

Финансовото счетоводство като източник на финансови анализи на фасилити компаниите

доц. д-р Марин Гълъбов

УНСС, катедра „Икономика на недвижимата собственост“

Резюме: В статията се акцентира върху това по какъв начин финансовото счетоводство (регламентираните счетоводни знания) се явява източник на информация, която може да се ползва при осъществяване на финансови анализи на фасилити компаниите, т.е. компаниите, предлагащи и осъществяващи фасилити мениджмънт. Освен това се дава и кратка характеристика на този сравнително нов за нашата страна бизнес.

Ключови думи: фасилити мениджмънт, фасилити компания, финансово счетоводство, годишен финансов отчет, индивидуален сметкоплан.

JEL: M21, M41.

Фасилити мениджмънтът, най-общо казано, представлява поддръжката, която фасилити компаниите оказват по отношение на сгради и съоръжения в производствените и обслужващите предприятия, в компаниите от тежката и леката индустрии, в ютилити компаниите,

в търговските и в бизнес централите, в банковия сектор, в туризма, в транспорта и съобщенията, в публичния сектор – в държавните учреждения, болници и социални домове, училища и университети, библиотеки и театри, казарми и затвори, стадиони и паркове.

За да обясним какво е фасилити мениджмънт, първо трябва да обясним значението на думата „фасилити“. Тя идва от английската дума „facility“, т.е. благоприятни условия, улеснения, възможности, удобства. Но терминът „фасилити“ в сферата на фасилити бизнеса се използва по отношение на широк спектър от сгради, комплекси и други физически единици. Фасилити може да е пространство, офис или група офиси или пък етаж или група етажи в една сграда. Фасилити може да е сграда или група от сгради или пък други структури. Тези структури може да съществуват в градски условия, самостоятелно или като група сгради в предградията или извънградски райони. Сградите и другите структури може да са част от комплекс, офис парк или университетски комплекс.

Следва да посочим и две определения за фасилити мениджмънта, които са особено важни, тъй като те са дадени от Международната фасилити мениджмънт асоциация

ция (IFMA¹) и от Европейския комитет по стандартизация (CEN²). Определението на IFMA е посочено на сайта (<http://www.ifma.org/>) на асоциацията:

„Дефиниция на фасилити мениджмънт: Фасилити мениджмънтът е професия, която обхваща множество дисциплини, които гарантират функционалността на архитектурната среда чрез интегриране на хора, място, процес и технология.“³

Дефиницията на Европейския комитет по стандартизация всъщност е официално становище на Европейския съюз по въпроса, т.е. това е дефиниция на ЕС. Казано по-конкретно, дефиницията е дадена от Комитета по стандартизация „Фасилити мениджмънт“ (CEN/TC 348 „Facility Management“), който е структура в Европейския комитет по стандартизация. Дефиницията е следната:

„Фасилити мениджмънт: интегриран процес за поддържане и подобряване на ефективността на основната дейност на една организация чрез управлението и предоставянето на договорени поддържащи услуги в съответната среда, което е нужно за да постигне своите променящите цели“.

CEN/ TC 348 „Фасилити мениджмънт“ е дал и дефиниции за понятията фасилити и споразумение за фасилити мениджмънт. Дефиницията за фасилити е следната:

„фасилити: осезаемо предимство, което поддържа една организация“

Дефиницията за споразумение за фасилити мениджмънт е следната:

„споразумение за фасилити мениджмънт: документ и/или споразумение с посочване на условията за предоставяне на фасилити услуги между клиенти и доставчици на външни услуги, както и доставчици на вътрешни услуги“.

Обектът на фасилити мениджмънта е силно разнороден. Това важи и за дейностите, които той обхваща. Фасилити мениджмънтът включва широка гама дейности като портиерски услуги, почистване на общите части, поддръжка на зелени площи, снеготочистване, 24-часова охрана и видеонаблюдение, заплащане на сметките за консумация на ток и вода в общите части на сградите, борба с вредителите – дезинсекция, дератизация и дезакаризация, 24-часова “гореща линия”, поддръжка на вътрешни и външни басейни, СПА, фитнес центрове и много други. **Фасилити мениджмънтът може още да се окачестви като** управление на инфраструктурата на организацията – управление на недвижимите имоти, инженерната инфраструктура, вътрешните и външни пространства на сградите. Целта е да се предложи високо ниво на услугите с минимални разходи. В ежедневието на компаниите фасилити мениджмънтът осигурява комфортна и здравословна работна среда, която е в основата на успеха на всяка компания, независимо дали е голяма или малка.

Отделно се среща разделяне на фасилити мениджмънта на hard и soft. Първият включва всички дейности, свързани с експлоатацията, обслужването и поддръжката на съоръженията в една сграда, а вторият се свързват с услугите по почистване, охрана и т.н.

¹ IFMA е съкращение на International Facility Management Association.

² CEN е съкращение на Comité Européen de Normalisation (European Committee for Standardization).

³ Преводът на дефинициите от английски на български език е на автора.

Фасилити мениджмънтът е нещо сравнително ново за България, но е добре познато от години по света. Защо в последните години у нас се разви фасилити мениджмънтът? Присъединяването на страната ни към Европейския съюз оказва сериозно влияние върху развитието на пазара на недвижими имоти, върху инвестициите в нови и рехабилитацията на съществуващи сгради и съоръжения. Свидетели сме как за последните няколко години цените на имотите нараснаха неколкократно, а цялата страна се превърна в огромна строителна площадка. Изникват нови блокове и цели жилищни комплекси, хотели и курортни селища, бизнес и логистични центрове, индустриални и увеселителни паркове. Инвестициите вече са направени, новите активи са факт, но някой трябва и да ги управлява. При това професионално, в модерна среда на информационни и комуникационни технологии, с фокус към клиента, но и към разходите, а и в условията на силно конкурентна среда. Именно това наложи създаването на нов тип мениджъри и компании, които постепенно формират тази нова бизнес област, този нов пазар на услуги.

През м. септември 2007 г. у нас бе учредена Българска фасилити мениджмънт асоциация. Нейни учредители станаха редица компании с предмет на дейност и интереси в областта на фасилити мениджмънта. Целите, които сдружението си поставя, са обединение на физически и юридически лица, осъществяващи дейност в областта на фасилити мениджмънта, развитие на знанията и професионалните качества на фасилити мениджърите, популяризиране и повишаване на престижа на професията на фасилити мениджъра в страната и региона, както и създаване на комуникация и сътрудничество с държавните институции, органите на местната власт и съсловни организации.

Естествено е финансовите експерти, работещи във фасилити компаниите (компани, осъществяващи фасилити мениджмънт), да осъществяват финансови анализи на тези компании, така както това се прави и в други компании. Най-общо казано източникът на информация за тези анализи е финансовото счетоводство (регламентираните счетоводни знания). По-нататък ще се спрем на конкретните източници на информация.

Един от източниците на информация за осъществяване на финансовите анализи е годишният финансов отчет. Фасилити компаниите изготвят и представят годишните си финансови отчети на базата на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, когато най-малко за една от двете предходни години не надвишават показателите на два от следните критерии:

1. балансова стойност на активите към 31 декември – 8 млн. лв.;
2. нетни приходи от продажби за годината – 15 млн. лв.;
3. средна численост на персонала за годината – 250 души.

Тези фасилити компании обаче, ако желаят, могат да изготвят и представят годишните си финансови отчети на базата на Международните счетоводни стандарти.

Новообразуваните фасилити компании изготвят и представят годишните си финансови отчети на базата на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия за годината на възникването им и за следващата година. Новообразуваните фасилити компании също могат, ако желаят, да изготвят и представят годишните си финансови отчети на базата на Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет обхваща счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложение. Годишните финансови отчети на едноличните търговци, осъществяващи фасилити мениджмънт, които не подлежат на задължителен независим финансов одит и на които размерът на нетните приходи от продажби за текущата година не надхвърля 100 000 лв., могат да се състоят само от отчет за приходите и разходите.

Фасилити компаниите, които представляват предприятия, прилагащи облекчена форма на финансова отчетност и които изготвят и представят годишния си финансов отчет на базата на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, могат да изготвят съкратен годишен финансов отчет. Неговата форма, структура и съдържание се определят с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. Предприятията, прилагащи облекчена форма на финансова отчетност, са предприятия, които в текущата или в предходната година не надвишават показателите на два от следните критерии:

1. балансова стойност на активите към 31 декември – 1,5 млн. лв.;
2. нетни приходи от продажби за годината – 2,5 млн. лв.;
3. средна численост на персонала за годината – 50 души.

Друг източник на информация за осъществяването на финансов анализ е консолидираният финансов отчет. Фасилити компаниите могат да реализират инвестиции. „Във финансовото счетоводство обхватът на инвестициите като категория е доста

ограничен. От негова гледна точка като инвестиции се третират само отделна категория активи, които се включват в обхвата на финансовите активи на предприятието. Притежаването на инвестиции се доказва чрез издадените за това документи от централния депозитар, сключени договори за съдружие, договори за закупуване на пуп или кол опция и т.н.“⁴ При някои случаи на реализиране на инвестиции от страна на фасилити компаниите, които са търговски дружества, те трябва да изготвят консолидиран финансов отчет. Съставните части на консолидирания финансов отчет са консолидираният счетоводен баланс, консолидираният отчет за приходите и разходите, консолидираният отчет за собствения капитал, консолидираният отчет за паричните потоци и приложение. Такъв отчет се изготвя само от тези фасилити компании, които са предприятия майки. Предприятието майка е предприятие с едно или повече дъщерни предприятия. Дъщерното предприятие е предприятие, което се контролира от друго предприятие (предприятие майка). Консолидираният финансов отчет е финансовият отчет на предприятията от група, представен като финансов отчет на едно предприятие. Предприятията от групата са предприятието майка и всички негови дъщерни предприятия. Фасилити компанията, която се явява предприятие майка, изготвя както консолидиран финансов отчет, така и индивидуален финансов отчет.

Източници на информация, която може да се ползва при осъществяването на финансов анализ, са и междинните финансови отчети. Това са отчети, обхващащи период, по-кратък от една календарна година (1 януари – 31 декември). Те се изготвят, когато се изискват от нормативен акт или по решение на органа на управление. Принципно погле-

⁴ Рупска, Т., Дългосрочни инвестиции, инвестиционни имоти, изд. „ФорКом“, С., 2008, с. 7, 8.

гнато, съставните части на междинния финансов отчет не се различават от съставните части на годишния финансов отчет, но имат определена специфика.

Друг източник на информация за финансов анализ е и сметкопланът на фасилити компанията, т.е. индивидуалният сметкоплан. Или казано по-конкретно, източникът е информацията, съдържаща се в счетоводните сметки. Съгласно чл. 5, ал. 1 от Закона за счетоводството „текущото счетоводно отчитане се организира по реда, определен в този закон и утвърден от ръководството на предприятието индивидуален сметкоплан.“ Възможностите за изготвяне на такъв сметкоплан са няколко. Възможно е той да включва синтетични сметки с трицифрена, четирицифрена и петцифрена номерация – например възможно е индивидуалният сметкоплан да е съобразен с Националния сметкоплан, който беше в сила до края на 2001 г. или с Примерния национален сметкоплан, който съществуваше до края на 2004 г. Друга възможност е индивидуалният сметкоплан да съдържа синтетични сметки с трицифрена номерация, като например се използват номерата на групите от задължителния Национален сметкоплан (той беше в сила до края на 2001 г.) и цифрата 1. Така например в този сметкоплан имаше гр. 20 Дълготрайни материални активи и съответно предприятието може да има в индивидуалния си сметкоплан сметка 201 Дълготрайни материални активи. Трета възможност е индивидуалният сметкоплан да съдържа сметки с двуцифрена номерация и той би могъл да изглежда така:

- 10 Капитал
- 11 Сметка на собственика
- 12 Финансови резултати
- 15 Получени заеми
- 20 Дълготрайни активи
- 24 Амортизация на дълготрайни активи

- 25 Провизии за вземания от продажби
- 30 Материали
- 40 Дебитори и кредитори
- 41 Разчети със съдружници
- 42 Разчети с персонала
- 44 Разчети по липси, начети и съдебни спорове
- 45 Разчети с бюджета, социалното осигуряване и с ведомства
- 50 Каса
- 51 Разплащателна сметка
- 52 Краткосрочни инвестиции
- 60 Разходи за дейността
- 62 Финансови разходи
- 69 Извънредни разходи
- 70 Приходи от дейността
- 72 Финансови приходи
- 79 Извънредни приходи.

Индивидуалният сметкоплан може да съдържа и аналитични сметки, а така също и статии на калкулация. Аналитичните сметки са сметки, по които се отчитат обекти неподлежащи на по-нататъшна диференциация при възприетата организация на счетоводството от страна на предприятието. С помощта на аналитичните сметки се дава възможност за осъществяване на по-детайлни анализи за нуждите на управлението, т.е. те съдържат информация, позволяваща тези анализи. Поспециално към сметка Разходи за основна дейност може да се организира аналитично отчитане, като се ползват както аналитични сметки, така и статии на калкулация. Схемите на статиите на калкулация в отделните фасилити компании може да са различни. Ето една примерна схема:

- 1. Разходи за материали
- 2. Разходи за енергия
- 3. Разходи за амортизации
- 4. Разходи за заплати
- 5. Разходи за социални осигуровки
- 6. Други разходи

Може да обобщим следното: информацията, съдържаща се във финансовия отчет като краен продукт, и информацията, съдържаща се в счетоводните сметки като междинен продукт на финансовото счетоводство, са информационни източници, които могат да се ползват от анализаторите, работещи в съответната фасилити компания, за реализиране на финансови анализи. Такъв източник е и информацията, съдържаща се във финансовите отчети на фасилити компанията, които са изготвяни за нуждите на нейното управление. В чл. 41 от Закона за счетоводството се посочва, че „формата, съдържанието и периодичността на финансовите отчети за нуждите на управлението на предприятието се определят от неговия изпълнителен орган“.

Възможно е някои еднолични търговци, упражняващи фасилити мениджмънт, да водят не счетоводни сметки, а специфични регистри – книги. Става въпрос за тези еднолични търговци, които не подлежат на задължителен независим финансов одит и на които размерът на нетните приходи от продажби за предходния отчетен период не надхвърля 50 000 лв. Те могат да отчитат и представят дейността си посредством воденето на специфични регистри – книги. Въсъщност става въпрос за едностранно счетоводно записване.

За какви книги става въпрос? Книгите и реkvизитите, съдържащи се в тях, биха могли да бъдат:

1. Книга за приходите и разходите с реkvизити:
 - документ – вид, номер и дата;
 - нетни приходи от продажби на услуги;
 - приходи от финансираня;
 - други приходи;
 - финансови приходи;
 - извънредни приходи;

- разходи за материали;
- разходи за външни услуги;
- разходи за заплати и други възнажания;
- разходи за осигуровки;
- разходи за амортизации;
- други разходи;
- финансови разходи;
- извънредни разходи;
- разходи за данъци;
- обща сума на приходите;
- обща сума на разходите;
- разлика между получените приходи и извършените разходи.

2. Инвентарна книга с реkvизити:

- № по рег;
- документ – вид, номер и дата;
- наименование и техническа характеристика на дълготрайния актив;
- инвентарен номер;
- описание на произхода;
- година на въвеждане в експлоатация;
- отчетна стойност;
- амортизационна норма;
- сума на годишна амортизация.

3. Книга за материалните запаси с реkvизити:

- документ – вид, номер и дата;
- мярка;
- единична цена;
- разход – количество, сума;
- остатък – количество, сума.

4. Книга за отчитане на паричните средства за всяко постъпление и за всяко намаление на паричните средства. Тази книга съдържа следните реkvизити:

- регистрационен номер на документа в папка;
- документ – вид, номер и дата;
- операция;
- приход – лева;
- разход – лева;

5. Книга за отчитане на разчетите с информация за всеки контрагент по дати на възникване и уреждане. Тази книга съдържа следните реквизити:

- документ – вид, номер и дата;
- наименование и адрес на контрагента (клиент, доставчик);
- възникнали разчети – лева;
- документ – вид, номер и дата;
- уредени (погасени) разчети – лева;

6. Книга за отчитане на разпределението на печалбата с информация за конкретните направления на разпределението на печалбата. Тази книга съдържа следните реквизити:

- № по рег;
- печалба;
- основание за разпределение;
- направление на разпределението:
 - а) покриване на загуби от предходни периоди;
 - б) дивиденди;
 - в) капитал;
 - г) резерви;
 - г) неразпределена печалба.

Подчертаваме, че посочените книги с включените в тях реквизити са само една от възможностите за водене на книги. Налице са обаче и други възможности в това отношение. Книгите, които се водят, могат да се използват като източник на информация за финансови анализи.

Вече посочихме, че е възможно фасилити компаниите да прилагат Международните

счетоводни стандарти. Нужно е в този случай техните счетоводни отдели да са запознати с Регламент (ЕО) № 1126/2008 на Европейската комисия от 3 ноември 2008 година, с който бяха приети някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Регламент (ЕО) № 1725/2003 вече е отменен.

С Регламент (ЕО) № 1126/2008 се приемат Международни счетоводни стандарти.

Този регламент влезе в сила на третия ден след публикуването му в Официален вестник на Европейския съюз. Регламентът е публикуван на 29 ноември 2008 г. Настоящият регламент е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави-членки на ЕС.

Следва да се направи изводът, че финансовото счетоводство като източник за финансов анализ е предпоставка за осъществяване на качествени управленски решения, тъй като те в значителна степен се базират на финансовия анализ. Доброто познаване на финансовото счетоводство от страна на анализаторите, работещи във фасилити компаниите, им дава възможност да умеят да „четат“, т.е. да разбират информацията, която то им предоставя. Подчертаваме, че материята е сложна и изисква задълбочена подготовка от страна на анализаторите. Тяхната работа има съществено значение за успешното функциониране на фасилити компаниите. **VIA**