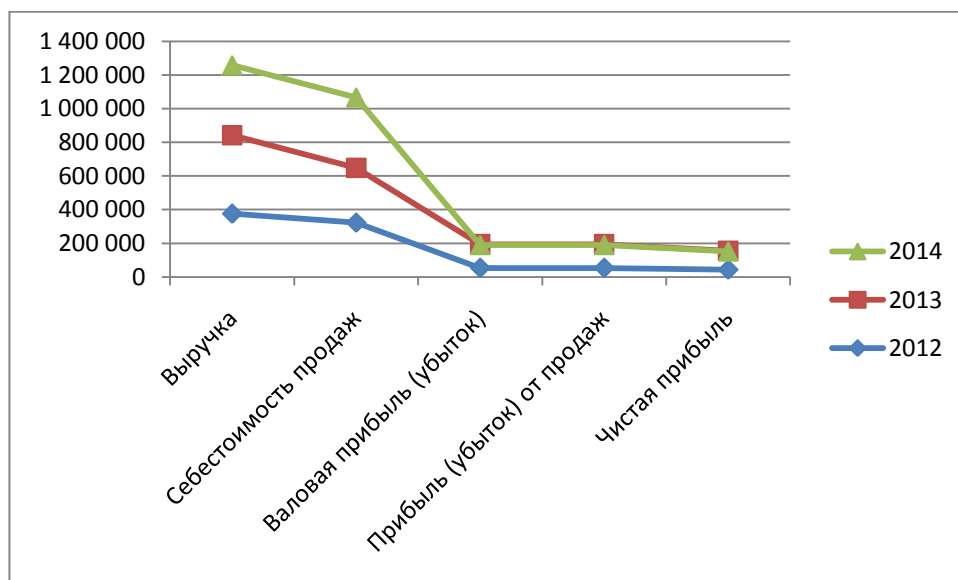


Рис. 10 Динамика формирования финансовых результатов ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Валовая прибыль имеет тенденцию к снижению, в 2014 г по сравнению с 2012 г, данный показатель снизился на 57 352 тыс.руб., это обусловлено увеличением расходов связанных с оплатой информационных, аудиторских,

консультационных услуг, подготовку и переподготовку кадров, покупкой канцелярских товаров и других материалов, необходимых для нужд управления.

Прибыль от реализации имеет тенденцию снижения. В 2014 году по сравнению с 2012 г прибыль от продаж снизилась на 57 352 тыс. руб, из-за увеличения управленческих затрат.

За период с 2012 года по 2014 год чистая прибыль предприятия снизилась на 45 882 тыс.руб.

Для представления информации о структуре прибыли и убытков ООО «Агентство недвижимости «Город 24» проведем в таблице 7 вертикальный анализ финансовых результатов. Для расчета структуры, выручку примем за 100%, а все статьи доходов и расходов пересчитаем с учетом доли процентов в общей сумме выручки. Вертикальный анализ позволяет не учитывать инфляцию, а анализировать лишь структуру формы.

Таблица 7

Вертикальный анализ отчета о финансовых результатах

Показатель	Значения по годам, доли ед.			Отклонение, доли ед.	
	2012	2013	2014	2013 к 2012	2014 к 2012
Выручка	100	100	100	0	0
Себестоимость продаж	85,77	69,76	100,92	-16	15
Валовая прибыль (убыток)	14,23	30,24	-0,92	16	-15
Прибыль (убыток) от продаж	14,23	30,24	-0,92	16	-15
Чистая прибыль	11,38	24,19	-0,74	13	-12

Основную долю расходов в выручке от продажи услуг составила себестоимость (85,78% в 2012 году, 69,76% в 2013, и 100,92% в 2014 году).

Прибыль от продаж, относительно выручки от продаж, составила 14,23% 30,24% и -0,92 % в 2012, 2013, и 2014 годах соответственно. Доля прибыли (убытка) от продаж имеет тенденцию снижения на протяжении всего анализируемого периода, это связано с ростом доли затрат в выручке.

Чистая прибыль составила в 2012 году 11,38%, в 2013 24,19 %, и в 2014 -0,74%, относительно выручки от продаж.

На рисунке 11 представлен вертикальный анализ отчета о финансовых результатах предприятия.

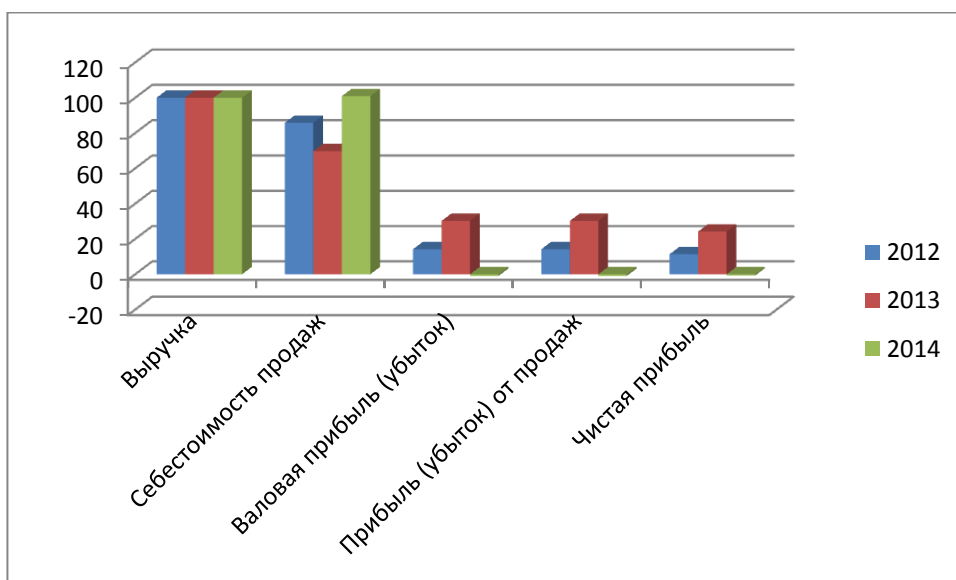


Рис. 11 Вертикальный анализ отчета о финансовых результатах предприятия

В таблице 8 проведем анализ прибыли по составу включаемых элементов

Таблица 8

Показатели прибыли по составу включаемых элементов

Показатель	2012 г	2013 г	2014г	Изменение		Темп роста		
				2013 к 2012	2014к 2012	2013 к 2012	2014 к 2012	

Валовая прибыль, тыс.руб.	53 510	140 893	-3 842	87 383	-57 352	263,30	-7,18
Прибыль от продаж; тыс.руб	53 510	140 893	-3 842	87 383	-57 352	263,30	-7,18
Чистая прибыль, тыс.руб.	42 808	112 714	-3 074	69 906	-45 882	263,30	-7,18

Валовая прибыль - это общая прибыль предприятия от всех видов хозяйственной деятельности до вычета из нее налога на прибыль и других обязательных сумм. Она характеризует сумму валового дохода предприятия за вычетом всех текущих расходов (постоянных и переменных).

На рисунке 12 представлены показатели прибыли по составу включаемых элементов.

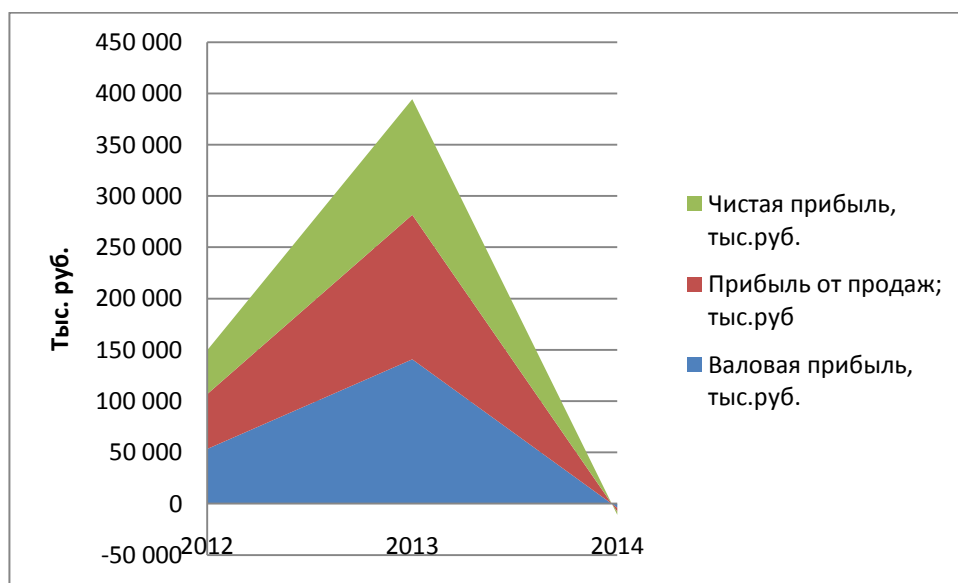


Рис. 12 Показатели прибыли по составу включаемых элементов, тыс.руб.

Валовая прибыль имеет тенденцию к снижению, в 2014 г по сравнению с 2012 г, данный показатель снизился на 57 352 тыс.руб., это обусловлено увеличением расходов связанных с оплатой информационных, аудиторских, консультационных услуг, подготовку и переподготовку кадров, покупкой канцелярских товаров и других материалов, необходимых для нужд управления.

Прибыль от реализации имеет тенденцию снижения. В 2014 году по сравнению с 2012 г прибыль от продаж снизилась на 57 352 тыс. руб, из-за увеличения управленческих затрат.

Чистая прибыль представляет собой разность между прибылью до налогообложения и налоговыми платежами из нее. Ее еще называют прибылью, остающейся в распоряжении предприятия и подлежащей распределению.

За период с 2012 года по 2014 год чистая прибыль предприятия снизилась на 45 882 тыс.руб.

В таблице 9 рассмотрим показатели прибыли в зависимости от характера деятельности.

Таблица 9

Показатели прибыли в зависимости от характера деятельности

Показатель	2012 г	2013 г	2014г	Изменение		Темп роста	
				2013 к 2012	2014к 2012	2013 к 2012	2014 к 2012
Прибыль от обычной деятельности, тыс.р.	53 510	140 893	-3 842	87 383	-57 352	263,30	-7,18
Прибыль от чрезвычайных ситуаций, тыс.р.	0	0	0	0	0	-	-

Чрезвычайными доходами считаются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т. п.), Так как за три года чрезвычайных ситуаций на предприятии не было, то прибыль от ЧС равна нулю.

Проведем факторный анализ прибыли с целью определения факторов, которые оказывают влияние на нее.

## Влияние на прибыль некоторых факторов

Показатели	На начало периода (по базису)	По базису на фактически реализованную продукцию	На конец периода (фактические данные)
1. Выручка от реализации, тыс. руб. (В)	376163	395868	415574
2. Себестоимость реализованной продукции, тыс. руб. (С.с)	322653	371033	419416
3. Прибыль от реализации (П) (стр.1 - стр. 2)	53510	24835	-3842

1.Если сравнивать сумму прибыли на начало периода и прибыль, рассчитанную исходя из фактического объема и ассортимента, но при ценах и себестоимости продукции на начало периода, то разница между ними показывает насколько произошло изменение прибыли за счет объема и структуры продукции отчетного периода:

$$\Delta\P = 24835 - 53510 = -28675 \text{ тыс.руб.}$$

2.Чтобы найти влияние только объема продаж необходимо прибыль на начало периода умножить на процент роста объема производства, который определяется делением выручки от реализации.рассчитанной, исходя из базисной цены и фактического объема реализованной продукции. на выручку от реализации на начало периода:

$$\text{Процент роста объема производства: } 395868:376163 * 100 - 100 = 5.238\%$$

$$\Delta\Pi(V) = 53510 * 5.238 / 100 = 2803, 079 \text{ тыс.руб.}$$

3. Определим влияние структурного фактора:

$$\Delta\Pi(\text{уд.в.}) = -28675 - 2803.079 = -31478.079 \text{ тыс.руб.}$$

4. Влияние изменения полной себестоимости на сумму прибыли устанавливается сравнением затрат, полученных при фактическом объеме реализации и себестоимости единицы продукции на начало периода и полной фактической себестоимостью на конец периода:

$$\Delta\Pi(\text{с.с.}) = 371033 - 419416 = -48383 \text{ тыс.руб.}$$

5. Изменение суммы прибыли за счет отпускных цен на продукцию определяется сопоставлением фактической выручки от реализации на конец отчетного периода с выручкой отреализацией, рассчитанной при фактических объемах продаж и ценах на начало периода:

$$\Delta\Pi(\text{ц.}) = 415574 - 395868 = 19706 \text{ тыс.руб.}$$

Общее изменение прибыли от данных факторов находится как суммирование полученных результатов:

$$\Delta\Pi = -31478.079 + 2803.079 - 48383 + 19706 = -57352 \text{ тыс.руб.}$$

Аналогичный анализ можно проделать, используя способ цепной подстановки.

Таблица 11

Расчет влияния факторов на изменение суммы прибыли от реализации продукции способом цепных подстановок

Показатель	Порядок расчета	Сумма прибыли, тыс.руб.
на начало периода	$ВР_0 - C/c_0$	53510
Усл. 1	$П_0 * K_{\text{роста}}$	$53510 * 1.052 = 56313.079$
Усл. 2	$ВР_{\text{Усл.}} - C/c_{\text{Усл.}}$	$395868 - 371033 = 24835$
Усл. 3	$ВР_1 - C/c$	$415574 - 371033 = 44541$



на конец периода	$BP_1 - C/c_1$	-3842
------------------	----------------	-------

Изменение суммы прибыли за счет:

1. объема оказания услуг:

$$\Delta П(V) = 56313.079 - 53510 = 2803,079 \text{ тыс.руб.}$$

2. структуры оказания услуг:

$$\Delta П(\text{уд.в.}) = 24835 - 56313.079 = -31478,079 \text{ тыс.руб.}$$

3. средних цен реализации:

$$\Delta П(\text{ц}) = 44541 - 24835 = 19706 \text{ тыс.руб.}$$

4. себестоимости реализованных услуг:

$$\Delta П(\text{с.с.}) = -3842 - 44541 = -48383 \text{ тыс.руб.}$$

Таким образом, факторный анализ прибыли показал, что на прибыль оказывают влияние следующие направления: структура и себестоимость оказанных услуг.

В таблице 12 проведем анализ рентабельности предприятия.

Таблица 12

Анализ рентабельности ООО «Агентство недвижимости  
«Город 24» за 2012-2014 гг.

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2012 г.	2014 г.	коп.,(гр.3 - гр.2)	$\pm \%((3-2) : 2)$
Рентабельность услуги	13,27	-0,73	-14,00	-1,06
Рентабельность продаж	11,38	-0,74	-12,12	-1,06

Все про анализируемые показатели рентабельности предприятия в 2012 г. имеют положительные значения, так как организация за анализируемый период получало как прибыль от продаж, так и прибыль от производственно-финансовой деятельности. Но к 2014 г. все показатели приняли отрицательное значение в связи с нестабильным состоянием на российском рынке недвижимости.

Рентабельность продаж за анализируемый период, снизилась на 12,12 % и составила в 2014 г. -0,73%. Рентабельность услуги так же имеет отрицательную тенденцию и в 2014 г. составила -0,74 %.

На рисунке 13, представлена динамика показателей рентабельности.

Для анализа рентабельности, используют следующую факторную модель:

$$R = \frac{P}{N} \text{ или } R = \frac{(N-S)}{N} \times 100$$

,где P - прибыль;

N - выручка;

S - себестоимость.

При этом влияние фактора изменения цены на продукцию определяется по формуле:

$$RN = \frac{N1 - S0}{N1} - \frac{N0 - S0}{N0}$$

$$RN = ((415574-322653)/415574)-((376163-322653)/376163)=0,22-0,14=0,08$$

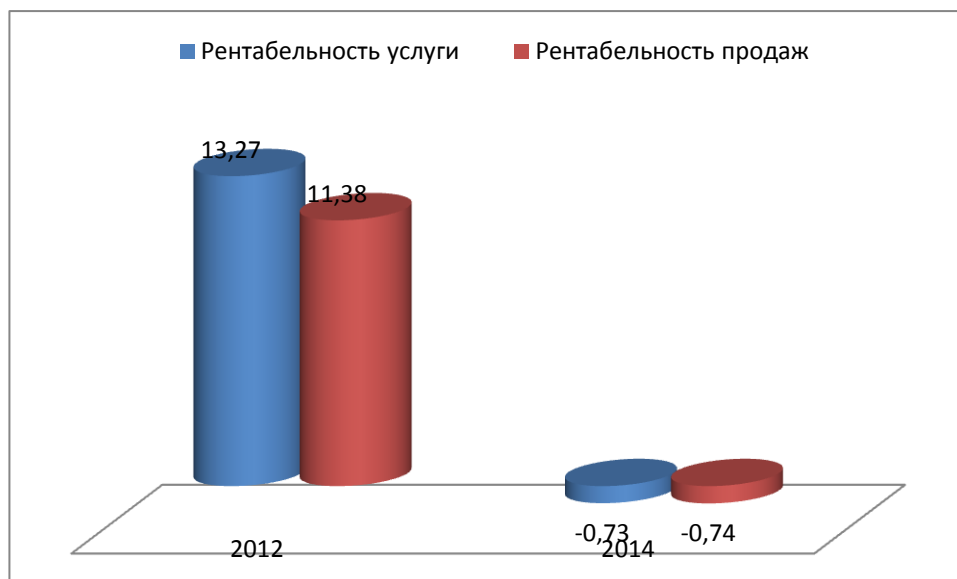


Рис. 13. Динамика показателей рентабельности предприятия, %

Соответственно, влияние фактора изменения себестоимости составит:

$$RS = \frac{N1 - S1}{N1} - \frac{N1 - S0}{N1}$$

$$RS = (415574-419416/415574)-(415574-322653/415574)=-0,009-0,223=-0,232$$

Таким образом на рентабельность продаж оказывает влияние следующие факторы изменение цены на услугу и себестоимость услуги.

## **2.2 Анализ финансовой устойчивости «Агентство недвижимости «Город 24»**

В процессе взаимоотношений ООО «Агентство недвижимости «Город 24» с кредитной системой и другими предприятиями постоянно возникает необходимость в проведении анализа его платежеспособности, то есть в реальной возможности предприятия своевременно и полностью рассчитаться по своим долгам. Такой анализ проведем с помощью определения ликвидности активов предприятия и ликвидности его баланса.

Главная задача оценки ликвидности баланса – определить величину покрытия обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в денежную форму (ликвидность) соответствует сроку погашения обязательств.

От ликвидности баланса следует отличать ликвидность активов, которая определяется как величина, обратная времени, необходимому для превращения их в денежные средства. Чем меньше время, которое потребуется, чтобы данный вид активов превратился в деньги, тем выше их ликвидность.

Анализ ликвидности заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке убывания ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенных в порядке возрастания сроков.

Для определения ликвидности баланса следует сопоставить итоги приведенных групп по активу и пассиву.

Баланс считается абсолютно ликвидным, если имеют место следующие соотношения:  $A1 \geq П1$ ;  $A2 \geq П2$ ;  $A3 \geq П3$ ;  $A4 \leq П4$ .

В таблице 13 представлены группировка активов по степени ликвидности.

Таблица 13

Группировка активов по степени ликвидности.

Показатели	Года			Структура, %		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Наиболее ликвидные активы (А1)	32199	8392	15196	1,69	0,36	0,46
Быстро реализуемые активы (А2)	609184	933165	1078717	31,90	39,76	32,84
Медленно реализуемые активы (А3)	435725	581095	1116466	22,82	24,76	33,99
Труднореализуемые активы (А4)	832476	824569	1074457	43,59	35,13	32,71
Баланс	1909584	2347221	3284836	100	100	100

Группировка активов по степени ликвидности показала, что наибольший удельный вес в структуре занимают медленно реализуемые активы 33,99 %, на втором месте быстро реализуемые и труднореализуемые активы 32,84% и 32,71% соответственно.

В таблице 14 представлена группировка пассивов по сроку выполнения обязательств.

Таблица 14

Группировка пассивов по сроку выполнения обязательств

Показатели	Года			Структура, %		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Наиболее срочные обязательства (П1)	732486	990028	1249696	38,36	42,18	38,04
Краткосрочные пассивы (П2)	267053	333407	887502	13,98	14,20	27,02
Долгосрочные	326752	424676	544103	17,11	18,09	16,56

пассивы (П3)						
Собственный капитал предприятия (П4)	583293	599110	603535	30,55	25,52	18,37
Баланс	1909584	2347221	3284836	100	100	100

На рисунке 14, представлена группировка активов по степени ликвидности.

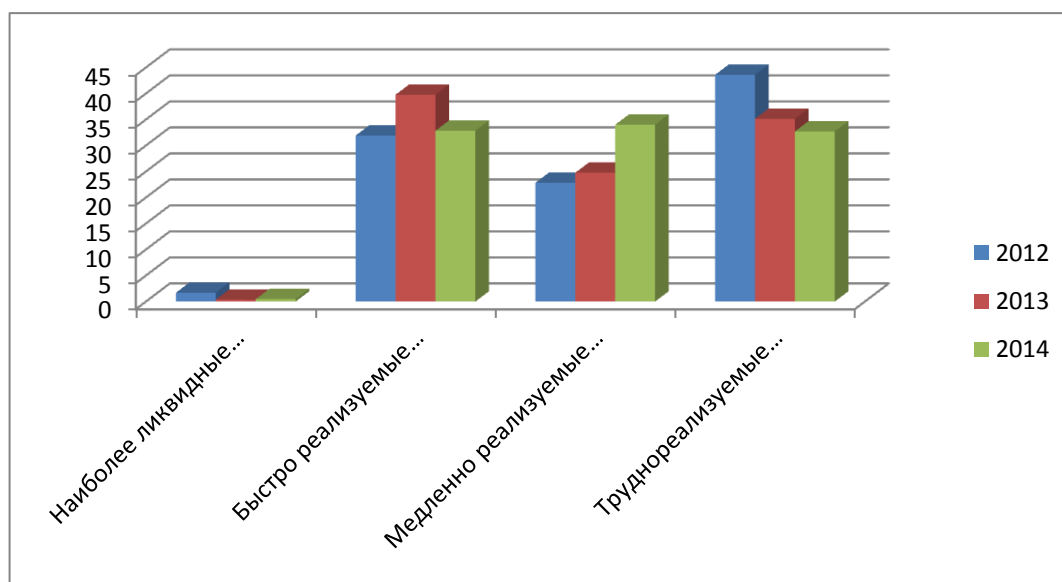


Рис. 14. Группировка активов по степени ликвидности, %

В структуре пассивов предприятия наибольший удельный вес занимают наиболее срочные обязательства ( 38,04 %), на втором месте краткосрочные пассивы (27,02 %).

На рисунке 15 представлена группировка пассивов по сроку выполнения обязательств.

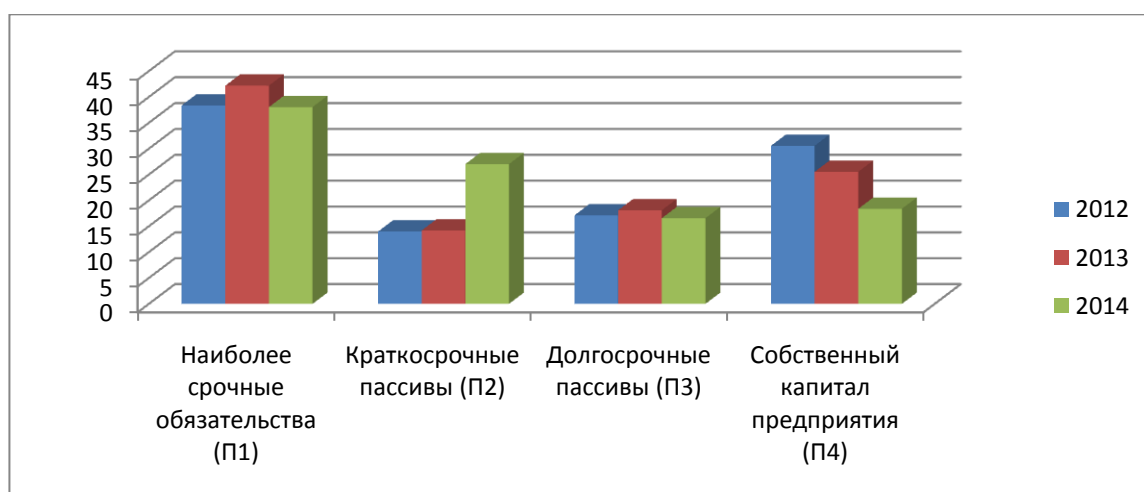


Рис. 15 Группировка пассивов по сроку выполнения обязательств, %

В таблице 15 сгруппируем статьи баланса ООО «Агентство

недвижимости «Город 24» для удобства проведения анализа ликвидности, оформления его результатов, а также определения изменений ликвидности в динамике за анализируемый год и причин изменения ликвидности.

Таблица 15

Группировка статей баланса ООО «Агентство недвижимости «Город 24»  
за 2012-2014гг., тыс. руб.

	2012г.	2013г.	2014г.		2012г.	2013г.	2014г.
A1	32199	8392	15196	П1	732486	990028	1249696
A2	609184	933165	1078717	П2	267053	333407	887502
A3	435725	581095	1116466	П3	326752	424676	544103
A4	832476	824569	1074457	П4	583293	599110	603535

В таблице 16 для характеристики ликвидности баланса ООО «Агентство недвижимости «Город 24» составим пропорции, характеризующие финансовую устойчивость.

Таблица 16

Соотношения групп статей актива и пассива баланса  
ООО «Агентство недвижимости «Город 24»,  
характеризующие ликвидность баланса

Нормальное соотношение  Период	$A1 \geq П1$	$A2 \geq П2$	$A3 \geq П3$	$A4 \leq П4$
	2012 г.	$A1 < П1$	$A2 > П2$	$A3 > П3$
2013 г.	$A1 < П1$	$A2 > П2$	$A3 > П3$	$A4 > П4$
2014 г.	$A1 < П1$	$A2 > П2$	$A3 > П3$	$A4 > П4$

Анализируя первое неравенство в ликвидности баланса ООО «Агентство недвижимости «Город 24», можно сделать вывод, что за анализируемый период недостаточно средств в части срочного погашения задолженности, то есть в определенный период времени предприятие не

может погасить свою срочную задолженность перед кредиторами.

Второе неравенство характеризует достаточную среднесрочную платежеспособность предприятия.

Третье неравенство, то есть, за анализируемый период, характеризует платежный излишек, что отражает перспективная ликвидность баланса.

Соотношение четвертой группы активов и пассивов позволяют сделать вывод, что в дальнейшем предприятию представится, возможно, восстановить свою платежеспособность и финансовую устойчивость.

Способность предприятия погасить свои краткосрочные обязательства характеризуют показатели платежеспособности и ликвидности.

Динамика изменения показателей платежеспособности и ликвидности ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг., представлена ниже в таблице 17.

Таблица 17

Показатели платежеспособности и ликвидности

ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг.

Показатель	Нормативное значение	2012 г.	2013 г.	2014 г.	Отклонение от нормы, +,-		
					2012 г.	2013 г.	2014 г.
Коэффициент текущей платежеспособности	$\geq 1,0$	1,02	1,08	1,23	0	0	0
Коэффициент промежуточной платежеспособности и ликвидности	0,8-1,0	0,64	0,69	0,63	-0,16	-0,11	-0,17
Коэффициент абсолютной ликвидности	$>0,2$	0,03	0,01	0,01	-0,17	-0,19	-0,19

На рисунке 16 представлена динамика показателей платежеспособности и ликвидности ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг.\



Рис. 16. Динамика показателей платежеспособности и ликвидности ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Из представленных в таблице 17 расчетных показателей, можно сделать следующие выводы.

Коэффициент текущей платежеспособности характеризует обеспеченность всех краткосрочных обязательств предприятия оборотными активами. Значения этого показателя, рассчитанные на основе данных баланса ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за рассматриваемый период свидетельствуют о том, что предприятию достаточно ликвидных активов для погашения своей краткосрочной задолженности.

Согласно Распоряжения Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12 августа 1994 г. N 31-р «О Методических положениях по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса» нормальное ограничение коэффициента текущей ликвидности составляет 1-2.

Следовательно, данный показатель на предприятии соответствует нормативу.

Коэффициент промежуточной платежеспособности и ликвидности ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за рассматриваемый период снижался и за весь рассматриваемый период имел значение ниже рекомендуемого. Это означает, что ООО «Агентство недвижимости «Город 24» требуется



активизировать работу с дебиторами, так как наблюдается снижение платежеспособности предприятия.

Коэффициент абсолютной ликвидности характеризует мгновенную платежеспособность предприятия. Значение этого показателя в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за весь анализируемый период был ниже рекомендуемого значения, к концу 2014 г.

ООО «Агентство недвижимости «Город 24» могло лишь 1 % из необходимых 20 % краткосрочных обязательств погасить мгновенно за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений.

Рассчитанные показатели ликвидности взаимодополняют друг друга и позволяют получить обобщенную характеристику текущей платежеспособности. Показатели ликвидности дают оценку устойчивости финансового состояния организации при различной степени учета ликвидных средств, а также отвечают требованиям внешних пользователей информации, так коэффициент абсолютной ликвидности интересен поставщикам, коэффициент быстрой ликвидности - банкам, коэффициент текущей ликвидности – покупателям и держателям акций и облигаций.

Таким образом, платежеспособность ООО «Агентство недвижимости «Город 24» недостаточна в части срочного погашения задолженности, но среднесрочная и перспективная платежеспособность оценивается как достаточная, что позволяет сделать прогноз о том, что в перспективе предприятию будет возможно восстановить свою платежеспособность и стабилизировать свою финансовую устойчивость.

От оптимальной структуры капитала, активов, соотношения основных и оборотных фондов зависит финансовое состояние предприятия и его устойчивость.

В таблице 18 оценим степень финансовой устойчивости и финансового риска.

Таблица 18

Расчет финансовых коэффициентов

ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг.

Показатели	2012г.	2013г.	2014г.	Изменение, +,-	
				В 2013 г. к 2012 г.	В 2014 г. к 2013 г.
1. Собственный капитал, тыс. руб.	583293	599110	603535	15817	4425
2. Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1059238	1414704	1793799	355466	379095
3. Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	267053	333407	887502	66354	554095
4. Общая величина источников, тыс. руб.	1909584	2347221	3284836	437637	937615
Коэффициент автономии (стр. 1 : стр. 4)	0,31	0,26	0,18	-0,05	-0,07
Коэффициент концентрации привлеченного капитала ((стр. 2 + стр. 3) : стр. 4)	0,69	0,74	0,82	0,05	0,07
Коэффициент финансовой зависимости (стр. 4 : стр. 1)	3,27	3,92	5,44	0,64	1,52
Коэффициент текущей задолженности (стр.2:стр.4)	0,55	0,60	0,55	0,05	-0,06
Коэффициент устойчивого финансирования ((стр. 1+стр. 3): стр. 4)	0,45	0,40	0,45	-0,05	0,06
Коэффициент финансового левериджа (финансового риска) ((стр. 2 + стр. 3) : стр. 1)	2,27	2,92	4,44	0,64	1,52

На рисунке 17 представлены финансовые коэффициенты ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг.

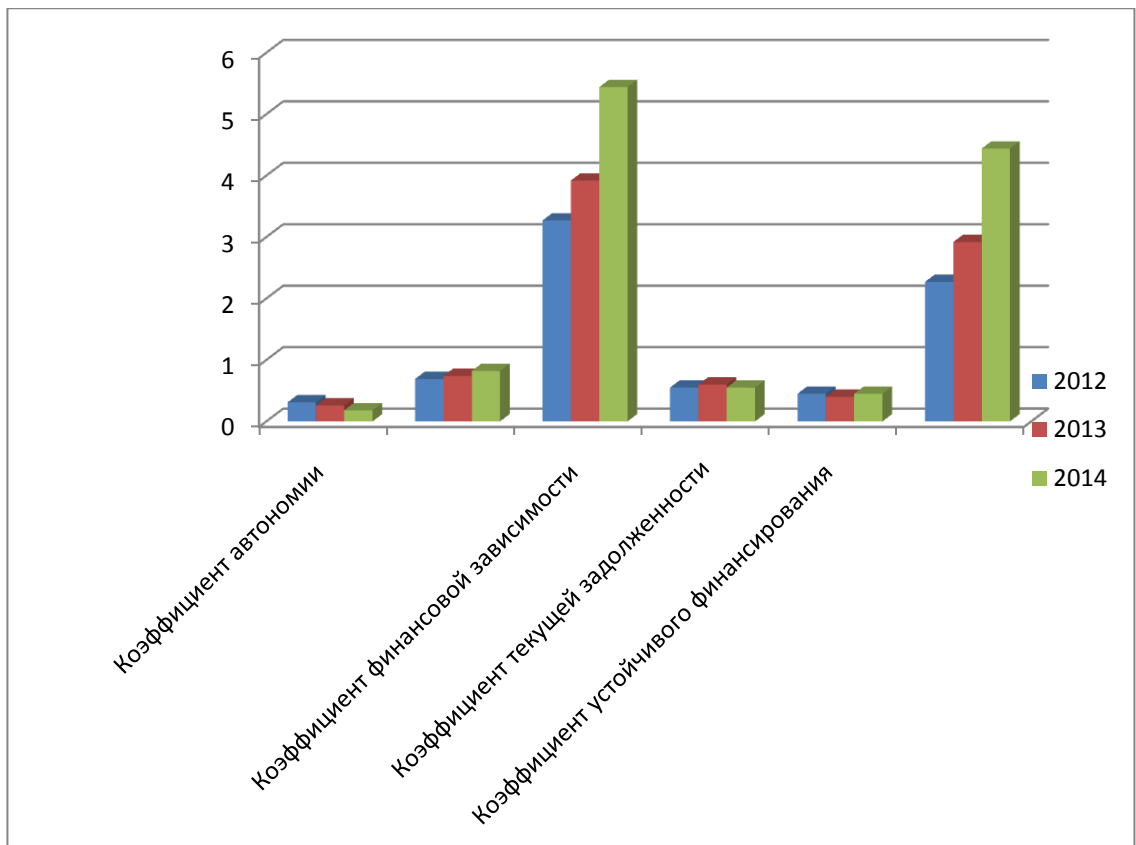


Рис. 17 Финансовые коэффициенты ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Собственный капитал ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за весь рассматриваемый период имел тенденцию к уменьшению, в связи с этим его доля в формировании имущества предприятия снижалась, а доля заемного капитала увеличивалась, о чем говорит коэффициент концентрации собственного капитала и коэффициент концентрации заемного капитала.

Коэффициент финансовой зависимости увеличивается. Коэффициент текущей задолженности показывает, какая часть активов сформирована за счет заемных ресурсов краткосрочного характера: здесь мы видим, что эта часть активов за рассматриваемый период сначала увеличивалась, но в 2014 г. стала незначительно снижаться.

Если в начале периода активы, сформированные за счет долгосрочных заемных ресурсов, уменьшались, о чем свидетельствует коэффициент устойчивого финансирования, то в 2014 г. значительно увеличились, что связано с привлечением долгосрочных кредитов и займов.

Важным показателем финансового состояния предприятия является соотношение собственного и заемного капитала, то есть коэффициент финансового левериджа, который характеризует степень увеличения рисков инвестирования в данное предприятие.

В таблице 19 рассмотрим источники формирования материальных оборотных средств ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 годы.

Таблица 19

Оценка обеспеченности материальными оборотными средствами  
ООО «Агентство недвижимости «Город 24» устойчивыми (плановыми)  
источниками финансирования

Показатель	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Сумма материальных оборотных активов, включая НДС по приобретенным ценностям, тыс. руб.	7476	11690	23332
Плановые источники их формирования:			
Сумма собственного оборотного капитала	5966	5451	4630
Краткосрочные кредиты банка под товарно-материальные ценности	11406	16331	29988
Задолженность поставщикам (не просроченная)	2885	2658	1236
Авансы, полученные от покупателей	2272	434	-
Итого плановых источников, тыс. руб.	22529	24874	35854
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	18442	20674	32133
Уровень обеспеченности запасов, %:			
а) собственным оборотным капиталом	79,8	46,6	19,8
б) плановыми источниками	301,4	212,8	153,7
в) временно свободными источниками средств	246,7	176,9	137,7

Как показывают приведенные в таблице 19 данные, в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» материальные запасы меньше собственного оборотного капитала, но больше суммы плановых источников их финансирования и временно свободных источников средств.

Платежный баланс нарушен, следовательно, на предприятии кризисное

финансовое состояние, восстановить его можно за счет привлечения краткосрочных обязательств.

Наиболее полно финансовая устойчивость предприятия может быть раскрыта на основе изучения равновесия между статьями актива и пассива баланса.

В зависимости от сферы деятельности, организационной структуры управления, финансовой политики и других факторов, влияющих на деятельность предприятия, выделяют следующие виды финансовой устойчивости:

- абсолютная финансовая устойчивость: показывает, собственные оборотные средства, полностью покрываются затратами и запасами;
- нормальная финансовая устойчивость: текущие активы выше задолженности перед кредиторами, так как предприятие эффективно использует денежные средства взятые в кредит;
- неустойчивое состояние: данное состояние характеризуется снижением прибыльности, нарушением платежеспособности, поэтому предприятию приходится дополнительно искать источники финансирования, чтобы покрыть затраты и запасы;
- кризисное финансовое состояние: характеризует состояние близкое к банкротству.

Используя методику Родионовой В.М., определим, к какому варианту финансовой устойчивости относится ООО «Агентство недвижимости «Город 24», для этого составим аналитический баланс за 2014 г. с делением активов предприятия на финансовые и нефинансовые (табл.20).

Таблица 20

#### Определение варианта финансовой устойчивости

ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2014 г., тыс. руб.

Актив	На	На	Пассив	На	На
	начало	конец		начало	конец
Нефинансовые активы:	12379	24478	Собственный капитал	5451	4630

Долгосрочные	918	1292			
Оборотные	11461	23186			
Финансовые активы:	13496	12117	Заемный капитал	20674	32133
немобильные	13466	11079			
мобильные	30	1038			
Баланс	26124	36763	Баланс	26124	36763

Данные таблицы 20 показывают, что собственный капитал ООО «Агентство недвижимости «Город 24» меньше всей суммы нефинансовых активов.

Следовательно, его финансовое состояние оценивается как кризисное, поскольку граница между допустимым и рискованным вариантами заимствования средств проходит по критической черте (собственный капитал должен быть равен сумме долгосрочных нефинансовых активов).

В области напряженности разность между собственным капиталом и долгосрочными нефинансовыми активами отрицательная, что характерна для состояния риска, эта разность, является индикатором платежеспособности.

На начало года нефинансовые долгосрочные активы превышают собственный капитал на 227,1 %, а на конец года – на 528,7 %, что свидетельствует о наступлении финансового кризиса в экономике ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

В таблице 21 рассмотрим показатели деловой активности предприятия.

Таблица 21

#### Показатели деловой активности

ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2012-2014 гг.

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014г.	Изменение, +,-	
				В 2013 г. к 2012 г.	В 2014 г. к 2013 г.
Выручка от реализации работ, услуг, тыс. руб.	376163	465875	415574	123,8	89,2
Среднегодовая стоимость оборотных активов, тыс. руб.	31216	23936	29688	-7280	+5752

Среднегодовая стоимость дебиторской задолженности, тыс. руб.	15361	14296	11622	-1065	-2674
Среднегодовая стоимость кредиторской задолженности, тыс. руб.	17215	23936	26404	+6721	+2469
Оборачиваемость оборотных активов, оборотов	12,1	19,5	14,0	+7,4	-5,5
Оборачиваемость дебиторской задолженности, оборотов	24,5	32,6	35,8	+8,1	+3,2
Оборачиваемость кредиторской задолженности, оборотов	21,9	19,5	15,7	-2,4	-3,8
Оборачиваемость оборотных активов, дней	30,3	18,8	26,1	-11,5	+7,3
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	14,9	11,2	10,2	-3,7	-1,0
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	16,7	18,8	23,2	+2,1	+4,4

На рисунке 18 представлена динамика показателей деловой активности предприятия.

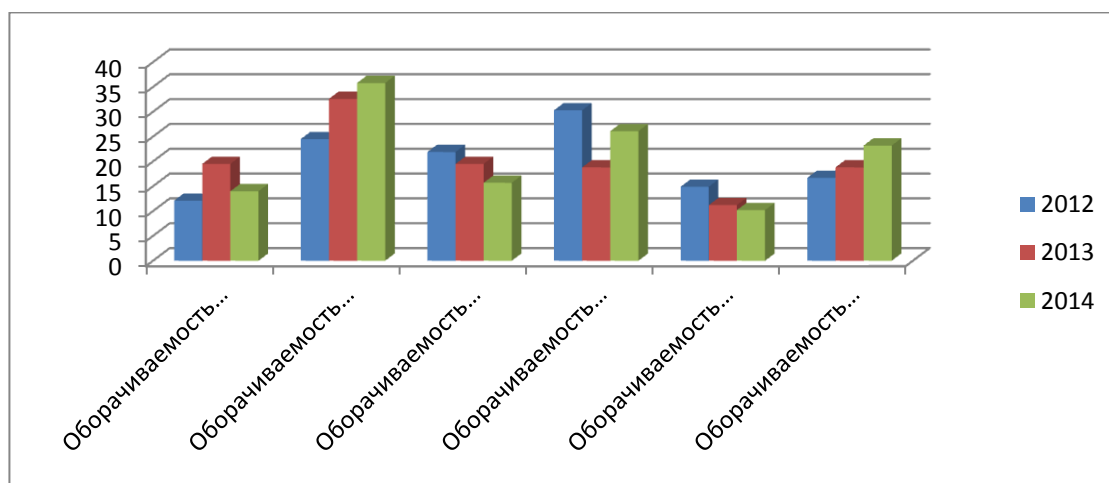


Рис. 18 Динамика показателей деловой активности предприятия

За рассматриваемый период на предприятии ООО «Агентство недвижимости «Город 24» наблюдается неоднозначное изменение

оборачиваемости ресурсов: так, если в 2013 г. оборачиваемость оборотных активов ускорилась на 7,4 оборота, то в 2014 г. наблюдается замедление скорости оборачиваемости с удлинением длительности одного оборота, что отрицательно характеризует деловую активность предприятия в 2014 г.

Ускорение средств в расчетах с дебиторами в 2014 г. не повлияло на улучшение расчетов с кредиторами ООО «Агентство недвижимости «Город 24», о чем свидетельствует увеличение оборачиваемости дебиторской задолженности и уменьшение оборачиваемости кредиторской задолженности.

Так оборачиваемость кредиторской задолженности замедлилась в 2014 г. на 2,4 оборота, в 2014 г. на 3,8 оборота, а цикл погашения удлинился (в 2013 г. на 2,1 дней, в 2012 г. на 4,4 дней). Данный факт отрицательно характеризует деятельность руководства ООО «Агентство недвижимости «Город 24» по управлению расчетной дисциплиной на предприятии.

На положительные результаты деятельности ООО «Агентство недвижимости «Город 24» значительное влияние оказывает обеспеченность квалифицированным персоналом, в связи с этим рассмотрим эффективность использования труда на предприятии (табл.22).

Таблица 22

Анализ показателей эффективности использования труда  
в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» в 2012-2014 гг.

Показатели	2012 г.	2013г.	2014г.
Выручка от реализации работ, услуг, тыс. руб.	376 163	465 875	415 574
Прибыль от продаж, тыс. руб.	53 510	140 893	-3 842
Чистая прибыль отчетного периода, тыс. руб.	42 808	112 714	-3 074
Годовой фонд заработной платы, тыс. руб.	117 071	124 398	137 363



Среднемесячные расходы на оплату труда (1раб), тыс. руб.	70,50	100,05	120,00
Прибыль от реализации на 1 раб., тыс. руб.	105,13	294,14	-8,69
Рентабельность фонда зарплаты, руб.	0,29	0,71	-0,02
Рентабельность выручки от реализации, руб.	0,11	0,24	-0,01

На рисунке 19 представлены показатели эффективности использования труда в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» в 2012-2014 гг.

Годовой фонд заработной платы ежегодно увеличивался, в 2013 г. увеличение составило 5,2%, в 2014 г. – 4,7%, что связано с увеличением среднемесячной заработной платы. Превышение темпов роста оплаты труда над ростом производительности труда свидетельствует о неэффективном использовании трудовых ресурсов в ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

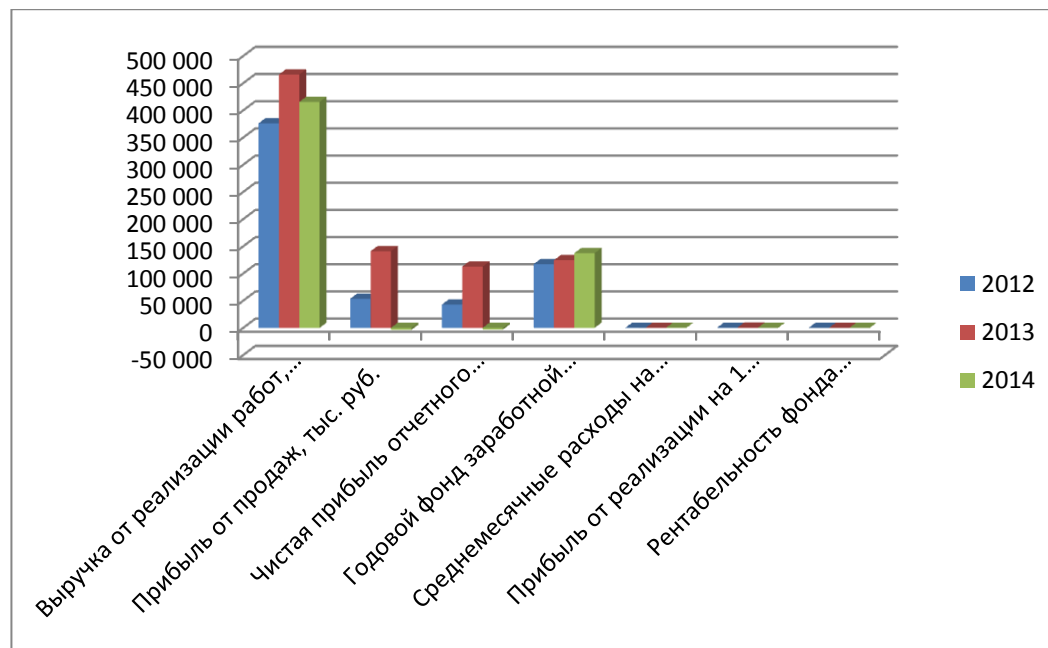


Рис. 19 Показатели эффективности использования труда в ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Согласно представленных данных, можно сделать вывод, что производственная деятельность трудового коллектива была рентабельна в

2012 и 2013 гг, а в 2014 г. рентабельность носила отрицательный характер, что свидетельствует о неэффективности использования трудовых ресурсов в ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

Таким образом, обобщив данные, полученные в результате анализа можно сделать вывод, что к концу 2014 года финансовая устойчивость предприятия находится на низком уровне, хотя текущая платежеспособность находится на достаточном уровне, а, следовательно, есть резервы для укрепления финансового положения. Согласно предложенной классификации финансовая устойчивость предприятия к концу 2014 года характеризуется как кризисная.

Была выявлена неэффективная деятельность руководства в области управления трудовыми ресурсами, оборотными средствами и расчетно-платежной дисциплиной в части краткосрочной кредиторской задолженности. В то время как работа с дебиторами ежегодно улучшалась.

Кроме того, были выявлены следующие отрицательные тенденции в части финансовой деятельности:

- в 2014 г. наблюдается снижение темпов роста выручки на 10,8%, несмотря на то, что в прошлом году выручка от реализации продукции выросла по сравнению с 2012 г. на 23,8%;

- предприятие было рентабельным только в 2012 г. и 2013 г., а в 2014 гг. был получен убыток, как по основной деятельности, так и в целом по предприятию. Данный факт является негативным моментом, поскольку себестоимость продукции за рассматриваемый период снижалась, полученный убыток свидетельствует о неэффективной деятельности руководства шахты, чья политика управления, несмотря на государственную поддержку, привела предприятие к убытку.

Таким образом, можно сделать вывод, что основной причиной кризисного состояния ООО «Агентство недвижимости «Город 24» является неэффективная политика руководства предприятия, поскольку оно могло добиться снижения себестоимости продукции за рассматриваемый период,

что зачастую является трудновыполнимой задачей, и эффективно управляло текущей платежеспособностью и дебиторской задолженностью. Следовательно, руководство обращает внимание только на определенные области производственной деятельности, упуская при этом другие факторы, в то время как предприятие – это единый комплекс со взаимосвязанными элементами и различными хозяйственными факторами, и упущения в одной области приводят к сбоям в других областях деятельности, что можно наблюдать в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» к концу рассматриваемого периода.

Устойчивое финансовое положение организации является следствием умелого, просчитанного управления всей совокупностью хозяйственных факторов, определяющих результаты деятельности организации.

## **Проектно – практическая часть**

### **3. Разработка рекомендаций по улучшению финансовой устойчивости «Агентство недвижимости «Город 24»**

#### **3.1. Рекомендации по укреплению финансовой устойчивости предприятия**

Совокупность направлений, направленных на повышение финансовой устойчивости, включает в себе мероприятия по обеспечению устойчивой реализации товаров, ускорению оборачиваемости оборотных средств, увеличению эффективности управления.

Целью реализации направлений по повышению финансовой устойчивости является обеспечение устойчивого финансового положения предприятия, что выражается в стабильном получении выручки от продажи, увеличении рентабельности оказываемой услуги.

Данный комплекс мероприятий характеризует цель антикризисного менеджмента на предприятии.

Первый блок мероприятий содержит в себе направления:

1. По части уменьшения себестоимости, включает в себя
  - за счет приведение количества управленческого персонала в соответствии с производственной необходимостью и улучшению структуры управления предприятием, произойдет снижение накладных расходов;
  - увеличение контроля за качеством оказываемых услуг и ликвидация их повторного оказания;
  - снижение затрат на ремонт и обслуживание оборудования и снижение налога на имущество;
  - сдача в аренду неиспользуемых предприятием основных средств и площадей, данное, направления поможет снизить затраты и получить дополнительный доход.

Для агентств недвижимости данные направления особенно актуальны:

- для всех структурных подразделений предприятия, ввести

индивидуальную ответственность за расходование материальных ресурсов, и кроме того задач по уменьшению расходов;

- снижение расходов по налогам;
- определение оптимальной учетной политики организации;
- снижение расходов по коммунальным платежам.

2. По повышению эффективности управления персоналом через:

- в соответствии с инновационными процессами на предприятии, необходимо подобрать работников в соответствии с профессионально – качественным уровнем;

- регулирование производительности труда;
- планирование и управление персоналом: отбор, прием на работу, оценка работников организации;

руководство трудовыми взаимоотношения, предоставление хороших условий работы;

- совершенствование мотивации персонала на предприятии.

3. Согласно реорганизации структур управления через структурную перестановку с целью предоставления действенного распределения и расходования всех ресурсов организации, содержащаяся в формировании структурных подразделений на базе разделения, соединения, ликвидации функционирующих и организации новых структурных подразделений, присоединения к предприятию других предприятий и др.

Второй блок направлений ориентирован на ускорение оборачиваемости оборотных средств и обеспечение эффективной реализации, включает в себя следующие мероприятия:

1. Повышение конкурентоспособности оказываемых услуг. Проведение комплекса маркетинговых исследований с целью продвижения товара на рынок. К этому направлению можно отнести следующие мероприятия:

- совершенствование или внедрение на предприятие отдела маркетинга;

- выявление положительных и отрицательных сторон у себя и своих конкурентов;
- определение планируемых изменений на рынке и поиск путей, которые могут помочь не реагировать на влияние внешних факторов;
- анализ информации внутри предприятия о поставщиках и покупателях товара;
- работа внешними источниками поступления информации о потребностях населения.

Данные управленческие направления позволят определить определенные виды услуг, которые пользуются спросом, вовремя реагировать на снижение цены реализации или повышение спроса на данный товар, и на основании полученной информации, спланировать свою производственную программу.

Осуществление рекомендованных мероприятий также позволит всегда наблюдать за работой предприятий - конкурентов и, и принять меры для увеличения конкурентоспособности в случае необходимости, улучшения ее реализации, что позволит всегда быть впереди конкурентов.

Увеличение выручки от оказания услуги приводит к повышению финансового состояния, ускорению оборачиваемости оборотных средств.

2. Возврат дебиторской задолженности подразумевает последующие управленческие мероприятия:

- за оказываемую услугу, необходимо увеличить размер предоплаты.

Выполнение таких мероприятий даст возможность значительно уменьшить цену на услугу, так как будут отсутствовать наценки, понижение стоимости не может отразиться на конкурентоспособности услуги.

Реализация услуги в районах, имеющих повышенный спрос, даст возможность увеличить реализацию.

3. Выбор оптимальной политики по реализации услуги:

- в результате проведенных исследований с целью получения

информации о наиболее благоприятных районах реализации, использовать ее в процессе оказания услуг;

- максимальное снижение посреднических услуг, с целью налаживания прямых связей с потребителями услуги;

- открытие дополнительных точек агентства недвижимости.

Таким образом, в бухгалтерском балансе анализируемого предприятия наблюдается невысокая ликвидность и платежеспособность. Это означает, что в случае неоплаты предоставляемых услуг в организации может возникнуть проблема с кредиторской задолженностью.

Также снижение показателей ликвидности, может говорить о постепенном снижении платежеспособности.

Основные мероприятия повышения финансовой устойчивости являются:

- повышение собственного капитала;
- снижение сверхнормативных запасов;
- совершенствование мероприятий по управлению дебиторской и кредиторской задолженностью;
- реализация части постоянных активов;
- получение долгосрочного финансирования.

Увеличить собственный капитал, можно за счет уставного капитала, так как он занимает особое место среди собственных средств предприятия.

Во-первых, уставный капитал отражает право участников общества на ведение собственного бизнеса.

Во-вторых, это начальная стоимость капитала, дающая толчок к дальнейшей деятельности общества. Со временем, в случае эффективной деятельности, полученная прибыль может в несколько раз быть выше стоимости уставного капитала.

Итак, значительный уставный капитал позволяет организации:

- давать гарантии контрагентам, за принятые на себя обязательства;
- брать займы денежные средства;

- выходить на фондовый рынок;
- предотвращать захват компании.

Таким образом, увеличение уставного капитала даст неоспоримые преимущества организации.

Помимо этого, организации нужно нормализовать работу по взысканию дебиторской задолженности, которая позволит высвободить дополнительные денежные средства, с целью повышения ликвидности.

Управление дебиторской задолженностью подразумевает, в первую очередь, контроль за оборачиваемостью средств в расчетах. Ускорение оборачиваемости считается положительной направленностью финансовой работы организации.

Снижение периода оборачиваемости может быть достигнуто за счет определения условий оплаты, воздействию на дебиторов и контролю за сроками возврата ими своей задолженности.

Формулировка критериев оплаты заключается в том, что формируются пределы сроков оплаты услуг: оплатили раньше срока – приобрели скидку, оплатили вовремя – лишились предоставляемой скидки, выплатили позже срока - оплатили неустойку.

С целью контроля за периодом погашения дебиторской задолженности необходима ее классификация по срокам возникновения, в связи с этим предусмотрена ее следующая группировка: до 30 дней, от 30 до 60 дней, от 60 до 90 дней, от 90 до 120 дней, более 120 дней.

Более распространенными методами влияния на дебиторов с целью закрытия ими своей задолженности считается направление им корреспонденции в виде писем, телефонные звонки, индивидуальные визиты, продажа задолженности специальным учреждениям.

Регулирование задолженностью дебиторов предполагает неотъемлемое осуществление сравнительного анализа ее величины с количеством задолженности кредиторов. Для устойчивого финансового состояния необходимо, чтобы выполнялось следующее условие: задолженность



дебиторов должна не превышать задолженность кредиторов.

Контроль над задолженностью дебиторов заключается в формировании резервов по сомнительным долгам и оценке фактических потерь, связанных с невыплаченной задолженностью перед дебиторами.

Так же необходима работа как с кредиторскими, так и с дебиторскими счетами, так как необходимо своевременно в нужном количестве осуществлять расчеты с другими организациями.

Потребность в управлении задолженностью перед кредиторами, обуславливается тем, что эффективное использование взятых денежных средств в долг способствует увеличению прибыли от деятельности

Управление кредиторской задолженностью включает:

- эффективный выбор формы задолженности с целью минимизации процентных выплат и расходов на покупку материальных ценностей;
- выбор наиболее выгодного вида банковского кредита и его срока использования;
- недопущение образования просроченной задолженности, связанной с дополнительными затратами (штрафные санкции, пени).

Возможно, в том числе в рамках концепции внутреннего контроля сформировать в организации систему управления задолженностью перед кредиторами и дебиторами.

Для создания системы управления дебиторской и кредиторской задолженностью на предприятии необходимо следующее:

1. Наличие у сотрудников, специальной профессиональной подготовки и навыков и умений в области экономики, налогов и управления денежными средствами, так как это предполагает внимательность и грамотное ведение документации, а также по "сомнительным" счетам, по которым дебиторская задолженность начисляется в зависимости от того, насколько просрочена ее оплата.

2. Своевременная оплата за оказываемую услугу и своевременное проведение взаиморасчетов в оплате своей кредиторской задолженности.

3. Анализ расчетов и обязательств с последующей проверкой взаиморасчетов с дебиторами и кредиторами.

4. Из официальных источников получение информации о поставщиках.

5. Прогнозная оценка уровня финансовой устойчивости поставщиков, конкурентов.

Без постоянного контроля за кредиторской и дебиторской задолженности невозможно эффективное управление фирмой.

Несвоевременные полученные данные по задолженности могут привести к тому, что предприятие не сможет определить и запланировать для предстоящих выплат необходимое количество денежных средств, либо останется без нужного количества оборотных средств. Этого можно избежать если вовремя получать информацию о реальной кредиторской и дебиторской задолженности.

Кроме того, от продажи основных средств, которыми предприятие не пользуется или от сдачи их в аренду, организация может уменьшить недостаток денежных средств.

Вовлечение дополнительных долгосрочных денежных средств положительно повлияет на повышении ликвидности и финансовой устойчивости предприятия. Увеличить собственные средства, а соответственно повысить ликвидность, поможет пополнение уставного капитала за счет вложения дополнительных средств собственниками предприятия, а также направление на развитие организации части чистой прибыли.

Для повышения финансовой устойчивости также необходимо:

- повысить производительность труда;
- расширить ассортимент и улучшить качество оказываемых услуг;
- повысить квалификацию и профессионализм работников предприятия;

- с целью привлечения новых клиентов, проводить активную рекламную кампанию.

За анализируемый период на предприятии не осуществлялось вложений денежных средств в рекламу. Исходя из практического опыта, реклама – это основа реализации продукции, то есть необходимо проводить рекламную кампанию.

Реклама должна отвечать следующим требованиям:

- а) выявлять преимущества услуги, а не его особенности;
- б) предлагать не просто как услуга, а как решение для потребителей всех проблем.

Основными причинами использования рекламы является:

- охват большого количества аудитории потенциальных клиентов;
- проявление конкурентоспособности, не только предлагаемого товара или услуги, но и самого предприятия.

Таким образом, мероприятия по укреплению финансовой устойчивости в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» могут быть оперативными и стратегическими, которые, в свою очередь, подразделяются на разнообразные методы. На рисунке 20 представлены мероприятия по укреплению финансовой устойчивости в ООО «Агентство недвижимости «Город 24».

Оценивая данные полученные при анализе деятельности ООО «Агентство недвижимости «Город 24», для повышения финансовой устойчивости необходимо:

1. Создать эффективную систему управления и нормирования оборотных средств.

В решении проблемы улучшения экономического состояния предприятия необходимо эффективно управлять оборотными средствами, то есть оптимальном соотношении между платежеспособностью и рентабельностью.

Залогом успехов ООО «Агентство недвижимости «Город 24» является

разработка должной организации оборотных средств.

Основное направление в нормальном функционировании предприятия, работающего на принципе коммерческого расчета, отводится в определении потребности в собственных оборотных средствах, которое осуществляется в процессе нормирования.



Рис. 20 Мероприятия по укреплению финансовой устойчивости в ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

На практике на ООО «Агентство недвижимости «Город 24» учитывают потребность в собственных оборотных средствах только для основной деятельности предприятия, тем самым снижая эту потребность.

Определим потребность в оборотных средствах ООО «Агентство недвижимости «Город 24». Для этого определим однодневный оборот:

Себестоимость работ, услуг: Количество рабочих дней = 337 482 : 340 = 992,59 тыс. руб.

Таким образом, однодневный запас оборотных средств составляет 992,59 тыс. руб., а запас на один месяц – 23 822,26 тыс. руб. (992,59 x 24 дня).

По факту запас оборотных средств на конец 2013 г. составляет 1070 282 тыс. руб., следовательно, оборотных средств более чем достаточно для осуществления производственной деятельности предприятия.

Так как в течение года, потребность в денежных средствах разная, и может изменяться в зависимости от причин, которые не зависят от деятельности предприятия, поэтому требуются дополнительные вложения, которые могут выходить за пределы минимальных значений, кроме того необходимо контролировать поставки материалов, по которым оплата произошла предварительно.

2. Определить источники формирования затрат и запасов, поддержание рационального соотношения между собственными и заемными средствами, направляемых на формирование оборотных средств.

Для этого ООО «Агентство недвижимости «Город 24» необходимо повысить собственный капитал, который характеризуется коэффициентом автономии (независимости). Этот коэффициент характеризует долю собственных средств в пассивах организации. В отечественной литературе рекомендуемое значение данного коэффициента – более 0,5 (50 %).

По отношению к 2014 г. соотношение заемных и собственных средств ООО «Агентство недвижимости «Город 24» может быть представлено в следующем виде (табл. 23).

Согласно представленных в таблице 23 данных, ООО «Агентство недвижимости «Город 24» следует предпринять меры для увеличения доли собственного капитала на 16,1% и снижения удельного веса заемного капитала. Если говорить упрощенно, увеличение доли собственного капитала возможно за счет увеличения чистой прибыли на 527 628 тыс. руб.

Сравнение соотношения фактических и рекомендуемых значений источников финансирования имущества

ООО «Агентство недвижимости «Город 24» за 2014 г.

<i>Показатели</i>	Фактически		Рекомендуемые показатели		Отклонение фактических показателей от рекомендуемых	
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Заемные средства	2137198	65,1	1609570	49	-527628	-16,1
Собственные средства	1147638	34,9	1675266	51	+527628	+16,1
Баланс	3284836	100	3284836	100	0	х

Снижение заемного капитала можно достигнуть за счет погашения задолженности перед кредиторами, а именно – краткосрочной задолженности по кредитам и займам.

Профессиональное управление финансовой устойчивостью способствует оптимизации структуры капитала, обеспечению пропорций между активами и пассивами.

Таким образом, основная часть финансовой работы в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» должна быть нацелена на регулирование потока платежей, поддержание необходимой ликвидности и платежеспособности, которые характеризуются наличием денежных средств на расчетных счетах и в кассе.

Для эффективности управления денежными средствами предприятию необходимо повысить эффективное управление денежными потоками и остатками денежных средств для обеспечения требуемой ликвидности баланса.

Можно порекомендовать применение расчета оптимальных остатков денежных средств в соответствии с коэффициентом абсолютной

ликвидности:

$$K_{ал} = НЛА / П_V$$

где  $K_{ал}$  – коэффициент абсолютной ликвидности (0,2);

НЛА – наиболее ликвидные активы (денежные средства и краткосрочные финансовые вложения);

$П_V$  - краткосрочные пассивы.

Минимальное значение этого коэффициента 0,2 объясняется тем, что наиболее ликвидные активы должны покрывать наиболее срочные обязательства (кредиторы и кредиты, не погашенные в срок), доля которых среди обязательств предприятия в нормальных условиях не более 20-25 %.

Отсюда:

$$НЛА = K_{ал} \times П_V = 0,2 \times 1609\ 570 = 321\ 914 \text{ тыс. руб. – на 1 января 2014 г.}$$

Показатель получился выше имеющегося на предприятии на 306 718 тыс. руб. (321 914 – 15 196).

Разработка платежного календаря в ООО «Агентство недвижимости «Город 24» является оптимальным способом управления ликвидностью и платежеспособностью.

Он рассчитывается на будущий период и ежедневно пересчитывается с учетом фактических данных о движении денежных средств и благодаря ему предприятие заранее может определить время, когда риск возникновения дефицита будет особенно велик, и заранее определить направления по его снижению.

Основными разделами платежного календаря являются:

- график поступления денежных средств;
- график расходования денежных средств.

На предприятии отсутствует единый платежный календарь по поступлению и расходованию денежных средств, применяют только платежные календари по отдельным видам расходов (оплата налогов, расчеты по оплате труда), в связи с чем рекомендуется составлять платежный календарь по планируемым поступлениям, примерная форма представлена в

таблице 24.

Таблица 24

Платежный календарь поступления денежных средств от покупателей за реализованные услуги, выполненные работы, тыс. руб.

Источники поступления денежных средств	За 1 квартал	За 2 квартал	За 3 квартал	За 4 квартал	Итого
Сальдо на 01.01.2015: 15 196 руб.					
Оплата покупателями	201 100	70 000	87 600	116 944	475 644

Данный календарь можно составлять ежемесячно, данные заполняются на основании заключенных договоров с покупателями. Особенностью составления календаря доходов является то, что 91,5% поступлений обеспечиваются за счет договоров по государственному заказу (в основном с предприятиями жилищно-коммунального комплекса) и поступления денежных средств шахты зависит от государственного финансирования. 8,5 % поступлений обеспечиваются за счет коммерческих предприятий.

В связи с этим воздействовать на ускорение платежей ООО «Агентство недвижимости «Город 24» может в ограниченной степени.

Отдельно составляется платежный календарь по расходованию денежных средств (табл. 25).

Таблица 25

Платежный календарь расходования денежных средств, тыс. руб.

Статьи расходов	За 1 квартал	За 2 квартал	За 3 квартал	За 4 квартал	Итого
1	2	3	4	5	6
Оплата материалов	13 183		15 442		28 625
Расходы на оплату труда	25 779	25 779	25 778	25 779	103 115



Оплата налогов	8 554	8 554	8 554	8 554	34 216
Командировочные расходы		61	61	61	183
Коммунальные платежи	88	88	88	88	352
Расходы на связь	115	115	115	115	460
Оплата услуг сторонних организаций (транспортные услуги, аренда, ремонт)	241		241	241	723
Прочие расходы (канцтовары, услуги банка, нотариуса, сертификация и пр.)	218	292	305	437	1252
Итого	48 178	34 889	50 584	35 275	168 926
Остаток на конец периода	168 118	203 229	240 245	321 914	321 914
Сальдо на 01.01.2016: 321 914 руб.					

Для объективной и полной информации, о платёжеспособности, надо каждый раз вносить в нее изменения, и постоянно ее корректировать, полученные данные о денежных средствах должны быть меньше или больше нуля.

Инструментом здесь выступает изменение конкретных временных границ возникновения и погашения дебиторской и кредиторской задолженностей.

С целью планирования необходимых денежных средств, корректировки поступлений и их расходования, для предотвращения временных разрывов составляют платежный календарь - это своего рода

график поступления денежных средств и платежей предприятия, позволяющий по периодам распределить доходы и расходы предприятия.

Основной задачей разработки платежного календаря является оптимальное обеспечение временных кассовых разрывов с нехваткой денежных средств, а, следовательно, корректировать приход и расход денег с целью предотвращения этих разрывов, тем самым управляя платежеспособностью.

Сохранение оптимального уровня остатков денежных средств возможно при соблюдении нормирования запасов, снижения уровня дебиторской задолженности и сокращения сроков ее оборачиваемости.

Снизить уровень дебиторской задолженности шахте довольно проблематично, поскольку, как указывалось выше, основная масса поступлений обеспечивается из бюджета республики и местного бюджета, лишь 8,5% оплачивают коммерческие предприятия, в результате чего воздействие на дебиторов предприятием имеет свои трудности. Тем не менее, предприятие может использовать следующие меры воздействия на предприятия-должников:

- разрабатывать различные модели договоров с более гибкими и удобными формами и сроками оплаты;
- проводить иски в арбитражные суды на дебиторов, которые своевременно не выполнили свои обязательства;
- проводить с дебиторами взаимозачеты.

Таким образом, оптимальная структура капитала ООО «Агентство недвижимости «Город 24» может быть выражена следующим балансом (табл. 26).

Таблица 26

Оптимальная структура размещения имущества и источников его финансирования ООО «Агентство недвижимости «Город 24», тыс. руб.

Активы	Значение	Пассивы	Значение
Внеоборотные	1074 457	Собственный капитал	1609 570

активы			
Оборотные активы, в том числе:	2210 379	Долгосрочные обязательства	887 502
- оборотные средства (запасы, дебиторская задолженность)	1888 465	Краткосрочные обязательства	787 764
- денежные средства	321 914		
Баланс	3284 836	Баланс	3284 836

Для снижения размера кредиторской задолженности ООО «Агентство недвижимости «Город 24» может осуществлять следующие меры:

- следует вовремя погашать имеющуюся краткосрочную кредиторскую задолженность (перед работниками, по налогам и сборам, перед поставщиками и др.)

- переоформление задолженности в виде займа;

- продажу долговых обязательств.

Таким образом, при помощи данных рекомендаций ООО «Агентство недвижимости «Город 24» может добиться устойчивого финансового положения в долгосрочном периоде.

### **3.2 Расчет эффективности предложенных рекомендаций**

В общем представлении эффективность представляет собой развитие различных систем, процессов, явлений.

Эффективность представляется как индикатор формирования и развития, являясь важнейшим катализатором с целью высокодоходной работы организации. Стремясь увеличить результативность работы, определяют направления, способствующие процессу формирования, и скрывают те из них, что ведут к регрессу.

Результативность, считается целевым ориентиром управленческой

работы, ориентируя данную работу в сторону обоснованности, потребности, оправданности и достаточности.

Применяют различные способы оценки эффективности управленческих решений, так необходимо по мнению ученых:

- рассчитывать результативность разработки и ее реализации;
- рассчитывать по отдельности экономическую и социальную эффективность;
- результат управленческих решений рассчитать как ресурсную эффективность;
- оценивать по каждому расчету, как результат определенных целей организационную, экономическую, социальную, технологическую, психологическую, правовую, экономическую, этическую, политическую эффективность.

Существуют следующие характеристики качественных показателей эффективности разработки и реализации управленческих решений: своевременно предоставлять проект решения и его научную обоснованность, различные варианты расчетов, направленность на передовой опыт, количество работников принимавших участие в разработке вариантов решений, период реализации проекта и его стоимость и другие.

Различают следующие методологические подходы к анализу эффективности управленческих решений:

экономическая эффективность управления раскрывается как ресурсная по соотношению прибыли и как затратная по соотношению прибыли и затрат;

экономическая эффективность управления характеризуется как соотношение доходов и расходов на обслуживание администрации;

социальная эффективность управления определяется по системе определенных показателей;

для каждой функции управления, принимаются определенные решения с учетом специфики деятельности, и по комплексу показателей, оценивается

эффективность выполнения отдельных управленческих функций.

Эффект, полученный на единицу затраченных ресурсов с целью получения запланированной прибыли называют эффективностью.

Рассмотрим экономический эффект от реализации разработанных рекомендаций, для чего составим прогнозный баланс (табл. 27).

Таблица 27

Прогнозный баланс ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Активы	Фактическое значение, тыс. руб.	Прогнозное значение, тыс. руб.	Отклонение	Пассивы	Фактическое значение, тыс. руб.	Прогнозное значение, тыс. руб.	Отклонение
Внеоборотные активы	1074 457	1074 457	0	Собственный капитал	603 535	1609 570	+1006035
Оборотные активы, в том числе:	2210 379	2210 379	0	Долгосрочные обязательства	887 502	887 502	0
- оборотные средства (запасы, дебиторская задолженность)	1581 747	1888 465	-306 718	Краткосрочные обязательства	1793 799	787 764	-1006035
- денежные средства	15 196	321 914	+306 718				
Баланс	3284 836	3284 836	0	Баланс	3284 836	3284 836	0

Согласно представленных в таблице 27 данных, при сохранении имеющегося уровня внеоборотных и оборотных активов, следует изменить соотношение оборотных и денежных средств, что возможно за счет ускорения оборачиваемости дебиторской задолженности (рис. 21).

В структуре источников финансирования имущества при сохранении удельного веса долгосрочной кредиторской задолженности, рекомендуется изменить соотношение собственных и заемных средств, о чем было указано выше (рис. 22).

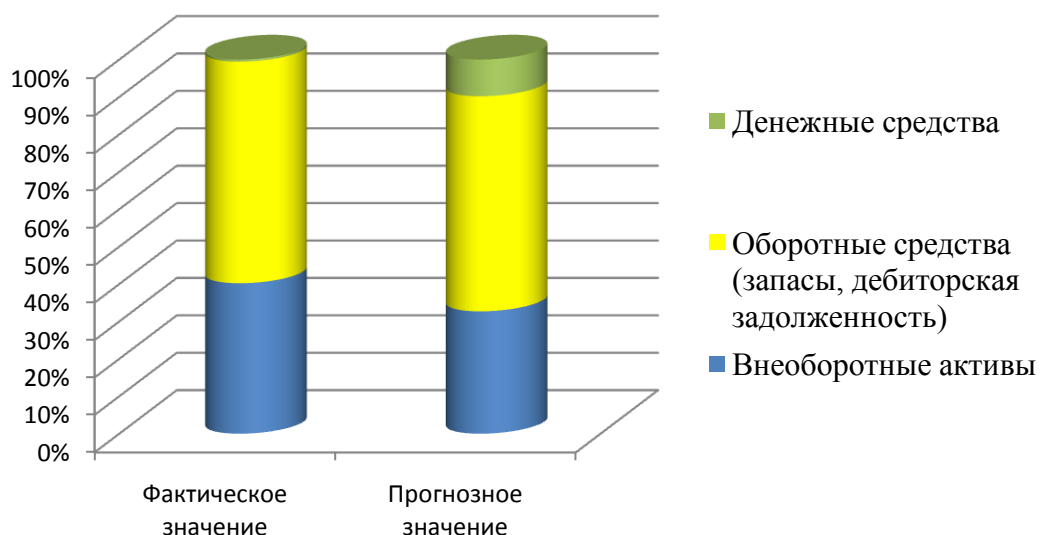


Рис.21 Изменение структуры имущества ООО «Агентство недвижимости «Город 24» в результате внедрения мероприятий по улучшению ликвидности и финансовой устойчивости

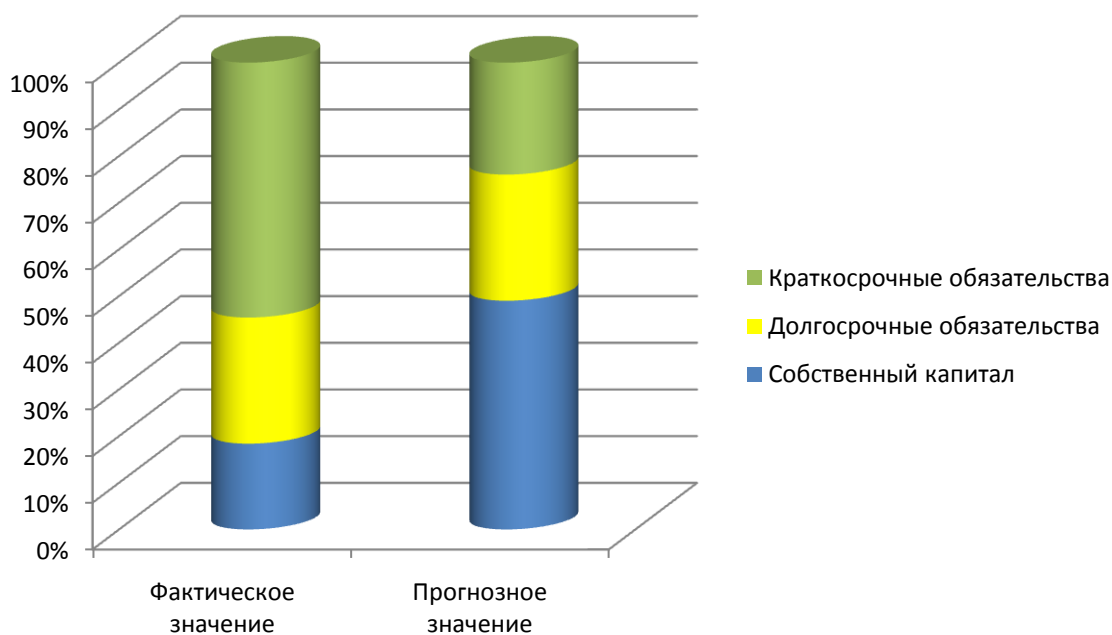


Рис. 22 Изменение структуры источников финансирования имущества ООО «Агентство недвижимости «Город 24» в результате внедрения мероприятий по улучшению ликвидности и финансовой устойчивости

Далее произведем расчет показателей ликвидности и финансовой

устойчивости по прогнозному балансу (табл. 28).

Таблица 28

Расчет показателей ликвидности и финансовой устойчивости по прогнозному балансу

Показатели	Фактическое значение, тыс. руб.	Прогнозное значение, тыс. руб.	Отклонение
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	0,41	+0,4
Коэффициент промежуточной ликвидности	0,63	1,48	+0,85
Коэффициент общей ликвидности	1,23	2,81	+1,58
Коэффициент автономии	0,18	0,49	+0,31
Коэффициент концентрации привлеченного капитала	0,82	0,51	-0,31
Коэффициент финансового левериджа (финансового риска)	4,44	1,04	-3,4

В результате внедрения мероприятий по улучшению ликвидности и финансовой устойчивости наблюдается увеличение показателей ликвидности: так, коэффициент абсолютной ликвидности увеличился на 40% и составил 41% (при нормативе 20%), коэффициент промежуточной ликвидности увеличился на 85% и составил 148% (норматив 100%), коэффициент общей ликвидности увеличился на 158% и составил 281% (норма > 100%); и улучшение показателей финансовой устойчивости: данные показатели свидетельствуют об абсолютной финансовой устойчивости предприятия и снижении риска вложения в данное предприятие (коэффициент финансового риска снизился на 3,4).

Для повышения финансовой устойчивости также необходимо:

- повысить производительность труда;
- повысить квалификацию и профессионализм работников предприятия;
- с целью привлечения новых клиентов, проводить активную рекламную кампанию.

За анализируемый период на предприятии не осуществлялось вложений денежных средств в рекламу. Исходя из практического опыта, реклама – это основа реализации продукции, то есть необходимо проводить рекламную компанию.

Реклама должна отвечать следующим требованиям:

- а) выявлять преимущества продукции, а не его особенности;
- б) предлагать не просто как товар, а как решение для потребителей всех проблем.

Основными причинами использования рекламы является:

- охват большого количества аудитории потенциальных клиентов;
- проявление конкурентоспособности, не только предлагаемого товара или услуги, но и самого предприятия.

Проанализируем эффективность проведения рекламной кампании, так как она является основным направлением эффективного функционирования предприятия.

Эффективным маркетинговым средством неценовой конкуренции совместно со средствами стимулирования продаж является реклама.

Эффективная организация рекламной деятельности позволяет решать стратегические и тактические задачи предприятия, связанные с глобальной миссией компании на рынке.

Запланируем расходы на проведение рекламной компании в размере 100 тыс.руб. Таким образом, по опыту реализации рекламной компании другими предприятиями, проведение данного мероприятия позволит привлечь новых потенциальных клиентов, а соответственно увеличить выручку на 15 %.

Таким образом, эффект от проведения рекламной кампании составит:

$$B = (415\,574 * 0,15) - 100 = 477810,1 \text{ тыс.руб.}$$

Обобщим результаты предложенных мероприятий в таблице 29.



## Эффективность предложенных мероприятий

Мероприятие	Эффект
Проведение рекламной компании	Увеличение выручки предприятия на 477810,1руб.
Разработка и внедрение платежного календаря	увеличение показателей ликвидности: так, коэффициент абсолютной ликвидности увеличился на 40% и составил 41% (при нормативе 20%), коэффициент промежуточной ликвидности увеличился на 85% и составил 148% (норматив 100%), коэффициент общей ликвидности увеличился на 158% и составил 281%

В таблице 30 представим экономический расчет от внедрения предложенных мероприятий.

## Экономическая эффективность предложенных мероприятий

Показатели	До внедрения мероприятий	После реализации мероприятий
1. Выручка от реализации, тыс. руб.	415 574	477810,1
2. Себестоимость реализованной продукции, тыс. руб.	419 416	419516
3. Прибыль от реализации, тыс.руб.	-3 842	58294,1
4. Рентабельность продаж,%	-0,92	12,20

5. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	0,41
6. Коэффициент промежуточной ликвидности	0,63	1,48
7. Коэффициент общей ликвидности	1,23	2,81

Таким образом, реализация предложенных мероприятий принесет предприятию дополнительную годовую прибыль в размере 62236 тыс. руб.

Коэффициент абсолютной ликвидности увеличился на 40% и составил 41% (при нормативе 20%), коэффициент промежуточной ликвидности увеличился на 85% и составил 148% (норматив 100%), коэффициент общей ликвидности увеличился на 158% и составил 281% (норма > 100%); и улучшение показателей финансовой устойчивости: данные показатели свидетельствуют об абсолютной финансовой устойчивости предприятия и снижении риска вложения в данное предприятие

На рисунке 23, представлена экономическая эффективность предложенных мероприятий до и после внедрения.

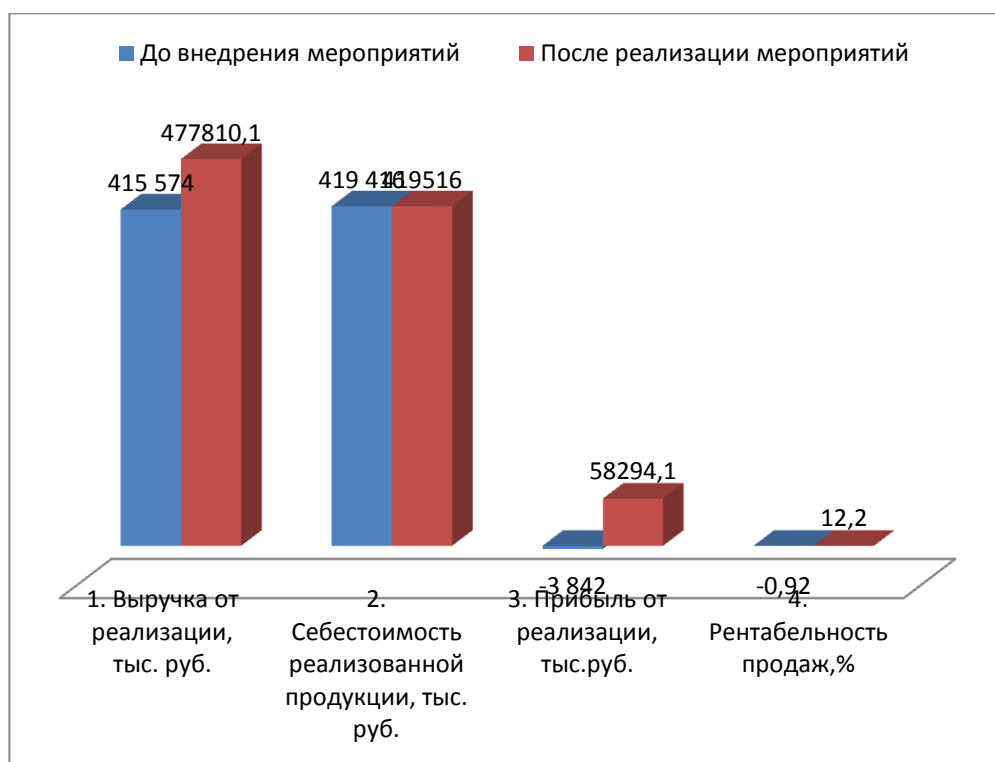


Рис. 23 Экономическая эффективность предложенных мероприятий до и

после внедрения

В таблице 31 определим основные факторы риска по предложенным мероприятиям.

Таблица 31

Основные факторы риска новых проектов  
ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Вид риска	Вероятность	Приоритет
Риск повышения затрат	0,3	1
Недостаточный спрос	0,2	1
Снижение цен конкурентами	0,5	2
Неплатежеспособность потребителей	0,3	2
Рост налогов	0,1	2
Недостаточный уровень зарплаты	0,2	2

Отношение веса первого приоритета ко второму  $f=3$

Веса групп:

$W_2=2/K*(f+1)=0.25$  (где  $K$  - № приоритета = 2)

$W_1=(W_2*(K-1)*f+1-1)/K-1=0.75$

Веса простых рисков в первой приоритетной группе равны  $0,75/3=0.25$

Во второй группе:  $0,25/6=0.042$ .

Анализ влияния основных факторов риска представлен в таблице 32.

Таблица 32

Анализ влияния основных факторов риска  
ООО «Агентство недвижимости «Город 24»

Вид риска	Вероятность	Вес	Баллы (вер*вес)
Риск повышения хозяйственных затрат	0,3	0,25	0,075
Недостаточный спрос	0,2	0,25	0,05
Снижение цен конкурентами	0,5	0,042	0,021

Неплатежеспособность потребителей	0,3	0,042	0,0126
Рост налогов	0,1	0,042	0,0042
Недостаточный уровень зарплаты	0,2	0,042	0,0084
ИТОГО	-	-	0,3172

Принимая показатель ИТОГО за 100 баллов, находим значения рисков в баллах (табл. 33).

Таблица 33

#### Значения рисков

Вид риска	Значение (в баллах)	Ранжирование
Риск повышения хозяйственных затрат	15,8	3
Недостаточный спрос	23,6	1
Снижение цен конкурентами	15,9	2
Неплатежеспособность потребителей	6,6	4
Рост налогов	5,3	6
Недостаточный уровень зарплаты	5,4	5

По результатам видно, что наибольшую опасность для ООО «Агентство недвижимости «Город 24» представляют риски: недостаточный спрос, снижение цен, риск повышения хозяйственных затрат.

Для борьбы с риском 1 необходимо произвести широкую рекламную кампанию в СМИ и тем самым уменьшить вероятность его реализации.

Риск 2. ООО «Агентство недвижимости «Город 24» для привлечения клиентов необходимо снизить цену, что может привести к снижению доходов.

Риск 3. Риск повышения затрат (затрат коммунальные платежи, канцтовары, интернет, мобильную связь и т.д.).

Таким образом, Основные мероприятия повышения финансового

устойчивости организации являются:

- повышение собственного капитала;
- снижение сверхнормативных запасов;
- совершенствование мероприятий по управлению дебиторской и кредиторской задолженностью;
- реализация части постоянных активов;
- получение долгосрочного финансирования.

Можно сделать вывод, что предложенные мероприятия по улучшению ликвидности и финансовой устойчивости являются эффективными.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Способность предприятия своевременно реагировать на непредвиденные обстоятельства связанные с поступлением денежных средств характеризуют финансовую устойчивость.

Залогом выживаемости и стабильности предприятия в современных условиях рыночной экономики, является устойчивость, которая может быть общей, финансовой, внешней и внутренней.

Анализ финансовой устойчивости позволяет менеджерам формировать объективные суждения о прошлом, текущем и будущем состоянии бизнеса и эффективности управления им.

Главной целью анализа финансовой устойчивости является формирование объективных оценок прошлой и будущей деятельности предприятия и эффективности управления им.

Способность предприятия своевременно реагировать на непредвиденные обстоятельства связанные поступлением денежных средств характеризуют финансовую устойчивость.

Что характеризует способность предприятия реализовывать свои активы, брать кредиты, изменять направления деятельности, чтобы выстоять в изменяющихся условиях.

Своевременный и полный анализ финансовой устойчивости по данным отчетности обеспечивает принятие необходимых мер, направленных на улучшение выполнения планов, достижение лучших результатов хозяйственной деятельности.

Согласно проведенного во второй главе исследования было выявлено следующее.

За рассматриваемый период в ООО «Агентство недвижимости «Город 24»наблюдается неравномерное развитие доходов: если в 2013 г. выручка от реализации продукции выросла по сравнению с 2012 г. на 23,85%, то в 2014 г. наметилась негативная тенденция – снижение темпов роста выручки на

10,8%. В то же время затраты на рубль доходов за рассматриваемый период понижаются, так в 2014 г. шахта на 1 руб. доходов имела 0,99 руб. расходов. Это означает, что предприятие стало снижать себестоимость продукции, что является позитивным моментом.

Структура себестоимости продукции за рассматриваемый период претерпела значительные изменения: если в 2014 г. наблюдался рост расходов на оплату труда, отчислений на социальные нужды и прочих расходов, то в 2012 г. отмечалось снижение расходов на оплату труда и отчислений на социальные нужды, в то время как прочие расходы продолжали расти и значительно возросли расходы на материалы.

Что касается показателей прибыли, то она развивалась также неравномерно, предприятие было рентабельным 2012, 2013 гг., но в 2014 г. и был получен убыток как по основной деятельности, так и в целом по предприятию. Данный факт является негативным моментом, поскольку себестоимость продукции за рассматриваемый период снижалась, полученный убыток свидетельствует о неэффективной деятельности руководства шахты, чья политика управления, несмотря на государственную поддержку, о чем было сказано выше, привела предприятие к убытку.

В результате проведенного исследования было выявлено, что ликвидность баланса ООО «Агентство недвижимости «Город 24» находится не на достаточном уровне, что свидетельствует о нестабильной финансовой устойчивости.

Коэффициент финансового левериджа выявил значительное увеличение рисков в инвестирование в данное предприятие.

Согласно предложенной классификации финансовая устойчивость предприятия к концу 2014 года характеризуется как кризисная.

Исходя из анализа, проведенного в данной работе, и имеющихся теоретических положений, ООО «Агентство недвижимости «Город 24» предложено:

1. Создать эффективную систему управления и нормирования

оборотных средств.

2. Определить источники формирования затрат и запасов, поддержание рационального соотношения между собственными и заемными средствами, направляемых на формирование оборотных средств.

Для этого ООО «Агентство недвижимости «Город 24» необходимо повысить собственный капитал, который характеризуется коэффициентом общей платежеспособности (коэффициент автономии).

Этот коэффициент характеризует долю собственных средств в пассивах организации. В отечественной литературе рекомендуемое значение данного коэффициента – более 0,5 (50 %).

3. Для эффективности управления денежными активами предприятию рекомендуется оптимизировать остатки денежных активов. Необходимо повысить эффективное управление денежными потоками и остатками денежных средств для обеспечения требуемой ликвидности баланса.

Таким образом, основные мероприятия повышения финансового устойчивости организации являются:

- повышение собственного капитала;
- снижение сверхнормативных запасов;
- совершенствование мероприятий по управлению дебиторской и кредиторской задолженностью;
- реализация части постоянных активов;
- получение долгосрочного финансирования.

Профессиональное управление финансовой устойчивостью, ликвидностью и платежеспособностью способствует обеспечению краткосрочных и долгосрочных пропорций между активами и пассивами, оптимизации структуры капитала и предотвращает угрозу банкротства.

В связи с этим, достаточная финансовая устойчивость ООО «Агентство недвижимости «Город 24» во многом зависит от надежности и гибкости управления ликвидностью и платежеспособностью.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ (с изменениями от 7 марта 2012 г.)
2. Приказ Минфина РФ от 6 июля 1999 г. № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99» (с изменениями от 18 сентября 2006 г.)
3. Приказ Минфина РФ от 22 июля 2003 г. № 67н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (с изм. и доп. от 8 ноября 2010 г.)
4. Распоряжение Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12 сентября 1994 г. N 56-р Об оценке финансового состояния предприятий, имеющих признаки несостоятельности
5. Распоряжение Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12 августа 1994 г. N 31-р О Методических положениях по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса (с изм. и доп. от 12 сентября 1994 г.)
6. Абрютина М.С., Грачев А.В. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учебно-практическое пособие. - М.: Дело и сервис, 2013. - 256 с.
7. Артеменко В.Т., Белендир М.В. Финансовый анализ: Учеб.пособие. - М.: Дело и сервис, 2013- 290 с.
8. Бакаев А. Отчетность организаций - важнейший механизм функционирования и развития экономики //Финансовая газета. – 2012. - № 35. - С.18-21.
9. Балабанов И.Т. Анализ и планирование финансов хозяйствующего субъекта. - М.: Финансы и статистика, 2012. – 465 с.
10. Беллендир М.В. Анализ финансовой отчетности. Учебное пособие. – Новосибирск: Издательский центр «Мысль», 2013. – 120 с.

11. Бородин Е.И., Голиков Ю.С., Колчин Н.В., Смирнов З.М. Финансы предприятий. - М.: ИНФРА-М, 2012. - 216 с.
12. Бухалков М.И. Внутрифирменное планирование. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 418 с.
13. Волкова О.Н., Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. - М.: ПБОЮЛ Гриженко Е.М., 2014. - 385с.
14. Голиков Ю.С., Колчин Н.В. Финансовый анализ предприятий. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 487 с.
15. Ермолович Л.Л. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия. - Мн.: БГЭУ, 2003. – 238 с.
16. Ефимова О.В. Анализ показателей ликвидности.// Бухгалтерский учет - №6, 2012, с. 11-14.
17. Ефимова О.В. Финансовый анализ - М.: Бухгалтерский учет, 2012. – 422 с.
18. Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчётности. - М.: Финансы и статистика, 2012. – 401 с.
19. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. - М.: ПБОЮЛ Гриженко Е.М., 2013. – 460 с.
20. Колпакова Г.М. Финансы. Денежное обращение. Кредит. - М.: Финансы и статистика, 2012. - 368 с.
21. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» /Под ред. Залесского В.В. - М.: Издательство г-на Тихомирова М.Ю., 2012. – 628с.
22. Крейнина М.Н. Финансовое состояние предприятия. Методы оценки. - М.: ИКЦ «Дис», 2013. – 201 с.
23. Кричевский Н.А. Как улучшить финансовое состояние предприятий. //Бухгалтерский учет - №12, 2013, с.5-7.
24. Купчина Л.А. Анализ финансовой деятельности с помощью коэффициентов. //Бухгалтерский учет - №2, 2012, с. 2-6.
25. Литвинов С.В. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

предприятий. - М.: ИНФРА-М, 2013. – 280 с.

26. Любушин Н.П., Лещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб.пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 471 с.

27. Негашев Е. В. Анализ финансов предприятия в условиях рынка. - М.: Высшая школа, 2012. - 192 с.

28. Нечаев Д.С. Финансовый анализ: Учебное пособие. - М.: Феникс, 2013. – 490 с.

29. Погстинская Н.Н., Погостинский Ю.А., Жамбекова Р.П., Ацканов Р.Р. Предпринимательство: Учебник. – СПб.: Лань, 2012. – 696 с.

30. Прудников А.Г. Анализ финансового состояния предприятия: Лекции – Краснодар: КГАУ, 2012. - 136 с.

31. Раевский В.А. Анализ хозяйственно-финансовой деятельности предприятий. - М.: Финансы и статистика, 2013. – 380 с.

32. Родионова В.М., Федотова М.А. Финансовый анализ субъекта хозяйствования. - Мн.: Высшая школа, 2012. – 178 с.

33. Савицкая Г.В. Экономический анализ: Учебник. – М.: Новое знание, 2014. – 640 с.

34. Самойленко О.Б. Практика анализа финансово-хозяйственной деятельности по итогам года //Налоговый учет для бухгалтера. - 2013. - № 1. – С. 12-19.

35. Сергеев И.В. Экономика предприятия: Учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 304 с.

36. Станиславчик Е. Риск-менеджмент как инструмент контроля финансовых результатов деятельности компании //Финансовая газета. – 2012. - № 7. – С. 35-40.

37. Сухова Л.Ф., Чернова Н.А. Практикум по разработке бизнес-плана и финансовому анализу предприятия: Учеб.пособие. - М.: Финансы и статистика, 2012. - 160 с.

38. Теория анализа хозяйственной деятельности. Учебное пособие.

/Под ред. Осмоловского В.В. - М.: Новое знание, 2012. – 498 с.

39. Трянина М.А. От финансового анализа к финансовому менеджменту. //Бухгалтерский бюллетень - № 11, 2012, с. 7-10.

40. Финансовый анализ: учебник для вузов. / Под ред. Иванова П.И., Максимова Г.Л. - М.: Финансы, ЮНИТИ, 2013. – 513 с.

41. Финансы: учебник для ВУЗов / Под ред. Н.В. Романовского. - М.: Перспектива, 2013. - 520 с.

42. Финансы: учебное пособие/ Под редакцией А.М. Ковалевой. - М.: Финансы и статистика, 2012. - 384 с.

43. Хорин А.Н. Категории прибыли организации и их практическое значение // Бухгалтерский учет. – 2013. - № 12. – С. 5–7.

44. Экономический анализ: Учебник. / Под ред. Райзберга Б.А. - М.: ИНФРА-М, 2012. – 560 с.

45. Экономическая теория: Учебник для вузов/ Под.ред. В.Д. Камаева. - М.: Владос, 2013. – 457 с.

46. <http://ieport.ru/10282-pravitelstvo-kontroliruet-podgotovku-shaxty.html>