# ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

# Автоматизация процессов планирования и управленческой отчётности Апарт отеля

# **Контекст задачи**

Реализовать функционал для автоматизации планирования и управленческой отчётности Апарт отеля в системе 1С Предприятие (конфигурация БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП, редакция 3.0)

Функционал должен быт реализован как дополнительная обработка, которая встраивается в систему учета, не изменяет код программы и позволяет настроить получение данных из систем первичного регламентированного и оперативного учета в систему отчётности.

Реализовать интеграцию с системой ECVI Apart в части загрузки данных по производственным показателям отеля.

# **Функциональные требования**

В рамках модели учета подлежат автоматизации следующие задачи:

# **Автоматизация планирования и управленческой отчётности**

Функционал должен предусматривать:

# Разделение финансовой отчётности по видам деятельности и далее по видам услуг.

# Сбор данных консолидировано и в разбивке.

# Расчёт доходности по каждому виду услуг.

*Перечень видов деятельности и услуг (перечень не фиксированный - может дополнятся, изменяться):*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид деятельности** | **Услуга** | **Примечание** |
| Основная деятельность | *По программам инвест дохода* |  |
| *краткосрочная аренда* | Признак категории номеров |
| *долгосрочная аренда* | Признак категории номеров |
| Дополнительные услуги | организация трансфера |  |
| услуги прачечной, химчистки |  |
| услуги уборки апартаментов |  |
| аренда ТМЦ |  |
| поступления за подачу сведений для УФМС |  |
| Поступление за пакеты дополнительных услуг |  |
| Выручка от аренды паркинга |  |
| Организация питания | Организация завтраков |  |
| Организация обедов |  |
| Организация ужинов |  |
| Прачечная самообслуживания |  |  |
| Пакеты реновации |  |  |
| Суб аренда коммерческих помещений |  |  |
| Транзитные поступления по курортному сбору |  |  |

# Формирование отчётности по видам деятельности - по требуемым форматам отчётности.

1. Операционные отчеты:

* Операционные доходы.
* Операционные расходы.
* Эксплуатационные расходы.
* Не операционные доходы и расходы.
* Производственные показатели

1. Финансовые отчеты:

* Баланс
* Отчёт о прибылях и убытках
* Движение денежных средств

Функционал отчётности должен включать настройки отчётных форм, которые позволят гибко настраивать отчётные формы, определять состав столбцов и строк отчётов, а также использовать условное форматирование.

Предусмотреть выгрузку отчётов в формате Excel.

# Расчёт и формирование показателей деятельности и операционных метрик (количественные показатели и расчёт финансовых показателей отеля (OCC, ADR, RevPAR и пр.)

*Например:*

* структура доходов в % по видам доходов
* структура номерного фонда (всего номеров, закрытые на сезон, закрытые на продолжительное время, в длительной аренде, доступные номера
* количество проживающих гостей по видам проживания
* загрузка (OCC)
* среднедневной тариф (ADR)
* средний доход (RevPAR)

# Построение прогнозных моделей - планирование

Корректировка и актуализация бюджета на основании факта предыдущих периодов прогнозирование до конца периода бюджетирования.

Автоматический расчёт финансового результата (прогнозный PL) в зависимости от количественных показателей (моделирование по переменным / постоянным затратам на количество).

# План-фактный анализ бюджета

Факт собирается в формате бюджета (разделение между Property management (далее PM) и Facility management (далее FM), внутри PM, FM - краткосрочная и долгосрочная аренда, доходность по отдельным видам деятельности, включая натуральные показатели)

Для бюджетирования - автоматическое формирование CF и баланса на основании бюджета PL (прописываются правила по отклонениям PL и CF).

Предусмотреть исключение транзитных коммерческих платежей и операций.

# Аналитические панели (дашборды) ключевых показателей эффективности

# **Реализовать функционал обмена и получения данных для формирования отчётности и расчёта показателей.**

# Функционал обмена данными должен позволять:

* получать и загружать данные из системы Экви (система учета операций по бронированию и размещению гостей) .
* настраивать соответствие аналитик РСБУ и управленческого учета;
* автоматически рассчитать необходимые показатели управленческого учета (настройка правил расчёта значений);
* точно видеть какие данные передаются в систему отчётности, контролировать полноту значений и расшифровывать до документа;
* уметь работать с бухгалтерскими проводками, документами, данными в регистрах и расчётах, использовать данные уже созданных отчётов.

# Предусмотреть следующие показатели в системе для формирования отчётности:

* Финансовые - источник для получения фактических данные из проводок бухгалтерского учета или регистров управленческого учета конфигурации 1С.
* Ссылка на показатель - предназначен для использования в отчете уже существующего показателя.
* Вычисляемый - позволяет вычислять итоги по группам, складывать, делить или вычитать значения для расчёта итогов, метрик или индексов.
* Фиксированный - позволяет внести значения отдельных констант в систему и использовать из для расчёта формул.

# Предусмотреть загрузку данных из Excel таблиц

# **Описание существующей модели учета**

# **Базы данных и Приложения модели учета:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Процесс** | **База данных/Программа** | **Примечание** |
| Управление отелем | ECVI | Операционный учёт – система учета операций по бронированию, размещению гостей и сопутствующих услуг. Учёт договоров с собственниками. |
| Коммунальные и эксплуатационные услуги | Квадо | Расчёт и начисление коммунальных и эксплуатационных услуг |
| Регламентированный и управленческий учёт | конфигурация БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС) КОРП, редакция 3.0 | Регламентированный и управленческий учёт. |

# **Типы собственников:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Собственники два типа** | **Расходы** | **Доходы** | **Комментарий** |
| НЕ в управлении  Агентский договор не заключён | Только Коммунальные и эксплуатационные услуги. Платят самостоятельно. Наша обязанность выставлять квитанции. | Не учитываем |  |
| В управлении  Агентский договор заключён | Зависит от типа договора управления | | |

# **Доходы и Расходы**

Компания осуществляет два вида функций управления объектом недвижимости: Property и Facility management.

В целях формирования управленческой отчётности все доходы и раcходы делятся по видам функций управления Апарт отелем:

* Property management (далее PM)
* Facility management (далее FM)

# **Доходы и расходы Property management**

Инвестиционный доход собственника по программе 80/20 формируется от услуг проживания и от доходов от предоставления дополнительных услуг:

|  |
| --- |
| **Инвестиционный доход от Аренды** |
| Краткосрочная аренда |
| Долгосрочная аренда |
| **Инвестиционный доход от оказания Дополнительных услуг** |
| Организация трансфера |
| Услуги прачечной, химчистки |
| Услуги уборки апартаментов |
| Аренда ТМЦ |
| Услуга подача сведений для УФМС |
| Пакеты дополнительных услуг |
| Услуга аренды паркинга |
| Услуги по организации питания |

Доход компании формируется за счёт следующих услуг:

|  |  |
| --- | --- |
| **Программа 80/20** | **Гарантированный доход** |
| **Проживание** | |
| Агентское вознаграждение за предоставлению услуг по проживанию | Краткосрочная аренда |
| Долгосрочная аренда |
| **Дополнительные услуги** | |
| Агентское вознаграждение за предоставление дополнительных услуг | Организация трансфера |
| Услуги прачечной, химчистки |
| Услуги уборки апартаментов |
| Аренда ТМЦ |
| Услуга подача сведений для УФМС |
| Пакеты дополнительных услуг |
| Услуга аренды паркинга |
| Услуги по организации питания |

Затраты Компании на исполнение поручения по Агентскому договору с собственником состоят из следующих основных категорий и номенклатурных групп расходов:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Категория** | **Номенклатурные группы расходов** | **Программа 80/20** | **Гарантированный доход** |
| Расходы агента на исполнение Поручения по сдаче гостиничных номеров в аренду | Расходов на ГЕО сервисы и дистрибуцию долгосрока | Затраты перевыставляются Собственнику по расчётному показателю. Расчёт в два этапа: 1. Этап - распределение затрат на программы управления (база распределения Площадь номеров) 2. Этап - Затраты распределяются по собственникам программы управления 80/20 | Включаются в состав затрат Компании в части сдачи апартаментов по программе Гарантированный доход - распределение затрат на программы управления (база распределения Площадь номеров) |
| Расходы на бренд |
| Комиссия по системам бронирования Агент |
| Расходы агента на исполнение Поручения в части оказания Дополнительных услуг | Организация трансфера | Затраты перевыставляются Собственнику. Расчёт в два этапа: 1. Этап - распределение затрат на программы управления (база распределения Площадь номеров) 2. Этап - Затраты распределяются по собственникам программы управления 80/20 | Включаются в состав затрат Компании в части сдачи апартаментов по программе Гарантированный доход - распределение затрат на программы управления (база распределения Площадь номеров) |
| Услуги прачечной, химчистки |
| Услуги уборки апартаментов |
| Аренда ТМЦ |
| Услуга подача сведений для УФМС |
| Пакеты дополнительных услуг |
| Услуга аренды паркинга |
| Услуги по организации питания |
| Аренда помещений собственника | Аренда помещений | Отсутствуют | Включаются в состав затрат Компании |

# **Доходы и расходы Facility management**

Доход компании по FM это совокупность следующих начислений и платежей:

1. за эксплуатацию (содержание и ремонт) гостиничного комплекса:

|  |
| --- |
| **Номенклатура услуг** |
| Содержания несущих конструкций, ИТО |
| Обеспечение оказания услуг и выполнения работ общего имущества |
| Содержания оборудования общего имущества |
| Охрана |
| Текущий ремонт |
| Содержание иного общего имущества в Гостиничном комплексе |

1. прочие дополнительные ремонтные работы и услуги
2. коммунальные услуги – по данным услугам прибыль отсутствует, так как компания выступает в качестве посредника ресурсоснабжающих организаций

Расходы компании по FM определяются следующими затратами:

|  |  |
| --- | --- |
| **Категория** | **Номенклатурные группы расходов** |
| Расходы на исполнение по оказанию услуг по Содержанию и ремонту гостиничного комплекса | Эксплуатационные услуги |
| Расходы на приобретение соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций | Коммунальные услуги |
| Дополнительные ремонтные работы и услуги | Дополнительные услуги по эксплуатации |