

**ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ПРОГРАММЫ
АНАЛИТИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ**

ДНЕВНИК
аналитической практики

в _____
ИООО «Дана Астра»
(наименование организации)

студента _____
(ФИО)

с « _____ » _____ 20__ г. по « _____ » _____ 20__ г.

Дата (период)	Наименование вопросов (вид работ, задание)	Подпись руководителя
	Прибытие на место практики. Прохождение инструктажа ТБ и ТО. Ознакомление с организацией.	
	Изучение организации финансовой работы	
	Анализ расходов и затрат организации:	
	Анализ выручки, доход, прибыли и рентабельности организации	
	Анализ долгосрочных и краткосрочных активов организации	
	Анализ собственного капитала и обязательств организации	
	Изучение организации расчетов и кассового хозяйства	
	Анализ кредитования организации коммерческим банком	
	Изучение налогообложения организации	
	Анализ финансового состояния организации	
	Анализ собранной информации. Подготовка отчетных документов и написание отчета.	

Руководитель практики
от организации

_____ Ф.И.О. руководителя
(подпись)

Календарно-тематический план аналитической практики

в _____ ИООО «Дана Астра»
(наименование организации)

студента _____
(ФИО)

с « _____ » _____ 20__ г. по « _____ » _____ 20__ г

Дата (период)	Наименование вопросов (вид работ, задание)	Руководитель, оказывающий содействие в выполнении задания (ФИО, должность)
	Организация финансовой работы	
	Расходы и затраты организации:	
	Выручка, доходы, прибыль и рентабельность организации	
	Долгосрочные и краткосрочные активы организации	
	Собственный капитал и обязательства организации	
	Организация расчетов и кассового хозяйства	
	Кредитование организации коммерческим банком	
	Налогообложение организации	
	Анализ финансового состояния организации	

Руководитель практики
от организации

_____ Ф.И.О. руководителя
(подпись)

**(ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, ЧТО НЕКОТОРЫЕ ФРАГМЕНТЫ РАБОТЫ
ИЗВЛЕЧЕНЫ ИЗ ДАННОГО ДОКУМЕНТА)**

Содержание

Введение	3
1. Организация финансовой работы	4
2. Расходы и затраты организации	10
3. Выручка, доходы, прибыль и рентабельность организации	13
4. Долгосрочные и краткосрочные активы организации:	15
5. Собственный капитал и обязательства организации	17
6. Организация расчетов и кассового хозяйства	18
7. Кредитование организации коммерческим банком	21
8. Налогообложение организации	22
9. Анализ финансового состояния организации	23
Заключение	24
Список литературы	25
Приложения	27

Введение

Место прохождения практики – ИООО «Дана Астра».

Целями аналитической практики являются формирование у студентов практических умений и навыков по изучаемым учебным дисциплинам, закрепление теоретических знаний, освоение первичных навыков по избранной специальности, формирование навыков работы с нормативно правовыми актами, документами, проведение анализа финансово хозяйственной деятельности, а также оформления отчетов по установленным стандартам

Задачами практики является:

- детальное изучение работы финансового, планово-финансового отделов, бухгалтерии предприятия и других отделов работа которых связана со специальностью «финансы и кредит», а также функциональных обязанностей работников данных служб;

- ознакомление с организацией и ведением управленческого и финансового учета в организации (учреждении);

- составление финансовых отчетов и порядка формирования финансовой отчетности;

- исследование организации финансового планирования и финансового менеджмента и поиск путей повышения их эффективности;

- приобретение практических навыков в проведении финансового анализа деятельности организации (учреждения);

- сбор аналитических материалов для написания дипломной работы.

1. Организация финансовой работы

Dana Holdings (Дана Холдингз) — белорусская группа строительных компаний, основными владельцами которой считается семья сербских бизнесменов Каричей (братья Боголюб и Драгомир). Компания реализует ряд крупных девелоперских проектов в Минске. 17 декабря 2020 года на компанию «Dana Holdings»/«Dana Astra» были наложены санкции Европейского Союза за поддержку режима Александра Лукашенко.

В марте 2022 года Dana Holdings попал под санкции Японии, а «Дубай Вотер Фронт» и «Эмирейтс Блю Скай» были включены в санкционный список Канады. В октябре 2022 года санкции против «Дана Астра» и «Эмирейтс Блю Скай» ввела Украина. В июне того же года в санкционный список ЕС был включён Боголюб Карич; к санкциям против него присоединилась и Швейцария[

Группа состоит из трёх основных компаний, зарегистрированных в одном здании (Минск, ул. Петра Мстиславца, 9):

- СООО «Белинте-Роба» — зарегистрирована в 2004 году, в 2020 году переименована в ООО «Дубай Вотер Фронт»;
- ИООО «Дана Астра» — зарегистрирована в 2010 году;
- ИООО «Зомекс Инвестмент» — зарегистрирована в 2008 году, в 2020 году переименована в ООО «Эмирейтс Блю Скай».

Всего в состав холдинга, как считается, входит 6 компаний

Дана Астра является подразделением швейцарской компании "Дана Холдингз", которая специализируется на инвестициях в строительной сфере, занимается строительством различных типов объектов: жилых, коммерческих, промышленных. Дана Астра занимает достаточно высокие позиции в строительстве, укрепляет свои позиции на рынке путём создания партнёрских отношений с компаниями.

Дана Астра в составе других компаний, входящих в Дана Холдингз представляют Беларусь на выставке в Каннах, где главной своей целью видит привлечение новых инвесторов для осуществления различных проектов в Беларуси, где представлено огромное количество возможностей для их осуществления.

Дана Астра осуществляет полное сопровождение своих проектов:

- инвестирование;
- непосредственная разработка проектов;
- утверждение и согласование;
- строительство объектов.

Застройщик Дана Астра совместно с другими компаниями осуществил такие проекты, как жилые комплексы "Рахманинов", "Вивальди", участвовал в

разработке проекта "Маяк Минска", а также в проведении работ по возведению различных зданий комплекса.

В октябре 2015 года Дана Астра начала свой новый проект - строительство комплекса "Минск-Мир", в районе улицы Аэродромной, известной всем как бывший аэропорт Минск-1, который получил одобрение Президента Беларуси, и сегодня комплекс является крупнейшим строительным объектом во всей Европе.

22 сентября 2014 года ИООО «Дана Астра» указом Александра Лукашенко получила без аукциона территорию аэропорта Минск-1 и прилегающие территории под застройку (более 300 га). Указ предусматривал для ИООО «Дана Астра» ряд налоговых льгот и отсрочек по их выплате (например, от налога на прибыль от реализации объектов недвижимости — до 2031 года), проведение ряда работ по подготовке территории, строительству коммуникаций и благоустройству за счёт бюджета города Минска, отсутствие компенсационных посадок деревьев и денежной компенсации. Из всей социальной инфраструктуры заказчик должен был построить одну школу и один детский сад. 20 октября 2020 года Лукашенко внёс дополнения в указ, и заказчику были предоставлены дополнительные льготы. В 2015 году капсулу в основание «Минск-Мира» заложили Александр Лукашенко и президент Сербии Томислав Николич. Планируется, что холдинг построит в «Минск Мире» 3 млн м² жилой недвижимости.

Октябрьская площадь после строительства «БК Капитал Центр» (в центре, слева от Дворца культуры профсоюзов)

28 декабря 2016 года Александр Лукашенко передал холдингу (СООО «Белинте-Роба») участок земли на одной из центральных площадей Минска, Октябрьской, на месте музея Великой Отечественной войны. Вместо сносимого музея планировалось построить офисный комплекс «БК Капитал центр» (считается, что аббревиатура БК в названии комплекса обозначает Братья Каричи). Минчане создали петицию против строительства здания, сочтя его китчевым и несоразмерным окружению. Белорусский союз архитекторов просил Министерство архитектуры и строительства рассмотреть этот проект на Республиканском архитектурно-градостроительном совете, а ряд архитекторов резко критиковал здание после публикации рендеров. Несмотря на протесты, здание было построено, и в ноябре 2020 года началась его приёмка.

По итогам 2018 года «Зомекс Инвестмент» и «Дана Астра» показали совокупную чистую прибыль в 115 млн белорусских рублей (ок. 55 млн долларов), что стало самым высоким показателем среди частных компаний после крупнейшего ритейлера «Евроторг». В 2019 году компания заложила 49% «Dana Mall» (весь торговый центр оценили в 126,6 млн долларов) под обеспечение облигаций, ещё часть этого торгового центра заложена под кредит

БПС-Сбербанка. В первом полугодии 2019 года «Зомекс Инвестмент» и «Дана Астра» показали высокие показатели чистой прибыли, а рентабельность их бизнеса составляла 66,8%, что более чем в 9 раз превышало среднюю рентабельность среди всех строительных организаций. В июле 2020 года Александр Лукашенко подписал указ, который ввёл ограничения прибыли в 5% для коммерческих застройщиков при строительстве долевым способом и с помощью жилищных облигаций, но «Dana Holdings» не попала под это ограничение.

На сегодняшний день, на стадии строительства находится около 7 миллионов квадратных метров новых проектов, а в эксплуатации — 3 миллиона квадратных метров. В международной компании «BK Group» в 12 странах трудится более 30 000 человек.

Система управления ИООО «Дана Астра» определяется целями ее деятельности, характером производственного процесса, а также необходимыми ресурсами.

В рамках подсистем осуществляется определенные виды деятельности, самостоятельность и определенность целей и содержание которых позволяет объединить их в функциональные подсистемы:

1. Подсистемы производственных процессов: техническая подготовка производства, основные производственные процессы, обеспечение качества продукции, организация живого труда.

2. Подсистемы состава элементов производства: основные производственные фонды, предметы труда, кадры.

3. Подсистемы производственной инфраструктуры предприятия: техническое обслуживание и ремонт основных производственных фондов, энергетическое обеспечение производства, транспортное обслуживание производства, складское и тарное хозяйство, материально-техническое обеспечение производства и сбыт готовой продукции.

4. Подсистемы управления предприятием: технико-экономическое планирование, финансирование, бухгалтерский учет, научно-техническое развитие предприятия, социальное развитие коллектива.

В состав организационной структуры ИООО «Дана Астра» входят нескольких подразделений, взаимодействие которых отражает логику функционирования компании. Такая структура соответствует стратегическим направлениям развития компании. Главное - это то, что созданная структура предприятия позволяет разграничивать зоны ответственности между участниками и подразделениями предприятия, полномочия должностных лиц внутри подразделений четко определены, без дублирования функций.

Под финансовой службой предприятия понимается самостоятельное структурное подразделение, выполняющее определенные функции в системе управления предприятием.

Финансовая служба представлена, как правило, финансовым департаментом, который включает в себя несколько специализированных отделов, примерная схема такой структуры приведена на рис. 2.



Рисунок 1 - Финансовая служба ИООО «Дана Астра»

При такой организации финансовой службы каждый отдел выполняет определенные функции, а общее руководство финансовым менеджментом осуществляет финансовый директор, который:

- определяет политику и общее направление развития предприятия в области финансов;
- работает в составе высшего руководства по общему управлению деятельностью предприятия;
- обеспечивает соблюдение законодательства, регулирующего финансовую деятельность предприятия;
- разрабатывает принципы и правила управления финансами предприятия;
- обеспечивает общее руководство финансовым планированием;
- готовит общие аналитические отчеты руководству предприятия для принятия стратегических решений в области финансов;
- работает в тесном взаимодействии с непосредственными подотчетными ему начальниками финансовых отделов, входящих в структуру финансовой службы предприятия, и т.п.

Отдел по работе с инвестициями занимается разработкой общей инвестиционной политики предприятия; проводит анализ и отбор инвестиционных предложений; осуществляет анализ инвестиционных проектов и управление портфелем ценных бумаг предприятия; определяет необходимые объемы финансовых средств для осуществления инвестиционной деятельности и др.

Плановый отдел осуществляет планирование финансовой деятельности предприятия на предстоящий период; разрабатывает долгосрочную стратегию финансирования предприятия и занимается поиском новых источников

финансирования основной и финансовой деятельности предприятия; планирует, налоговые платежи предприятия.

Отдел финансового анализа проводит детальный финансовый анализ деятельности предприятия; осуществляет анализ финансовых показателей деятельности предприятия; готовит для руководства предприятия аналитические отчеты, необходимые для принятия стратегических решений; выявляет возможности использования льготного налогообложения и др.

Отдел финансового контроля содействует организации единой системы планирования, основанной на координации всех сфер деятельности предприятия; осуществляет контроль за основной и финансовой деятельностью предприятия, а также за соблюдением предприятием всех требований законодательства в сфере предпринимательской деятельности; определяет соответствие оперативных планов стратегическим; обеспечивает оперативное сравнение плановых и фактических показателей; следит за правильностью и полнотой начисления налоговых платежей в бюджет и внебюджетные фонды и т.п.

Вопрос управления финансами сводится к решению задачи оптимального размещения денежных и других активов с целью получения максимальной прибыли при минимальном риске. Для строительной организации характерно то обстоятельство, что очень сложно определить возможную выгоду, так как средства направляются на финансирование долгосрочных проектов. В условиях рыночной экономики эффективное управление предполагает оптимизацию ресурсного потенциала предприятия. От того, насколько эффективно и целесообразно финансовые ресурсы трансформируются в основные и оборотные средства, а так же средства стимулирования рабочей силы, зависит финансовое благополучие предприятия в целом, его владельцев и работников.

Организация финансовой работы в компании-застройщике является критически важной для успешного выполнения проектов и достижения стратегических целей. Она охватывает множество аспектов, начиная от планирования бюджета и заканчивая контролем за исполнением строительных контрактов. Вот основные этапы и направления, которые входят в организацию финансовой работы застройщика:

1. Бюджетирование и финансовый план

– Разработка бюджета проекта: Определение всех затрат на строительство, включая строительные материалы, рабочую силу, аренду оборудования, транспортные расходы и пр.

– Оценка инвестиционных затрат: Определение размера вложений, необходимых для запуска и завершения проекта.

– Планирование доходов: Прогнозирование поступления средств от продажи недвижимости, аренды и других источников дохода.

– Анализ чувствительности: Моделирование различных сценариев, чтобы оценить, как изменения в ключевых факторах (стоимость материалов, курсы валют и т.д.) повлияют на финансы проекта.

2. Управление денежными потоками

– Контроль за поступлением и расходованием средств: Мониторинг ежедневных, еженедельных и ежемесячных финансовых операций.

– Управление дебиторской задолженностью: Обеспечение своевременного взыскания задолженности с подрядчиков и клиентов.

– Финансовое планирование: Определение графика платежей и поступлений, чтобы избежать кассовых разрывов.

3. Контроль за исполнением контрактов

– Мониторинг выполнения подрядчиками обязательств: Проверка соответствия выполненных работ контрактным условиям.

– Расчеты с подрядчиками: Своевременная выплата вознаграждения в соответствии с графиком выполнения работ.

– Решение споров и арбитраж: Ведение переговоров и разрешение споров с подрядчиками и субподрядчиками.

4. Финансовый контроль и отчетность

– Подготовка финансовой отчетности: Регулярный сбор и анализ данных для подготовки отчетов о доходах, расходах, балансе и движении денежных средств.

– Аудит: Проведение независимых аудиторских проверок для обеспечения точности и достоверности финансовой информации.

– Соблюдение налогового законодательства: Своевременная уплата налогов и сборов, подготовка налоговых деклараций.

5. Инвестирование и финансирование

– Привлечение инвесторов: Поиск и привлечение инвесторов для финансирования строительства.

– Получение кредитов и займов: Работа с банками и другими финансовыми учреждениями для получения кредитов и займов.

– Управление кредиторской задолженностью: Контроль за выплатами по кредитам и займам, чтобы избежать штрафных санкций.

6. Налоговое планирование

– Оптимизация налогообложения: Использование законных методов для снижения налоговой нагрузки.

– Согласование с государственными органами: Взаимодействие с налоговыми органами для соблюдения всех требований законодательства.

Организация финансовой работы в компании-застройщике требует комплексного подхода, включая планирование, контроль, управление рисками

и оптимизацию. Успех в этой области напрямую влияет на успех компании в целом.

2. Расходы и затраты организации

Застройщик - это физическое или юридическое лицо (по договорам долевого участия - только юридическое), обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке (по праву собственности, договору аренды и пр.) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на помещения в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается, в-основном, только при условии заключения договора участия в долевом строительстве.

Однако деньги от участников долевого строительства застройщик не сможет получить на свой расчетный счет – они попадут на эскроу-счета, открытые банком для дольщиков.

Застройщик в ходе строительства вправе получать от банка сведения по такому счету. Получается, что весь период стройки застройщик не может пользоваться деньгами с указанных счетов. Он получит долевые средства лишь в течение 10 рабочих дней с даты представления уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

В этот же срок, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), деньги со счетов эскроу могут быть направлены на оплату кредитных (заемных) обязательств застройщика.

К средствам целевого финансирования приравниваются средства:

– дольщиков или инвесторов, аккумулированные на счетах организации-застройщика;

– участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу.

Расходы организации-застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещением ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирных домов

или иных объектов недвижимости, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Соответственно, расходы, понесенные организацией-застройщиком в ходе строительства объекта недвижимости, также не учитываются для целей налогообложения прибыли

Расходы и затраты застройщика включают в себя целый ряд статей, которые необходимо учитывать при планировании и осуществлении строительного проекта. Они делятся на прямые и косвенные, постоянные и переменные, а также на проектные и эксплуатационные. Рассмотрим основные категории расходов и затрат застройщика:

1. Проектные расходы

– Проектирование и архитектурные работы: Оплата услуг архитекторов, инженеров-проектировщиков, специалистов по ландшафтному дизайну и прочих профессионалов, занятых в разработке проектной документации.

– Экспертизы и согласования: Получение разрешительной документации, проведение экспертиз и согласований с государственными органами.

– Геодезические и топографические работы: Геолого-геодезические изыскания, необходимые для оценки участка земли перед началом строительства.

2. Строительно-монтажные работы

– Строительство зданий и сооружений: Основные затраты на строительные материалы, оплату рабочей силы, аренду строительной техники и оборудования.

– Монтаж инженерных коммуникаций: Прокладка и монтаж систем водо-, электро- и теплоснабжения, канализации, вентиляции и других инженерных систем.

– Ремонт и отделка помещений: Затраты на материалы и работы по отделке интерьеров и экстерьеров зданий.

3. Закупка материалов и оборудования

– Строительные материалы: Кирпич, бетон, арматура, кровельные материалы, окна, двери и прочее.

– Инженерное оборудование: Котлы, лифты, насосы, трансформаторы и другие элементы инфраструктуры.

– Мебель и техника: Для обустройства офисов, квартир и коммерческих помещений.

4. Земля и участок

– Покупка земельного участка: Стоимость приобретения земли под строительство.

– Аренда земли: Платежи за временное использование земельных участков.

– Подготовка участка: Расчистка территории, снос старых построек, устройство подъездных путей и временных сооружений.

5. Административные и юридические расходы

– Зарегистрирование прав собственности: Оформление документов на землю и построенные объекты.

– Налоги и сборы: Земельный налог, налог на имущество, налоги на доходы физических и юридических лиц.

– Юридические услуги: Консультации адвокатов, нотариусов, представителей в судах.

6. Маркетинг и реклама

– Рекламные кампании: ТВ, радио, наружная реклама, публикации в прессе, онлайн-реклама.

– PR-деятельность: Связи с общественностью, спонсорство, участие в выставках и конференциях.

– Продвижение через интернет: SEO, контекстная реклама, SMM.

7. Финансовые расходы

– Кредиты и займы: Проценты по кредитам, комиссии банков, выплаты по облигациям.

– Страховка: Страхование имущества, ответственности застройщика, строительно-монтажных рисков.

– Фонд оплаты труда: Заработная плата сотрудникам, отчисления в фонды социального страхования, пенсионные взносы.

8. Эксплуатационные расходы

– Коммунальные услуги: Оплата электроэнергии, газа, воды, отопления.

– Техобслуживание и уборка: Расходы на эксплуатацию и обслуживание зданий и территорий.

– Безопасность и охрана: Затраты на охрану объектов, видеонаблюдение, сигнализацию.

9. Резервы и непредвиденные расходы

– Непредвиденные обстоятельства: Резерв на случай форс-мажорных ситуаций, изменения курса валют, подорожания материалов и пр.

– Ремонт и модернизация: Капитальный и текущий ремонт зданий, модернизация оборудования.

10. Налоги и сборы

– НДС: Налог на добавленную стоимость.

– Налог на прибыль: Уплачивается с полученной прибыли.

– Акцизы и пошлины: Взимается при ввозе или вывозе товаров.

11. Амортизация

– Амортизационные отчисления: Постепенное списывание стоимости основных фондов (зданий, оборудования) на протяжении их жизненного цикла.

12. Управленческие расходы

- Оплата труда менеджеров: Зарплаты руководителям проектов, административным работникам.
- Аренда офисов: Оплата за аренду помещений для административного персонала.
- Командировочные расходы: Затраты на командировки сотрудников.

13. Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР)

- Разработка новых технологий: Инвестиции в научные исследования и разработки.
- Патентование и лицензирование: Расходы на оформление интеллектуальной собственности.

14. Прочие расходы

- Благотворительность: Добровольные пожертвования и спонсорская помощь.
- Членские взносы: Платежи в ассоциации и объединения.
- Представительские расходы: Оплата деловых ужинов, подарков партнерам и клиентам.

Расходы и затраты застройщика охватывают широкий спектр направлений, начиная от проектирования и строительства и заканчивая управлением, эксплуатацией и финансированием. Эффективное управление этими затратами требует тщательного планирования, контроля и оптимизации, что в конечном счете влияет на успешность строительного проекта и компании в целом.

3. Выручка, доходы, прибыль и рентабельность организации

При оценке показателей проекта жилищного строительства часто задается вопрос о маржинальности, операционной и чистой прибыли застройщиков, размере и влиянии себестоимости на финансовый результат. Эти ключевые показатели важны при оценке рисков финансирования, обоснованности агрессивной политики в продажах, общей устойчивости компании и сравнения с конкурентной средой.

Застройщики редко работают только по одному проекту, обычно они строят сразу несколько объектов: многоквартирные дома, коттеджные поселки, бани. А еще занимаются проектированием, ремонтом и другими дополнительными услугами. Поэтому в финмодели выручку указывают с разбивкой по направлениям или проектам.

Далее по каждому направлению указывают каналы привлечения клиентов.

А по каждому каналу расписывают воронки продаж — жизненные циклы клиентов от первого контакта до заключения договора.

Девелоперская маржа — это чистая прибыль в строительстве. Под ней подразумевается разница между всеми затратами на возведение дома и конечной стоимостью квадратного метра жилой площади.

Проектное финансирование строительства призвано укрепить существующий рынок недвижимости, оставив на нем только сильных игроков. Мелким игрокам скорее всего придется уйти с рынка, поскольку им сложнее получить финансирование или кредит.

Чтобы получить разрешение на возведение объекта в рамках проектного финансирования, нужно соответствовать ряду требований:

- Компания должна иметь не менее 10% суммы от общей стоимости возводимого объекта по данным имеющейся проектной документации.

- Застройщик должен подтвердить наличие указанного объема средств на своем расчетном счете. В территориальный орган власти вместе с проектной декларацией нужно представить соответствующие подтверждающие документы.

- Застройщик не должен выпускать и выдавать никакие ценные бумаги, за исключением акций.

- У компании должны отсутствовать текущие просрочки по целевым займам и кредитам. Исключение — просрочки касаются текущего разрешения.

- Имущество застройщика не должно использоваться для исполнения обязательств перед третьими лицами.

- В арсенале компании должен быть хотя бы один успешно реализованный строительный проект площадью — не менее 5000 квадратных метров.

- Застройщик не должен заниматься никакими другими видами деятельности, кроме строительства.

В целом, можно учетную политику в части операционных затрат (ОРЕХ) разделить по подходу на два типа:

1. Модель 1: «Управляющая компания». Выручка формируется в компании-застройщике, а затраты на управление (коммерческие и операционные расходы) передаются в головную компанию (УК), где формируются затраты на управление и прибыль. Сюда же добавляются затраты и доходы от участия в прочих активах и бизнесах.

2. Модель 2: «Классический застройщик». Коммерческие и управленческие расходы формируются по месту создания выручки и являются частью затрат Застройщика, здесь же формируется прибыль по основной деятельности.

Сколько зарабатывают застройщики многоквартирных домов в конечном итоге, зависит от наценки. На ее формирование влияют многие экономические факторы, но главным остается все же один – желание застройщика заработать как можно больше. Нормативных актов в законодательстве, которые могли бы регулировать ценовую политику строительных компаний, нет.

Получение сверхприбыли, в 100% и больше, возможно там, где спрос на определенную категорию недвижимости превышает предложение. В таком случае строительным компаниям нет смысла снижать цены на квартиры в новостройках. Для объектов, которые пользуются меньшим спросом, как правило, устанавливается меньшая наценка – в среднем до 30%.

Средний размер операционных расходов Застройщика (за вычетом прибыли и налогов) находится в пределах 8-13% от выручки Застройщика. В него входят затраты на управление, коммерческие расходы, маркетинг и реклама, комиссионное вознаграждение, часто часть ОРЕХ относится на затраты проекта т.е. в CAPEX;

Валовая прибыль варьируется в среднем от 9% до 13% от выручки;

Прибыль до налогообложения (за вычетом операционных расходов и уплаты процентов по кредитам и займам) - от 2% до 13%. Существенная разница объясняется инвестиционной политикой конкретной компании и зависит от схемы работы с акционерами и модели кредитования (облигации, средства дольщиков, ЗПИФ, проектное финансирование).

Чистая прибыль варьируется в пределах от 1% до 3% выручки.

Для оптимизации стоимости проекта нужна прозрачная структура распределения затрат с разделением на ОРЕХ (операционные затраты) и CAPEX (капитальные затраты), тк доля относимых в себестоимость проекта (т.е. капитальных) операционных затрат бывает очень значительна, и не позволяет объективно оценить эффективность как проекта, так и бизнеса в целом.

4. Долгосрочные и краткосрочные активы организации:

Активы застройщика — это экономические ресурсы, которыми владеет компания и которые используются для ведения бизнеса. Они делятся на две основные категории: долгосрочные (внеоборотные) и краткосрочные (оборотные) активы.

Обычно строительство объекта длится более 12 месяцев. В балансе активы и обязательства отражаются в зависимости от срока обращения как краткосрочные или долгосрочные. Краткосрочные – когда срок обращения или погашения по ним не более 12 месяцев или продолжительности операционного

цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства – долгосрочные.

Долгосрочные активы — это ресурсы, которые используются в бизнесе дольше одного года и приносят выгоду в течение нескольких лет. Они обычно включают в себя:

1. Недвижимость и земельные участки:

- Земля, на которой строится недвижимость.
- Здания и сооружения, принадлежащие застройщику.

2. Машины и оборудование:

- Строительная техника (экскаваторы, бульдозеры, краны и т.д.).
- Инструмент и оборудование для монтажа и отделки.

3. Транспортные средства:

- Грузовые автомобили, автобусы, легковые автомобили для служебных нужд.

4. Инвестиционные активы:

- Недвижимость, приобретённая для последующей сдачи в аренду или перепродажи.

- Ценные бумаги и акции других компаний.

5. Нематериальные активы:

- Патенты, лицензии, авторские права, товарные знаки.
- Гудвилл (репутация компании).

Краткосрочные активы — это ресурсы, которые используются в течение одного года или одного операционного цикла и быстро превращаются в денежные средства. Они включают в себя:

1. Запасы:

- Строительные материалы (кирпичи, бетон, арматура и т.д.).
- Отделочные материалы (краски, обои, плитка и т.д.).
- Мебель и техника для офисов и квартир.

2. Дебиторская задолженность:

- Задолженность покупателей за проданную недвижимость.
- Задолженность арендаторов за аренду помещений.

3. Денежные средства и эквиваленты:

- Наличные деньги и депозиты на счетах.
- Краткосрочные инвестиции (например, депозиты до востребования).

4. Краткосрочные финансовые вложения:

- Вложения в акции и облигации с коротким сроком погашения.

Долгосрочные и краткосрочные активы играют важную роль в деятельности застройщика. Долгосрочные активы обеспечивают основу для ведения бизнеса, а краткосрочные активы помогают поддерживать ликвидность и оперативность работы. Эффективное управление обоими видами активов

способствует успешной реализации строительных проектов и устойчивости компании на рынке.

5. Собственный капитал и обязательства организации

Собственный капитал и обязательства застройщика — это ключевые элементы финансовой структуры компании, которые отражают её имущественное положение и финансовую устойчивость.

Собственный капитал — это часть активов застройщика, которая принадлежит владельцам компании. Он включает в себя:

- Уставный капитал: Первоначальные вложения учредителей в компанию.
- Добавочный капитал: Прирост капитала за счёт переоценки активов, эмиссии акций и т.д.
- Нераспределённая прибыль: Часть прибыли, которая не была распределена между акционерами в виде дивидендов и остаётся в распоряжении компании.
- Резервный капитал: Средства, предназначенные для покрытия непредвиденных расходов и убытков.

Обязательства — это долги застройщика перед кредиторами и другими контрагентами. Они делятся на две категории:

- a. Долгосрочные обязательства
 - Кредиты и займы: Долгосрочные кредиты, взятые у банков или других финансовых учреждений.
 - Облигации: Долговые ценные бумаги, выпущенные застройщиком для привлечения средств.
 - Отложенные налоговые обязательства: Обязательства по уплате налогов, отложенные на будущие периоды.
- b. Краткосрочные обязательства
 - Кредиторская задолженность: Долги перед поставщиками, подрядчиками, сотрудниками и т.д.
 - Задолженность по налогам и сборам: Текущие обязательства по уплате налогов и сборов.
 - Краткосрочные займы и кредиты: Займы, подлежащие возврату в течение одного года.

Расчет собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве производится ежеквартально на основе данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика.

Размер собственных средств застройщика рассчитывается путем вычета из суммы капитала и резервов, отраженной в соответствующем разделе бухгалтерского баланса застройщика следующих сумм по отдельным статьям бухгалтерского баланса застройщика:

- результаты исследований и разработок;
- нематериальные поисковые активы;
- материальные поисковые активы;
- доходные вложения в материальные ценности;
- прочие внеоборотные активы, за исключением вложений в объекты долевого строительства;
- финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов);
- прочие оборотные активы.

Чтобы рассчитать размер собственных средств застройщика, из суммы капитала и резервов будут вычитать определенные суммы по отдельным статьям бухгалтерского баланса. Это нематериальные активы; результаты исследований и разработок; поисковые активы; доходные вложения в материальные ценности; финансовые вложения; прочие внеоборотные активы, за исключением вложений в объекты долевого строительства; финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов); прочие оборотные активы.

Собственный капитал и обязательства застройщика формируют его финансовую структуру и влияют на устойчивость компании. Эффективное управление собственным капиталом и обязательствами позволяет застройщику поддерживать финансовую стабильность, привлекать инвестиции и успешно реализовывать строительные проекты.

6. Организация расчетов и кассового хозяйства

Организация расчетов и кассового хозяйства в Республике Беларусь основывается на соблюдении требований законодательства и внутренних регламентов компании. Строительные организации, как правило, работают с крупными проектами, предусматривающими значительные денежные обороты, что требует грамотного управления кассовыми потоками и соблюдением правил расчета с подрядчиками, поставщиками и работниками.

Организация расчетов в ИООО «Дана Астра»:

- Договорные отношения: заключаются договоры с подрядчиками, субподрядчиками и поставщиками. Договора регулируют порядок расчетов, сроки и формы оплаты.
- Расчеты с поставщиками и подрядчиками: оплата производится на основании счетов-фактур и актов выполненных работ.

Используются безналичные расчеты через банковские переводы.

– Расчеты с заказчиками:

- Строительные организации получают авансы и платежи за выполненные работы по этапам строительства.

- Заказчики оплачивают работы на основании актов сдачи-приемки выполненных работ.

– Банковская система:

- Открываются расчетные счета в банках для осуществления безналичных расчетов.

- Банковский контроль над расчетами позволяет отслеживать движение денежных средств и обеспечивает прозрачность операций.

Счет эскроу — это специальный счет в банке для безопасного проведения расчетов между дольщиками и застройщиком. Деньги от дольщиков на эскроу счете не переходят сразу застройщику, а блокируются до успешной сдачи дома в эксплуатацию. Если застройщик не выполняет условия договора, то банк возвращает покупателю деньги, находящиеся на счете эскроу. Банк выступает как независимое третье лицо, которое не имеет интереса в сделке. В некоторых случаях банк может быть и финансовой организацией, которая кредитует застройщика и контролирует целевое использование средств на нужды строительства.

Этапы работ по счету эскроу и их отражение в учете.

1. Открытие счета эскроу Покупатель недвижимости предоставляет заключенный договор участия в долевом строительстве банку и открывает счет эскроу. Застройщик предоставляет в банк правоустанавливающие документы. Банк, покупатель и застройщик подписывают трехсторонний договор, в котором оговаривается срок действия счета эскроу и условия для перехода права владения счетом от покупателя к продавцу. В долевом строительстве условиями выступают: ввод дома в эксплуатацию и получение как минимум одного из участников строительства квартиру в собственность.

2. Зачисление средств Покупатель недвижимости вносит на счет эскроу денежную сумму, которую должен передать застройщику после заключения сделки купли-продажи.

3. Сделка Продавец и покупатель без участия банка осуществляют намеченную сделку купли-продажи. Данная операция в бухгалтерском учете не отражается.

4. Получение застройщиком кредита в рамках проектного финансирования

5. Начисление процентов за пользование кредитом

6. Передача документов Застройщик предоставляет в банк акт выполненных работ и документы на ввод дома в эксплуатацию, которые подтверждают наступление условий по договору.

7. Передача квартиры дольщику Передача квартир отражается документами «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» и «Акт приема-передачи помещения».

8. Выручка от продажи квартиры Выручка от продажи квартиры — это разница между ценой договора и стоимостью строительства.

9. Наступление права пользования счетом Банк проверяет предоставленные документы. Если с ними все в порядке, переводит право пользования счетом эскроу от покупателя к продавцу.

10. Зачет банком средств со счета-эскроу в счет погашения целевого кредита

11. Вывод средств У застройщика появляется право снять средства со счета и перечислить их на свой. Счет эскроу закрывается.

Операции с наличными деньгами в ИООО «Дана Астра» ведутся через кассу организации. Ведется кассовая книга для учета всех приходных и расходных операций.

Устанавливается лимит остатка наличных денег в кассе. Суммы, превышающие лимит, сдаются в банк.

Заработная плата работникам выдается через кассу или перечисляется на банковские карты. Оформляются ведомости на выдачу зарплаты и расчетные листки.

Все операции с наличными оформляются приходными и расходными кассовыми ордерами. Подтверждения кассовых операций прилагаются к отчетам кассира.

Проводится регулярная инвентаризация кассы для проверки соответствия фактического остатка наличных денег учтенным данным. Все кассовые операции отражаются в бухгалтерском учете. Составляются ежемесячные отчеты по движению денежных средств.

7. Кредитование организации коммерческим банком

8. Налогообложение организации

9. Анализ финансового состояния организации

Заключение

В данной работе представлен отчет о прохождении производственной практики на предприятии ИООО «Дана Астра».

Основными требованиями подготовки специалистов высшей квалификации в современных условиях является практическая направленность и адаптированность полученных ими знаний к практической деятельности организации. Технологическая практика как составляющая учебного процесса нацелена на ознакомление с особенностями будущей практической деятельности на предприятиях и в организациях. Технологическая практика является одной из наиболее важных составных частей в процессе подготовки специалистов в области экономического анализа.

При прохождении технологической практики были решены следующие основные задачи:

- изучить общую характеристику предприятия;
- раскрыть сущность деятельности предприятия;
- рассмотреть основные технико-экономические и производственные показатели;
- проанализировать финансово-хозяйственную деятельность;
- собрать необходимые материалы для подготовки отчета о прохождении практики.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. №.218-3 (в ред. от 05.01.2013 г. N16-3). (Главы : 7, 21-26; 42-47; 49, 52) // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) // Сайт М-ва по налогам и сборам Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.nalog.gov.by/ru/special-part/
3. Аронов, А. В. Налоги и налогообложение : учебное пособие. — 2-е изд., перераб. и доп. / А.В. Аронов, В.А. Кашин. — Москва : Магистр : ИНФРА-М, 2022. — 576 с.
4. Бондарь, Т.Е. Финансы / Т.Е. Бондарь, М.В. Миленин // Электронное учеб. издание с грифом Министерства образования [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://edoc.bseu.by:8080/handle/edoc/96900>. – Минск 2023.
5. Бочаров, В.В. Корпоративные финансы : [учеб. пособие]. - СПб. : Питер, 2023. - 271 с.
6. Ветрова, Н.В. Финансы предприятий : ответы на экзаменационные вопросы / Н. В. Ветрова. - Минск: ТетраСистемс, 2019. - 159 с.
7. Герасимова, Е. Б. Анализ финансово-хозяйственной деятельности : учебник / Е.Б. Герасимова. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 262 с.
8. Голубева, Т. М. Анализ финансово-хозяйственной деятельности : учебное пособие / Т.М. Голубева. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 269 с. +
9. Граник, И.М. Финансы предприятий: [монография] / И. М. Граник, С. Д. Колесников. - Минск : Право и экономика, 2021. - 71 с.
10. Денисова, К.Г. Финансы организаций : учебно-методический комплекс / К. Г. Денисова, Т. И. Вуколова, А. В. Антонова; [ЧУО "Минский ин-т управления"]. - 3-е изд., перераб. и испр. - Минск: МИУ, 2008. - 112 с.
11. Купцов М.М. Финансы : учебное пособие / М. М. Купцов. - 4-е изд. - Москва : РИОР, 2023. - 113 с.
12. Налоги и налогообложение : учебное пособие / Н.Ф. Зарук, А.В. Носов, М.Ю. Федотова, О.А. Тагирова. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 249 с.
13. Налоги и налогообложение : учебник для студентов учреждений высшего образования по группе специальностей "Экономика и управление" / Е. Ф. Киреева [и др.] ; под ред. Е. Ф. Киреевой. – Минск : БГЭУ, 2019. – 438 с.
14. Сидорова, Е. Ю. Налоги и налогообложение : учебник / Е.Ю. Сидорова, Д.Ю. Бобошко. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 235 с.

15. Тарасевич, Л. С.. Теория корпоративных финансов : учебник / Л. С. Тарасевич, Гребенников П. И., Леусский А. И.. — М. : Высшее образование, 2023. — 237 с.
16. Теория финансов : учебное пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности "Финансы и кредит" / Т.А. Вerezубова [и др.] / под общ. ред. Т. А. Вerezубовой. – Минск : Беларус. гос. экон. ун-т, 2022. – 367 с.
17. Финансы организации : учеб. пос. / О. А. Пузанкевич [и др.] ; под ред. О. А. Пузанкевич. – Минск : БГЭУ, 2023. – 225 с.
18. Финансы и финансовый рынок : учебник для студентов учреждений высшего образования по эконом. специальностям / О.А. Пузанкевич [и др.] ; под ред. О. А. Пузанкевич. – Минск : БГЭУ, 2023. – 422 с.
19. Финансовый менеджмент : учеб. пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности "Финансы и кредит" / О.А. Пузанкевич [и др.] ; под ред. О. А. Пузанкевич. – Минск : Беларус. гос. экон. ун-т, 2020. – 333 с.
20. Шеремет, А. Д. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия : учебник / А.Д. Шеремет. — 2-е изд., доп. — Москва : ИНФРА-М, 2021. — 374 с.
21. Уласевич, Ю.М. Финансы : практикум : учеб. пособие для студентов учрежд. высш. образования по специальности "Финансы и кредит" / Ю.М. Уласевич, Т. Е. Бондарь. – 3 изд., стереотипное. – Минск : Беларус. гос. экон. ун-т, 2023. – 322 с.
22. Эффективный анализ [Электронный ресурс]: сборник материалов фестиваля управленческих практик, 4–18 декабря 2023 г. / ГУО «Академия последипломого образования. – Минск: АПО, 2024

Приложение 1

Оборотно-сальдовая ведомость за 2023 г

Приложение 2
Общие положения бухгалтерского учета