Санкт-Петербургский государственный университет

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

по направлению «Экономика»

ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА И ФОРМИРОВАНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

В СООТВЕТСТВИИ С МСФО В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

Выполнил:

Обучающийся 4 курса, группы ФКСУ-43

Булатникова Юлия Владиславовна

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Подпись/

Научный руководитель:

доцент, кандидат экономических наук,

Генералова Наталья Викторовна

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Подпись/

Санкт-Петербург

2016

# СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 2](#_Toc451081004)

[Введение 4](#_Toc451081005)

[Глава 1 Исследование необходимости применения МСФО российскими строительными организациями 8](#_Toc451081006)

[§1.1 Значение отрасли строительства в экономике Российской Федерации и основные тенденции ее развития 8](#_Toc451081007)

[§1.2 Роль МСФО в повышении инвестиционной привлекательности отрасли строительства 11](#_Toc451081008)

[§1.3 Исследование влияния показателей отчетности по МСФО на инвестиционную привлекательность строительных организаций 12](#_Toc451081009)

[Глава 2 Специфика учета в соответствии с МСФО в строительных организациях 18](#_Toc451081010)

[§2.1 Обзор особенностей учета и представления отчетности в соответствии с МСФО 18](#_Toc451081011)

[§2.2 Учет в строительных организациях в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» 21](#_Toc451081012)

[§2.3 Перспективы учета в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» 30](#_Toc451081013)

[Глава 3. Анализ представления отчетности в соответствии с МСФО строительными организациями 38](#_Toc451081014)

[§3.1 Общая характеристика отчетности обследуемых организаций 38](#_Toc451081015)

[§3.2 Особенности представления отчетности в соответствии с МСФО в строительных организациях 42](#_Toc451081016)

[Заключение 46](#_Toc451081017)

[Список использованных источников 49](#_Toc451081018)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 52](#_Toc451081019)

[Приложение 1. Распределение занятого населения по видам экономической деятельности на основной работе, в среднем за год в РФ в 2014 году 52](#_Toc451081020)

[Приложение 2 Структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности в РФ в 2014 году 53](#_Toc451081021)

[Приложение 3 Динамика аварийного жилищного фонда В Российской Федерации 54](#_Toc451081022)

[Приложение 4 наблюдение отчетности двадцати четырех крупнейших российских строительных компаний на предмет составления отчетности по МСФО 55](#_Toc451081023)

[Приложение 4 Глоссарий терминов и сокращений 56](#_Toc451081024)

[Приложение 5 Информация о компаниях-объектах исследования 58](#_Toc451081025)

[Приложение 6 Формы КС-2, КС-3 59](#_Toc451081026)

[Приложение 7 Примеры раскрытия информации по договорам на строительство 61](#_Toc451081027)

# Введение

**Актуальность тематики и практическая значимость исследования**

На сегодняшний день *актуальной* проблемой является осуществление перехода экономики России к устойчивому развитию. Одна из ключевых проблем на данном пути, которую необходимо решить, – привлечение инвестиций. Эта проблема актуальна для компаний любых отраслей, в том числе и для отрасли строительства, поскольку отрасль строительства играет важную роль для страны как в ее экономическом аспекте, так и в социальном. Одним из условий для открытия новых рынков капитала для российских строительных фирм является предоставление инвесторам достоверной информации об истинном финансовом положении организации и ее финансовых результатах. Данную проблему можно решить путем составления финансовой отчетности в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО).

Кроме того, данное исследование выявляет основные проблемы, с которыми столкнутся организации (особенно строительные организации) в связи с вступлением в силу нового МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

*Новизна* данного исследования заключается в выявлении механизма (в форме регрессионной модели), позволяющего прогнозировать влияние показателей отчетности (важным в данном случае является тот факт, что изменение показателей отчетности может произойти ввиду изменения методологии учета и составления отчетности, а не изменений функционирования организации) отдельных организаций на инвесторов. В ходе исследования выдвинута гипотеза о том, что на показатель рыночной капитализации оказывают влияние показатели отчетности эмитента по МСФО (такие, как выручка, чистая прибыль и базовая прибыль на акцию). А тот факт, что с 2018 года организации переходят на новый стандарт, регламентирующий признание выручки (в том числе и выручки по договорам на строительство) и влияющий на показатели отчетности, обуславливает *практическую значимость* исследования именно для строительных организаций.

**Предмет и объект исследования**

*Объектом исследования* являются Международные Стандарты Финансовой Отчетности, *предметом* – порядок и особенности учета в соответствии с МСФО в строительных организациях.

**Цель и задачи исследования**

*Цель работы* состоит в исследовании основных особенностей функционирования строительных организаций и их влияния на порядок учета, формирование отчетности и, в конечном итоге, на решения пользователей, принимаемых на основании такой отчетности.

Для достижения цели исследования необходимо выполнить следующие *задачи*:

1. определить место отрасли строительства и ее роль в экономике Российской Федерации, исследовать реалии и перспективы деятельности строительных организаций РФ;
2. обосновать значимость применения МСФО в строительных организациях;
3. выявить закономерности (или их отсутствие), связанные с влиянием отчетности строительных организаций и ее показателей на потенциального пользователя отчетности - инвестора (такие закономерности важно выявить именно для строительных организаций, поскольку введение нового стандарта по выручке, скорее всего, окажет значительное влияние именно на отрасль строительства);
4. выделить основные особенности функционирования строительных организаций, влияющие на процесс учета и формирования отчетности в соответствии с Международными Стандартами;
5. проанализировать процесс учета долгосрочных договоров на строительство в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»;
6. определить возможное влияние введения нового стандарта МСФО (IFRS) 15 на учет долгосрочных договоров на строительство и, как следствие, на показатели отчетности компаний;
7. исследовать отчетность российских и зарубежных строительных организаций в соответствии с МСФО на предмет соответствия стандартам, полноты раскрываемой информации, удобства информации для пользователей;
8. выявить основные особенности представления отчетности в соответствии с МСФО строительными организациями на примере отчетности российских и зарубежных строительных организаций.

**Структура и логика исследования**

*Логик*а исследования находит свое отражение в его структуре. При разработке *структуры* исследования используется правило соответствия: каждой поставленной задаче соответствует параграф работы. Параграфы работы объединены в более крупные смысловые единицы – главы.

*Первая глава* исследования призвана решить первые три задачи исследования, описанные выше. Отчетность строительных организаций рассматривается в контексте ее влияния на инвестора строительных организаций, и как следствие, инвестиционную привлекательность организаций (которую ввиду сложившейся на сегодняшний ситуации в отрасли и в экономике необходимо существенно повысить). Также проводится статистический анализ влияния показателей отчетности компаний по МСФО и РСБУ на рыночную капитализацию компаний.

*Вторая глава* (в ней реализованы следующие три задачи исследования) посвящена непосредственно особенностям функционирования строительных организаций, которые обуславливают применение определённых стандартов и особенности процесса учета. Основные положения и особенности учета в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» (по мнению автора, именно применение данного стандарта является главной особенностью учета в строительных организациях, поэтому положения данного стандарта проанализированы в исследовании подробно) рассмотрены на конкретных примерах автора, также автором представлен алгоритм определения финансового результата по договорам на строительство в соответствии с данным стандартом в форме схемы. Кроме того, рассматриваются возможные проблемы, с которыми могут столкнуться строительные организации в процессе перехода на новый МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», который может оказать значительное влияние на ключевые показатели отчетности организаций и, как следствие, на решения пользователей отчетности.

*Третья глава* представляет собой исследование отчетности российских и зарубежных строительных организаций с целью выявления основных особенностей представления отчетности в строительных организациях в связи со спецификой учета, описанной во второй главе.

Далее следует заключение (представляющее собой синтез всех выводов, сделанных в исследовании), список использованных источников и приложения.

**Теоретико-методологическая база исследования** включает в себя:

* статистические данные Федеральной службы государственной статистики (использованы наиболее актуальные данные, представленные на сайте и в статистических сборниках, а также при изучении динамики явлений используются данные за последние 15 лет);
* законы и нормативно-правовые акты (Стандарты, Разъяснения, и пр.);
* российские и международные периодические издания (например, Journal of Business Finance & Accounting);
* учебники и учетные пособия по бухгалтерскому учету (таких авторов, как Генералова Н.В., Бочкарева И.И., Адамов Н.А., Левина Г.Г. и др.
* интернет-ресурсы (в основном, это консолидированная финансовая отчетность организаций за последние семь лет, размещенная на сайтах строительных организаций).

Проблема учета в строительных организациях в соответствии с МСФО разработана в недостаточной степени российскими учеными, главном образом отмечается нехватка публикаций по методологии и методике учета и представления отчетности по МСФО, признания доходов и расходов в привязке к российском специфике. Однако, специалистами в области МСФО (такими как, Генералова Н.В., Ширикова К. С., Крупа, В. В., Крапивенцева С.В. и др.) рассматриваются вопросы применения отдельных стандартов, являющимися ключевыми для строительных организаций (однако, в основном, без привязки к специфике деятельности).

Кроме того, проблемы вызывает недостаточное количество статистических данных по данному вопросу, а порой их несогласованность.

Для достижения поставленных перед исследователем задач в работе применяются следующие **научные методы**: анализ, систематизация, сравнение, статистический анализ, моделирование, выборочное исследование, формализация.

# Глава 1 Исследование необходимости применения МСФО российскими строительными организациями

*Анализируя особенности учета и формирования отчетности в строительных организациях в соответствии с МСФО, по мнению автора, в первую очередь необходимо обосновать необходимость составления отчетности по МСФО строительными организациями. В данной главе отчетность будет рассмотрена в контексте своего влияния на пользователя (ведь одной из ключевых целей составления отчетности является представление качественной информации пользователям отчетности).*

## §1.1 Значение отрасли строительства в экономике Российской Федерации и основные тенденции ее развития

Строительство – одна из системообразующих отраслей народного хозяйства. От того, насколько развита строительная отрасль в стране зависит как развитие всей экономики в целом, так и благосостояние населения, поскольку именно силами данной отрасли вводятся в действие новые основные фонды или реконструируются и расширяются действующие.

Строительная отрасль призвана удовлетворять потребности населения в жилье, служить на благо промышленности, здравоохранению, искусству, спорту.

В данном исследовании под термином *капитальное строительство* понимается осуществление инвестиционного процесса и связанной с ним деятельности от стадии разработки проекта до ввода объекта в эксплуатацию.

Значительную роль в отрасли строительства играет строительство зданий жилого назначения. На рис. 1 показано, что 93% зданий, введенных в эксплуатацию в 2015 году, – это здания жилого назначения. Опираясь на эти данные, можно сказать, что строительство жилых зданий - это системообразующий элемент отрасли строительства.

Кроме того, нельзя не отметить значительную роль строительства в трудоустройстве населения. Как показано на рисунке в приложении 1, в 2015 года в строительстве было занято всего 8% трудоустроенного населения, то есть компании, функционирующие в данной отрасли являются важными агентами спроса на рынке труда, что, к тому же, отражает один из аспектов социальной значимости отрасли.

На рисунке в приложении 2 изображена структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности в РФ в 2014 году в виде диаграммы. Как видно из диаграммы, на отрасль строительства приходится 6% валовой добавленной стоимости российской экономики в 2014 году, что говорит о значительной роли отрасли строительства в экономике РФ. Таким образом, строительная отрасль играет важную роль в экономике страны. Именно эта отрасль создает значительную часть валовой добавленной стоимости, обеспечивает население рабочими местами и жильем. Говоря об отрасли строительства стоит обратить внимание именно на строительство жилых зданий, поскольку строительство жилых зданий составляет большую часть всех построенных сооружений.

*Рисунок 1 Ввод в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения в РФ в 2015 году*

*Источник: рассчитано автором по данным Официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL:* *http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building (дата обращения: 04.04.2016)*

Сегодня особенно важно осуществить переход экономики России к устойчивому развитию. Одной из задач, которую необходимо реализовать для достижения этой цели, является достижение оптимального использования потенциала всех отраслей экономики, в том числе, безусловно, отрасли строительства. Одна из ключевых проблем для организации любой отрасли – привлечение инвестиций. Строительные организации не являются исключением. Как показано на рис. 2, объем инвестиций в строительную отрасль в 2015 году по сравнению с 2014 годом снизился на 4,4%.

По данным Федеральной службы государственной статистики, удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в 2014 году составил 2,7%[[1]](#footnote-1).

*Рисунок 2 Динамика инвестиций в строительство за 2000-2015 гг. , миллиарды рублей*

*Источник: составлено автором на основании данных Официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL:http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/investment/nonfinancial (дата обращения: 04.04.2016)*

В приложении 3 представлена динамика аварийного жилищного фонда, так в 2014 году по сравнению с 1990 аварийный жилищный фонд (он измеряется в квадратных метрах аварийного жилья) увеличился в 7,2 раза.

По словам аналитиков Международной финансовой корпорации (IFC), отрасли строительства в России потребуются вливания инвестиций в размере 402 миллиарда рублей ежегодно до 2035 года[[2]](#footnote-2).

Несмотря на относительно небольшую долю нежилого фонда (7%) в общем объёме ежегодно вводимого в эксплуатацию жилья, этот сектор привлекателен для капиталовложений крупных инвесторов[[3]](#footnote-3).

При этом, по данным столичного департамента градостроительной политики, иностранные инвесторы по традиции интересуются почти исключительно московским рынком недвижимости, который по своей привлекательности в 2013-м году занял 9-е место в Европе, обогнав Брюссель, Франкфурт и Вену[[4]](#footnote-4). В то время как региональные рынки недвижимости остро нуждаются в инвестициях.

Таким образом, жилищное строительство в Российской Федерации на сегодняшний день нуждается в инвестициях, поскольку потребность населения в жилье растет, а объем инвестиций, напротив, сокращаются. Кроме того, в инвестициях нуждается и нежилищное строительство, особенно остро в инвестициях в данном секторе нуждаются региональные рынки недвижимости.

## §1.2 Роль МСФО в повышении инвестиционной привлекательности отрасли строительства

Одним из условий для открытия новых рынков капитала для российских строительных фирм является предоставление инвесторам достоверной информации об истинном финансовом положении организации и ее финансовых результатах. Эту проблему можно решить путем составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

На сегодняшний день существует проблема недостатка статистических данных, связанных с вопросом применения МСФО в строительных организациях. В рамках данного исследования эта проблема решается путем сплошного наблюдения отчетности двадцати четырех крупнейших строительных копаний по итогам 2014 года (по показателю выручки) на предмет того, составляют ли организации отчетность по международным стандартам в 2015 году. В список включены строительные компании России, в капитале которых государство и иностранные совладельцы участвуют не более чем на 50%. Результаты представлены в таблице в Приложении 4. Как видно из таблицы, 45,8% организаций не составляли отчетность по международным стандартам.

Стоит отметить, что ни одна из обследованных компаний не осуществила добровольного перехода на Международные Стандарты, то есть можно сказать, что компании составляют отчетность в соответствии с Международными Стандартами только с целью соблюсти закон. По мнению автора, такое явление объясняется высокой стоимостью составления такой отчетность, а также высокой стоимостью аудиторских услуг.

В процессе изучения данного вопроса автору пришлось столкнуться с недостатком статистических данных по вопросу применения МСФО в Российской Федерации и в мире. Изначально планировалось проведение исследования влияния применения МСФО на приток инвестиций в различные отрасли. Однако, статистические данные относительно числа или доли компаний различных отраслей, применяющих МСФО, на сегодняшний день отсутствую как в России, так и во всем мире. Однако, по мнению автора, практически невозможно в условиях современной экономики привлечь зарубежный капитал без составления отчетности по МСФО, поскольку отчетность, составленную по РСБУ, потенциальный инвестор не поймет.

Представление бухгалтерской отчетности в соответствии с МСФО является основополагающим элементом политики информационной открытости финансовой отчетности. Проведение такой политики позволит компаниям улучшить свой имидж в глазах потенциальных инвесторов.

Таким образом, составление отчетности по МСФО может помочь российским строительным компаниям улучшить инвестиционную привлекательность в целом, что может оказать положительное влияние на всю отрасль строительства в целом, которая играет важную роль в экономике Российской Федерации и влияет на качество жизни населения всей страны.

## §1.3 Исследование влияния показателей отчетности по МСФО на инвестиционную привлекательность строительных организаций

Отчетность по международным стандартам – готовый продукт, рассчитанный, в первую очередь, на инвестора. Инвестор, принимая решение о вложении средств, всегда смотрит на ключевые показатели отчетности компании. Таким образом, изменения правил учета и составления отчетности могут повлиять и на принятие инвестиционных решений в отношении компаний. Как было сказано выше, строительная отрасль в России в настоящее время остро нуждается в инвестициях (как российских, так и зарубежных), поэтому при переходе на новый стандарт МСФО (IFRS) 15 (один из важнейших стандартов, применяемых строительными организациями, речь о котором пойдет во второй главе данного исследования) необходимо будет учесть, на какие показатели отчетности ориентируется инвестор и спрогнозировать возможную реакцию инвестора на изменение этих показателей(которые, безусловно, будут иметь место). В данном пункте проанализировано влияние таких показателей отчетности по МСФО (а также показателей отчетности материнских компаний по РСБУ в случае с российскими компаниями), как выручка и чистая прибыль на рыночную капитализацию десяти строительных компаний. Информация об объектах данного исследования представлена в Приложении 5.

Показатель рыночной капитализации компании рассчитывается как произведение количества обыкновенных акций и рыночной стоимости одной акции. Можно сказать, что эта величина показывает, по какой цене можно купить компанию на рынке (однако, безусловно, сделать это практически невозможно). Рыночная капитализация показывает, насколько привлекательна компания для инвесторов (очевидно, если стоимость компании растет, то она привлекательна для инвесторов).

Исходя из сущности показателя рыночной капитализации *выдвинута гипотеза о том, что на показатель рыночной капитализации оказывают влияние показатели отчетности эмитента по МСФО (такие, как выручка, чистая прибыль и базовая прибыль на акцию).* Однако, по мнению автора, на капитализацию компании в текущем году будут оказывать влияние показатели отчетности прошлого года, поскольку именно только такие данные имеются в распоряжении инвестора.

Для проверки гипотезы о связи рыночной капитализации с показателями отчетности компании был проведен корреляционный анализ показателей отчетности пяти публичных строительных организаций России и Европы, составляющих отчетность по МСФО. Информация о компаниях содержится в

Данный статистический анализ заключается в выявления корреляции (корреляционной зависимости). Корреляция характеризует силу взаимосвязи данных. В данном исследовании речь пойдет о парной корреляции, поскольку ставится гипотеза о взаимосвязи двух числовых массивов. В табл. 1 указано значение коэффициента корреляции между определенным показателем отчетности компании и ее рыночной капитализацией в динамике за пять лет. Значение данного коэффициента показывает, насколько заметна теснота связи между показателем, указанным в таблице и рыночной капитализацией компании.

Прежде, чем делать выводы, основываясь на значениях коэффициента корреляции, необходимо дать статистическую оценку выполненных расчетов. Для этого расчетные значения необходимо сопоставить с табличным показателем r-критерия. Для заданного числа измерений и уровня значимости 0,1 табличное значение r-критерия составляет 0,805[[5]](#footnote-5). Расчетные показатели должны быть больше табличных для того, чтобы подтвердить гипотезу о наличии связи. Таким образом, с 90% вероятностью можно полагать, что влияние на капитализацию компании оказывают показатели отчетности по МСФО компании ЛСР, ACS и Skanska. При этом чаще всего влияние оказывает именно показатель выручки. Таким образом, на основе значений коэффициента корреляции можно сделать вывод о том, что дальнейший анализ имеет смысл только в рамках отдельных компаний. То есть, взаимосвязь между показателями есть, однако, только на уровне отдельных компаний, поэтому полученные результаты нельзя будет рассматривать как закономерность в отношении всей отрасли.

*Таблица 1 Значение расчетного коэффициента корреляции для разных показателей отчетности*

|  |  |
| --- | --- |
| **Компания** | **Коэффициент корреляции расчетный, в долях** |
| **Выручка по МСФО за предыдущий год** | **Чистая прибыль по МСФО за предыдущий год** | **Базовая прибыль на акцию по МСФО за предыдущий год** |
| **ЛСР** | 0,75 | 0,84 | 0,84 |
| **ПИК** | 0,46 | 0,34 | -0,09 |
| **ACS** | 0,87 | 0,01 | -0,10 |
| **Skanska** | 0,95 | -0,69 | -0,69 |
| **BAM** | -0,09 | -0,64 | -0,61 |
|  | **Выручка материнской компании по РСБУ за предыдущий год** | **ЧП материнской компании по РСБУ за предыдущий год** | **Базовая прибыль на акцию материнской компании по РСБУ за предыдущий год** |
| **ЛСР** | -0,17 | -0,66 | -0,66 |
| **ПИК** | 0,80 | 0,62 | 0,57 |

*Рассчитано автором на основании данных годовой отчетности компаний за 5 лет и данных Московской биржи [39-44]*

Дальнейший анализ сконцентрирован на компаниях ЛСР, ACS и Skanska. Кроме того, было принято увеличить размер выборки по каждой компании по каждому показателю до семи лет.

В табл. 2 представлены результаты расчета коэффициента рангов Спирмена. для трех компаний по разным показателем отчетности. Значение каждого коэффициента в таблице показывает влияние определенного показателя отчетности компании на ее рыночную капитализацию в последующем периоде.

Для оценки результатов необходимо оценить статистическую значимость расчетного коэффициента. Для этого расчетное значение необходимо сопоставить с табличным. Табличное значение коэффициента равно 0,679[[6]](#footnote-6) для данного количества наблюдений. Таким образом, с вероятностью 90% можно предположить наличие заметной прямой зависимости между показателями отчетности, составленной в соответствии с Международными Стандартами и рыночной капитализацией компании ЛСР. Кроме того, в отношении компании и Skanska можно говорить о связи выручки с показателем рыночной капитализации.

*Таблица 2 Значение коэффициента рангов Спирмена*

|  |  |
| --- | --- |
| **Компания** | **Коэффициент рангов Спирмена, в долях** |
|  | **Выручка по МСФО за предыдущий год** | **Чистая прибыль по МСФО за предыдущий год** | **Базовая прибыль на акцию по МСФО за предыдущий год** |
| **ЛСР** | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| **ACS** | 0,6 | -0,1 | -0,6 |
| **Skanska** | 0,9 | -0,7 | -0,7 |
|  | Выручка материнской компании по РСБУ за предыдущий год | ЧП материнской компании по РСБУ за предыдущий год | Базовая прибыль на акцию материнской компании по РСБУ за предыдущий год |
| **ЛСР** | 0,3 | 0,3 | 0,3 |

*Рассчитано автором на основании данных годовой отчетности компаний за 5 лет и данных Московской биржи [39, 40, 41, 43]*

Для показателей, между которыми выявлена корреляционная взаимосвязь был также проведен регрессионный анализ, выявляющий характер связи.

В табл. 3 представлены результаты регрессионного анализа влияния показателей отчетности ЛСР и Skanska по Международным Стандартам на рыночную капитализацию компаний в последующем периоде. Для этого было составлено уравнение регрессии для каждого показателя и выявлено значение достоверности аппроксимации (она показывает качество составленной модели). Модель, описывающую влияние выручки по МСФО Группы ЛСР нельзя назвать качественной и использовать в дальнейших расчетах ввиду того, что величина достоверности аппроксимации имеет слишком маленькое значение. Остальные три модели имеют довольно высокое значение величины достоверности аппроксимации и могут быть использованы для прогнозирования величины рыночной капитализации компании на основании показателей ее отчетности.

Коэффициент при переменной x уравнения регрессии можно интерпретировать следующим образом: при увеличении выручки компании Skanska на 1 миллион шведских крон рыночная капитализация компании увеличится на 0,0011миллиарда шведских крон или же 1,1 миллион шведских крон (изначально выручка была выражена в миллионах, а капитализация – в миллиардах); или же: при увеличении показателя базовая прибыль на акцию Группы ЛСР рыночная капитализация увеличится на 286 миллионов рублей.

Таким образом, на основании данного анализа выявлено наличие статистической взаимосвязи между показателями чистой прибыли и базовой прибыли по МСФО на акцию Группы ЛСР на рыночную капитализацию компании в последующей периоде, а также влияние выручки компании Skanska по Международным Стандартам на ее рыночную капитализацию в последующем периоде. Однако, данную закономерность нельзя распространить на всю отрасль.

*Таблица 3 Результат регрессионного анализа влияния показателей отчетности по МСФО на рыночную капитализацию компаний*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Компания** | **Показатель** | **Уравнение регрессии** | **Величина достоверности аппроксимации** |
| **Skanska** | **Выручка по МСФО** | y = 0,0011x - 87,58 | R² = 0,91989 |
| **ЛСР** | **Выручка по МСФО** | y = 0,43x + 3E+07 | R² = 0,56 |
| **ЛСР** | **ЧП по МСФО** | y = 2,7676x + 4E+07 | R² = 0,70541 |
| **ЛСР** | **БПА по МСФО** | y = 286057x + 4E+07 | R² = 0,70967 |

*Рассчитано автором на основании данных годовой отчетности компаний за 5 лет и данных Московской биржи [39-41]*

Несмотря на отсутствие закономерности в рамках отрасли, в рамках данного исследования были выявлены модели, отражающие, каким образом отдельные показатели отчетности влияют на рыночную капитализацию отдельных компаний. Такие модели могут использоваться самими компаниями для прогнозирования. Например, компания ЛСР недавно опубликовала годовую консолидированную отчетность за 2015 год. На основании показателей этой отчетности можно попытаться сделать вывод о рыночной капитализации компании в текущем году. Подставив величину чистой прибыли компании за 2015 год (она составляет 10645711 тысяч рублей[[7]](#footnote-7)) в уравнение y = 2,7676x + 4E+07 получаем величину рыночной капитализации, равную 69463069,8 тысяч рублей. Данное значение можно сравнить с имеющимися на сегодняшний день данными. Рыночная капитализация компании на 25 апреля 2015 года по данным Московской биржи составила 66402973,6 тысяч рублей[[8]](#footnote-8). Таким образом, ошибка прогноза составила на более 5%.

Безусловно, данная статистическая взаимосвязь может оказаться случайной. Корреляция − лишь число, которое указывает на то, что большим значениям одной переменной соответствуют большие (или же меньшие) значения другой переменной. Корреляция не может объяснить, почему эти две переменные связаны между собой. Однако, данное исследование показывает, что статистическая связь присутствует в рамках отдельных компаний и отдельных показателей и может быть описана в рамках математических моделей для последующего прогноза значения показателя рыночной капитализации (однако необходимо будет относить с осторожностью к результатам таких прогнозов, поскольку тенденция не является закономерностью в рамках всех отрасли). Например, компания ЛСР на основе данных о влиянии применения новых стандартов на показатели отчетности может выяснить, в какой степени данные показатели могут повлиять на рыночную капитализацию.

*Подводя итог сказанному в данной главе,* необходимо отметить, что, *во-первых*, отрасль строительства в Российской Федерации нуждается в привлечении инвестиций, поскольку она является одной из ключевых отраслей экономики страны, а также играет важную роль в процессе улучшения качества жизни населения.

*Во-вторых*, несмотря на то, что в рамках данного исследования не выявлено зависимости между ключевыми показателями отчетности организаций и ее инвестиционной привлекательностью на уровне отрасли, составление строительными организациями финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности необходимо для выхода организаций на международные рынки капитала (например, при проведении IPO или же само наличие отчетности улучшает имидж компании в глазах потенциального инвестора).

*Кроме того,* статистический анализ в рамках отдельных организаций позволяет оценивать влияние учетных показателей на рыночную капитализацию компании. Однако, безусловно, к результатам такого анализа необходимо относиться с осторожностью.

Основные особенности деятельности строительных организаций, которые обуславливают необходимость применения определенных Стандартов и основные положения этих стандартов рассмотрены в следующей главе.

# Глава 2 Специфика учета в соответствии с МСФО в строительных организациях

*После того как была обоснована необходимость изучения вопроса учета и составления отчетности в соответствии с МСФО в строительных организациях, а также проанализировано непосредственное влияние показателей отчетности по МСФО на инвестиционную привлекательность копаний, необходимо перейти к рассмотрению основных особенностей деятельности строительных организаций, которые обуславливают применение тех или иных стандартов, а также основных положений этих стандартов.*

## §2.1 Обзор особенностей учета и представления отчетности в соответствии с МСФО

Отрасль строительства наравне с другими отраслями экономики имеет свои отличительные особенности, влияющие на бухгалтерский учет организаций, вовлеченных в нее. В данной главе выделены основные особенности функционирования строительных организаций, а также основные документы МСФО, применение которых обуславливается главными особенностями отрасли строительства.

На рис. 4 подробно изображены особенности деятельности строительной организации, выделяемые автором, и их влияние на применение организацией определенных стандартов.

Наличие долгосрочных договоров на строительство объектов – одна из главных особенностей учета в строительных организациях в соответствии с МСФО. Кроме того, сумма затрат и выручки по договору может меняться в ходе исполнения обязательств по данному договору. Именно эта особенность обуславливает применение главного «отраслевого» стандарта МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»[[9]](#footnote-9).

Вторая особенность – сложность учета договоров на строительство. Часть из них попадает под действие стандарта IAS 11 «Договоры на строительство», а другие – под стандарт МСФО (IAS) 18 «Выручка»[[10]](#footnote-10). В связи в этой особенностью перед организацией встает вопрос о правильном определении стандарта (данный вопрос подробнее рассмотрен в данной главе).

Долгосрочные договоры на строительство

МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»

Сложность учета договоров на строительство

МСФО (IAS) 11 или МСФО (IAS) 18

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»

МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты»

Холдинговая структура

Иностранные поставщики

МСФО (IAS) 21 «Влияние изменения валютных курсов»

Взносы в саморегулируемые организации

МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства»

*Рисунок 3 Особенности учета в строительных организациях в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности*

*Источник: Составлено автором*

Зачастую строительные компании имеют структуру холдингов, обусловленную сложной организационной структурой, основанной на географическом принципе или же по производимому продукту, участием различных организаций в производстве строительной продукции, желанием снизить транзакционные издержки и повысить рентабельность. Холдинговая структура компаний обуславливает необходимость составления консолидированной отчетности, которая должна быть составлена в соответствии с Международными Стандартами[[11]](#footnote-11). Принципы представления и подготовки консолидированной отчетности установлены МСФО (IFRS) 10 “Консолидированная финансовая отчетность”[[12]](#footnote-12).

Эта же особенность обуславливает необходимость наличия информационного обеспечения управления строительным холдингом, что, по мнению многих специалистов, решается путем составления сегментарной отчетности[[13]](#footnote-13). Такая отчетность составляется в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты»[[14]](#footnote-14).

Стоит отметить, что строительные услуги и работы являются материалоемкими, что обуславливает необходимость организации сотрудничать с множеством поставщиков, в том числе и с зарубежными поставщиками. Данная особенность обусловливает необходимость применения МСФО (IAS) 21 «Влияние изменения валютных курсов».[[15]](#footnote-15)

Специфика законодательного регулирования отрасли обуславливает необходимость учета взносов в саморегулируемые организации, который регламентирован МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства»[[16]](#footnote-16), а также Разъяснением Комитета по разъяснениям международной финансовой отчетности IFRIC 21 “Обязательные платежи”[[17]](#footnote-17). Таким образом, основные особенности деятельности строительных организаций, влияющих на учет по международным стандартам обусловлены наличием долгосрочных договоров на строительство и сложностью их учета, холдинговой структурой, наличием иностранных поставщиков и необходимостью учета взносов в СРО.

По мнению автора, ключевая учетная проблематика в строительстве обусловлена применением стандарта МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство». Более того, особую актуальность вопросам признании доходов и как следствие расходов привнесло то обстоятельство, что с 01 января 2018 года взамен указанного стандарта в обязательном порядке нужно будет применять новый стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»[[18]](#footnote-18). Эти вопросы во будут рассмотрены далее в данной главе.

## §2.2 Учет в строительных организациях в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство»

МСФО (IAS) 11 – стандарт, регламентирующий показатели отчета о финансовых результатах. Данный стандарт может применяться не только к строительным договорам, но и к любым долгосрочным контрактам. Основной принцип учета для данного стандарта – *учет по мере готовности.*

Необходимость введения данного стандарта объясняется особенностью деятельности строительных организаций: контракты на строительство могут осуществляться в течение нескольких лет, и, следовательно, перед бухгалтером стоит задача распределить доходы и затраты по договору на строительство по отчетным периодам.

Согласно МСФО (IAS) 11 затраты и выручка, связанные с выполнением договора подряда, должны признаваться в отчетности (а именно в отчете о прибылях и убытках организации) по мере выполнения договора.

Определения видов договров на строительство целесообразно проиллюстрировать примерами: в табл. 4 описаны условия двух контрактов на строительство, договор №1 – это договор «затраты плюс», так как прибыль определяется в виде процента от затрат по договору, а договор №2 – это договор с фиксированной ценой, поскольку в условиях договора указана фиксированная цена за определенный объем работ.

*Таблица 4 Примеры контрактов на строительство*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Договор №1** | **Договор №2** |
| **Объект строительства по договору** | Планируется заключить договор на строительство нескольких салонов связи на территории Северо-западного Федерального округа.  | Планируется заключить договор на строительство пяти стандартных коттеджей. |
| **Условия заключения договора** | Переговоры о стоимости каждого объекта (салона связи) ведутся по отдельности. Подрядчик получает прибыль (в размере 10%) от суммы затрат (согласованных с заказчиком) по каждому объекту. | Подготовка участков под строительство производится заказчиком, следовательно, затраты на строительство каждого коттеджа одинаковые. Стоимость контракта – 50 миллионов рублей. |

*Источник: составлено автором*

2.2.1 Объединение и разделение договоров на строительство

Согласно МСФО (IAS) 11, при заключении договора на сооружение нескольких объектов, они могут отражаться как единый договор на строительство, так и по отдельности. Сооружение каждого объекта необходимо отражать как отдельный договор на строительство, в случаях, если:

1. на сооружение каждого объекта было представлено отдельное коммерческое предложение;
2. по каждому объекту велись отдельные переговоры, как подрядчик, так и заказчик имели возможность принять или отклонить часть договора, относящуюся к каждому объекту;
3. затраты и доходы по каждому объекту могут быть определены.

Договоры должны отражаться как единый договор, если:

1. переговоры велись по пакету, состоящему из совокупности договоров;
2. договоры тесно связаны (фактически являются одним проектом);
3. договоры выполняются одновременно или последовательно без перерывов.

Сооружение дополнительного объекта отражается как отдельный договор на строительство, если:

* объект по своей конструкции, технологии или функциям значительно отличается от объекта или объектов, предусмотренных первоначальным договором; или
* переговоры о цене объекта ведутся независимо от цены первоначального договора.

Сложность вопроса разделения и объединения контрактов на строительство можно проиллюстрировать примером, представленным в табл. 4: в случае с договором №1 строительство каждого объекта (салона связи) будет отражено в отчетности как отдельный договор, поскольку переговоры по стоимости каждого объекта велись отдельно, можно выделить затраты и доходы по каждому конкретному салону связи; в случае с договором №2 ситуация противоположная: в данном случае строительство пяти коттеджей отражается как единый договор.

2.2.2 Выручка по договору на строительство

Согласно МСФО (IAS) 11 выручка по договору на строительство должна включать:

* первоначально согласованную в договоре сумму;
* суммы отклонений от условий контракта, претензии и поощрительные платежи (в той степени, в которой существует вероятность получения выручки и если суммы этих отклонений могут быть надежно оценены).[[19]](#footnote-19)

По мнению автора, важно отметить, что величина выручки по договору на строительство подвержена воздействию различных факторов (например, отклонений, компенсаций, поощрительных платежей), которые определяются результатом будущих событий. По мере наступления этих событий может возникнуть необходимость в пересмотре суммы выручки в большую или меньшую сторону.

Наиболее наглядно эти факторы можно проиллюстрировать примерами, представленными в табл. 5:

* в случае с отклонением имеет место значительного изменения диапазона работ, следовательно, данное отклонение необходимо включить в выручку;
* в случае с компенсацией имеет место задержка (а, следовательно, простой у подрядчика), подрядчик имеет право требовать возмещения потерь;
* в случае с поощрительным платежом заказчик сможет перевести свои материалы с арендованного склада и сэкономить на стоимости аренды за два месяца, подрядчик в данной ситуации может получить бонус (поощрительный платеж).

*Таблица 5 Примеры факторов, воздействующих на величину выручки по договору на строительство*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Отклонение** | **Компенсация** | **Поощрительный платеж** |
| Организация является подрядчиком на строительство дороги. Первоначально предполагалось строительство дороги длинной 10 километров, однако, в последствии региональные власти сочли необходимым отдалить один из участков дороги от населенного пункта, что повлекло за собой изменение протяженности дорог до 13 километров. | Организация является подрядчиком на строительство домов в коттеджном поселке. Заказчик самостоятельно осуществляет подготовку участков для строительство. К моменту начала работ выясняется, что заказчик не выполнил все подготовительные работы. Имеет место задержка начала работ на пять недель. | Организация является подрядчиком на строительство здания склада. Работы завершены раньше запланированного (на два месяца).  |

*Источник: составлено автором*

2.1.3 Затраты по договору на строительство

В МСФО (IAS) 11 выделено три группы затрат, включаемых в состав затрат по договору на строительство. Виды затрат, включаемых в состав затрат по договору приведены в табл. 6.

Приведенные в табл. затраты, согласно стандарту, могут быть уменьшены на сумму *случайного дохода*, который не был включен в выручку по договору. *Например:* организация является подрядчиком на строительство здания офиса на месте здания склада (данное здание необходимо снести), при этом был получен доход от продажи материалов, полученных организацией в результате сноса старого здания, который и будет являться случайным доходом.

*Таблица 6 Виды затрат, включаемых в состав затрат по договору на строительство*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Группа затрат** | **Затраты, связанные с конкретным договором на строительство** | **Относящиеся к мероприятиям по договорной деятельности** | **Прочие затраты** |
| **Виды затрат** | * амортизация и аренда основных средств;
* заработная плата рабочих;
* стоимость материалов;
* затраты на перемещение основных средств и материалов;
* затраты на конструкторскую и техническую поддержку, непосредственно связанную с договором;
* предполагаемые затраты на устранение ошибок и выполнение гарантированного объема работ;
* претензии третьих лиц.
 | * страховые платежи;
* затраты на техническую и конструкторскую поддержку (не связные непосредственно с отдельным договором);
* затраты по займам (данный вопрос подробно рассматривается в МСФО (IAS) 23[[20]](#footnote-20).
 | * управленческие расходы;
* затраты на разработки.
 |

*Источник: составлено автором на основании положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство"*

2.2.4 Признание доходов, расходов и убытков по договору на строительство

Согласно МСФО (IAS) 11, выручку и затраты по договору на строительство необходимо отражать в отчете о финансовых результатах (отчете о прибылях и убытках) в составе доходов и расходов по *мере готовности*, а ожидаемые убытки по договору необходимо *немедленно* признать в составе расходов[[21]](#footnote-21). В данном случае можно наблюдать пример реализации одного из основополагающих принципов бухгалтерской отчетности – принципа осмотрительности[[22]](#footnote-22).

Алгоритм признания финансового результата по договорам на строительство согласно МСФО (IAS) 11 представлен на рис. 4: первоначально необходимо определить, есть ли возможность надежно оценить финансовый результат по договору, далее, в случае, если финансовый результат можно определить, в зависимости от того, получена ли прибыль или убыток, рассчитывается выручка, затраты и финансовый результат по договору.

*Рисунок 4 Алгоритм признания финансового результата по договорам на строительство согласно МСФО (IAS) 11*

*Источник: составлено автором на основании положений Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство"*

По мнению специалистов в области МСФО, подтверждение заказчиком – один из наиболее надежных способов оценить процент выполненных работ. Кроме того, в российской практике это возможно осуществить с помощью составления форм КС-2, КС-3, утвержденных Госкомстатом России от 11 ноября 1999 года № 100.[[23]](#footnote-23) Данные формы представлены в Приложении 6.

2.2.5 Определение степени завершенности работ по договору

Согласно МСФО (IAS) 11 степень завершенности работ по договору может устанавливаться несколькими способами:

1. определение отношения уже понесенных затрат к общему количеству затрат по договору;
2. оценка выполненных работы экспертом;
3. определение доли выполненных работ по договору в натуральном выражении (по отношению к согласованному объему работ)[[24]](#footnote-24).

Алгоритм признания финансового результата по договору, а также процесс определения степени завершенности работ по договору целесообразно проиллюстрировать примером.

*Пример расчета финансового результата по договору подряда:* Организация-подрядчик занимается строительством зданий коммерческого назначения. В табл. 7 приведена информация по трем договорам за 2015 год.

*Таблица 7 Исходная информация по договорам на строительство*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Договор №1** | **Договор №2** | **Договор №3** |
| **Стоимость договора, млн. рублей** | 300 | 90 | 150 |
| **Понесенные затраты, млн. рублей** | 150 | 15 | 0,6 |
| **Расчетные затраты на завершение, млн. рублей** | 60 | 84 | нельзя определить |
| **Принятая заказчиком работа (на отчетную дату), млн. рублей** | 90 | 18 | 0,75 |
| **Начало работ** | июнь 2013 | февраль 2014 | декабрь 2014 |
| **В отчете о прибылях и убытках за 2014 год признаны:** |
| **Выручка, млн. рублей** | 16,5 | - | - |
| **Расходы, млн. рублей** | 13,5 | - | - |
| **Выставленные счета на отчетную дату, млн. рублей** | 75 | 19,5 | 3 |

*Источник: составлено автором*

Организация определяет степень завершенности работ по договору как процент принятых заказчиком работ в общей сумме договора. Как видно из табл. 7, расчетные затраты по договору № 3 еще не определены.

Далее необходимо рассчитать процент завершенности работ по договорам на отчетную дату, а также определить, к какому из типов относится каждый контракт. Процент завершенности работ определяется путем деления суммы принятых заказчиком работ на стоимость договора. Результаты расчетов представлены в табл. 8.

*Таблица 8 Определение типа договора и процента завершенности работ по договорам на строительство*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Договор №1** | **Договор №2** | **Договор №3** |
| **Стоимость договора, млн. рублей** | 300 | 90 | 150 |
| **Понесенные затраты (на отчетную дату), млн. рублей** | -150 | -15 | -0,6 |
| **Расчетные затраты на завершение, млн. рублей** | -60 | -84 | нельзя определить |
| **Общие расходы по договору, млн. рублей** | -210 | -99 | нельзя определить |
| **Ожидаемая прибыль (убыток) по договору, млн. рублей** | 90 | -9 | нельзя определить |
| **Тип договора** | прибыльный | убыточный | результат не может быть надежно оценен |
| **Процент завершенности на отчетную дату** | 30% | 20% | 1% |

*Источник: составлено автором*

Далее, руководствуясь алгоритмом, изображенным на рис.4, можно определить суммы выручки, затрат и прибыли (или же убытка), которые организация имеет право признать на отчетную дату (31 декабря 2015 года). Результаты представлены в табл. 9. Показатели по договору №1 были скорректированы на уже признанные в 2014 году суммы. Величина затрат на отчетную дату по убыточному договору (договор №2) была рассчитана путем суммирования величины выручки и убытка (выручка по данному договору составила 18 миллионов рублей, а затраты – 27 миллионов рублей). Финансовый результат по договору №3 нулевой, поскольку в данном случае выручка признается в соответствии с признанными затратами по договору.

*Таблица 9 Выручка, затраты и финансовый результат по договорам на строительство на отчетную дату*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Договор №1** | **Договор №2** | **Договор №3** |
| **Выручка на отчетную дату, млн. рублей** | 90 | 18 | 0,6 |
| **Затраты на отчетную дату, млн. рублей** | -63 | -27 | -0,6 |
| **Прибыль (убыток) на отчетную дату, млн. рублей** | 27 | -9 | - |

*Источник: составлено автором*

Таким образом, учитывая тот факт, что по одному из договоров (договор №1) часть выручки и расходов уже была признана в прошлом отчетном периоде, можно сформировать выписку из отчета о прибылях и убытках за 2015 год. Данная выписка представлена в табл. 10.

*Таблица 10 Выписка из отчета о прибылях и убытках Организации за 2015 год*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Договор №1** | **Договор №2** | **Договор №3** | **Итого** |
| **Выручка, млн. рублей** | 73,5 | 18 | 0,6 | 92,1 |
| **Затраты, млн. рублей** | -49,5 | -27 | -0,6 | -77,1 |
| **Прибыль (убыток), млн. рублей** | 24 | -9 | - | 15 |

*Источник: составлено автором*

Данный пример наглядно иллюстрирует алгоритм признания финансового результата по договорам на строительство согласно МСФО (IAS) 11. В примере представлены все три типа договоров (прибыльный, убыточный и договор, финансовый результат по которому надежно определить нельзя). По мнению автора, наибольшую трудность в расчетах вызывает расчет финансового результата по убыточному договору: в данном случае необходимо правильно определить сумму затрат (путем суммирования выручки и ожидаемого убытка по договору).

2.2.6 Раскрытие информации

Согласно МСФО (IAS) 11 организация должна раскрыть:

* сумму выручки по договору строительства, признанную в качестве выручки в отчетном периоде;
* какими способами определяется выручка по договору, признаваемая в течение периода;
* какими способами определяется стадия выполнения находящихся в процессе выполнения договоров.[[25]](#footnote-25)

Кроме того, в отношении незавершенных договоров стоит раскрыть следующее:

* сумму затрат и прибыли на текущую дату;
* сумму полученных авансов;
* сумму удержаний.

В отчете о финансовом положении признается (в нетто-оценке):

* валовая сумма, причитающаяся с заказчиков за работу по договору (как *актив*);
* валовая сумма полученных за непринятую работу авансов (*как обязательство*).

Кроме того, согласно МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы»[[26]](#footnote-26) компания обязана раскрыть все условные обязательства и все условные активы. *Например*, претензии заказчиков, штрафы, вероятные потери.

Пример раскрытия информации приведен в Приложении 7 (на примере годовой консолидированной отчетности Группы ЛСР).

2.2.7 Проблематика определения необходимости применения МСФО (IAS) 11 или МСФО (IAS)18

Дополнительная сложность учета договоров на строительство заключается в том, что одни договоры попадают под действие стандарта МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», другие же – под действие стандарта МСФО (IAS) 18 «Выручка». Главная сложность состоит в определении стандарта, который нужно использовать для каждого конкретного договора. Данный вопрос рассмотрен в Разъяснении КРМФО (IFRIC) 15 "Соглашения на строительство объектов недвижимости", введённом в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

Согласно IFRIC 15, учет выручки по тому или иному стандарту зависит от того, кто определяет форму и дизайн помещения – заказчик или покупатель[[27]](#footnote-27). В первом случае это будет МСФО (IAS) 18 , а во втором – МСФО (IAS) 11. В данном случае очень важно определить, под действие какого стандарта попадает тот или иной договор, поскольку это отразится на признании выручки. По МСФО (IAS) 11 выручка будет признаваться на протяжении всего строительства, а в случае с МСФО (IAS) 18 – в момент продажи.

Для специалиста, составляющего отчетность по МСФО в строительной организации важны знания обоих стандартов для того, чтобы сформулировать профессиональное суждение о применимости того или иного стандарта к конкретному договору.

МСФО (IAS) 11 с 2018 года будет заменен единым стандартом по учету выручки МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», основные принципы которого будут рассмотрены в следующей главе.

Таким образом, основной особенностью учета в строительных организациях, которая обусловила создание МСФО (IAS) 11, является то, что контракты на строительство могут осуществляться в течение нескольких лет, и, следовательно, перед бухгалтером стоит задача распределить доходы и затраты по договору на строительство по отчетным периодам.

Стандарт определяет особенности:

* порядка объединения и разделения договоров на строительство;
* порядка признания выручки по договору;
* порядка признания затрат по договору;
* порядка признания доходов, расходов и убытков по договору;
* надежности оценки результатов исполнения договора;
* изменения в оценках;
* раскрытия информации.

В основе данного стандарта лежит принцип *учета по мере готовности*.

Однако, стоит отметить, что не все долгосрочные контракты на строительство попадают под действие данного стандарта: в зависимости от особенностей контракта он также может попасть под действие стандарта, регламентирующего признание выручки (и в таком случае учет по мере готовности не предусмотрен).

## §2.3 Перспективы учета в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

В данном параграфе рассмотрено влияние введения нового МСФО (IFRS) 15 на признание выручки по договорам на строительство. Кроме того, проводится сравнительный анализ уже действующего МСФО (IAS) 11 и МСФО (IFRS) 15.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» - новый, пока еще не действующий стандарт. Данный стандарт был введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Министерства финансов РФ от 21.01.2015 № 9.

МСФО (IFRS) 15 с 2018 года заменит действующий на сегодняшний день МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство».

Стандарт обязателен к применению на территории Российской Федерации всеми составляющими отчетность по МСФО организациями при подготовке годовой финансовой отчетности начиная с 2018 года. Также возможно досрочное применение Стандарта, при этом необходимо указать данный факт в примечаниях к финансовой отчетности.

В стандарте рассмотрены вопросы, касающиеся признания выручки по договорам на строительство.

2.2.1 Цель стандарта

По мнению директора Агентства по МСФО Е.В. Харламовой, основная цель стандарта – «повысить качество «первой строки финансовой отчетности», ведь традиционно МСФО-отчетность начинается именно с Отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, отправной точкой которого служит именно выручка. Основополагающим принципом МСФО (IFRS) 15 является признание выручки по факту передачи товара или услуг потребителю, причем в размере, соответствующем ожидаемой сумме оплаты за факт передачи этого товара или оказания услуги. Новый стандарт увеличивает количество раскрытий по выручке, содержит детальные указания по ранее не жестко регламентированным сделкам (например, выручка от продажи услуг и изменения в контрактных условиях). МСФО (IFRS) 15 существенно улучшает руководство для многокомпонентных сделок»[[28]](#footnote-28).

По мнению специалистов компании KPMG, данный стандарт является одной из ключевых составляющих проекта конвергенции систем учета, поскольку он сближает МСФО и ГААП США.[[29]](#footnote-29)

Стандарт призван установить принципы отражения информации о характере, величине, распределении во времени и неопределенности выручки и денежных потоков, обусловленных договором с покупателем.

Таким образом, Стандарт призван содействовать установлению единой концептуальной основы для признания дохода, сделать отчетность во всем мире более сопоставимой.

2.2.2 Модель пятиступенчатого анализа

МСФО (IFRS) 15 содержит набор принципов для принятия самостоятельных решений, который специалисты назвали «модель пятиступенчатого анализа» (рис. 5).

Согласно этой модели, выручка признается в момент передачи организацией контроля над товарами (услугами) покупателю и в той сумме, которую организация по ее оценкам будет иметь право получить. Выручка признается на протяжении определенного времени или в конкретный момент времени.

Шаг 1. Идентификация договора

Согласно МСФО (IAS) 11 договор на строительство - «договор, заключаемый с целью строительства объекта или группы объектов, которые тесно взаимосвязаны или взаимозависимы по конструкции, технологии и функциям или по конечному назначению или использованию»[[30]](#footnote-30). А в МСФО (IFRS) 15 понятие договора трактуется как «соглашение между двумя или несколькими сторонами, которое обуславливает обеспеченные правовой защитой права и обязательства»[[31]](#footnote-31). Стоит обратить внимание на то, что в новом стандарте отсутствуют отдельные критерии идентификации договора на строительство, что еще раз свидетельствует об унификации подхода к признанию выручки по всем типам договоров.

1. Идентификация договора

2. Идентификация обязанностей к исполнению

3. Определение цены операции

4. Распределение цены операции на обязанности к исполнению

5. Признание выручки

*Рисунок 5 «Модель пятиступенчатого анализа».*

*Источник: составлено автором на основании положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»*

Также в МСФО (IFRS) 15 нет разделения договоров на строительство на два вида как это было в МСФО (IAS) 11 (как было упомянуто ранее, это договор «затраты плюс» и договор с фиксированной ценой). Однако фактически это разделение присутствует в качестве варианта ценообразования и рассматривается в рамках третьего этапа «Модели пятиступенчатого анализа» (определение цены операции).

Как и МСФО (IAS) 11, новый стандарт выделяет критерии объединения договоров:

1. договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью — этот критерий сопоставляется со всеми условиями, представленными в МСФО (IAS) 11;
2. сумма выручки по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
3. товары или услуги по договору (или некоторые товары или услуги по каждому договору) представляют собой одну обязанность к исполнению.[[32]](#footnote-32)

Нельзя не отметить, что последние два критерия существенно отличаются от критериев объединения договоров действующего стандарта.

Кроме того, примечательно, что МСФО (IFRS) 15 не требует одновременного выполнения всех трех критериев. По мнению автора, это может отразиться на отдельно учитываемых на сегодняшний день договорах на строительство, которые необходимо будет объединить в дальнейшем для признания выручки, что приведет к различным суммам и периодам признаваемой выручки в силу вариативности процедуры объединения договоров.

Шаг 2. Идентификация обязанностей к исполнению

Согласно МСФО (IFRS) 15, обязанность к исполнению — это «обещание передать покупателю

* товар или услугу (или пакет товаров или услуг), которые являются отличимыми; либо
* ряд отличимых товаров или услуг, которые являются практически одинаковыми и передаются по одинаковой схеме»[[33]](#footnote-33).

Суть данного этапа – определить учетную единицу, для которой будет признаваться выручка.

Первое, что необходимо сделать для реализации данного этапа – произвести оценку всех товаров или услуг, обещанных покупателю, в соответствии с договором и одновременным выполнением двух критериев, необходимых для признания товара или услуги отличимой:

* наличие выгоды;
* идентификация от других обязанностей по договору.

Если же товар или услуга неотличимы, они объединяются до момента определения этой группы отличимой.

Приведенные выше критерии можно сопоставить с требованием по дроблению договоров, определенном в МСФО (IAS) 11.

Таким образом, можно сказать, что условия и требования, содержащиеся в МСФО (IAS) 11, отличаются от критериев нового стандарта, которые в силу своей четкой формулировки дают возможность определять объекты и услуги в договорах подряда в соответствии с единым подходом. Второй критерий концептуально отличается от требования по дроблению договоров, определенного в действующем стандарте, что может привести к увеличению количества учетных единиц (договор, что следует из написанного выше, учетной единицей не является). Однако новый стандарт также дает больше возможностей для объединения договоров.

Шаг 3. Определение цены операции

«Цена операции — это сумма возмещения, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон»[[34]](#footnote-34).

При определении цены операции в соответствии с МСФО (IFRS) 15 необходимо учитывать следующие факторы:

1. переменное возмещение: изменения из-за скидок, специальных скидок, возврата средств, кредитов, уступок в цене, стимулов, бонусов за результаты, штрафов или других аналогичных статей, а также в зависимости от наступления будущего события (право на возврат, бонус за завершение этапа и т.п.).
2. ограничение оценок переменного возмещения (переменное возмещение признается с учетом того, что при разрешении неопределенности не произойдет существенного уменьшения признанной выручки);
3. наличие значительного компонента финансирования в договоре (цена операции корректируется с учетом влияния временной стоимости денег, если это влияние значимо);
4. возмещение, подлежащее уплате покупателю(уменьшает цену операции, а следовательно, выручку).

При рассмотрении компонентов выручки значительных отличий от МСФО (IAS) 11 не наблюдается (кроме более широкого содержания ее компонентов). Однако из-за требования МСФО (IFRS) к проведению оценки цены операции в конце каждого периода цена операции будет варьироваться от одного отчетного периода к другому

Шаг 4. Распределение цены операции на обязанности к исполнению

В случае, если договор содержит две или более обязанности к исполнению, необходимо распределять цену операции на обязанности к исполнению.

Распределение цены операции заключается в идентификации цены каждого отличимого товара или услуги в том размере, в котором возможны ожидаемые выгоды от передачи этих товаров или услуг покупателю.

Согласно МСФО (IFRS) 15, цена обособленной продажи – «цена, по которой организация продала бы покупателю обещанные товар или услугу в отдельности».[[35]](#footnote-35)

Новый стандарт также определяет подходы для расчета цены, которые применяются в случае, если невозможно определить цену обособленной продажи путем наблюдения (то есть согласно определению, представленному выше):

1. подход, основанный на скорректированной рыночной оценке;
2. подход, основанный на ожидаемых затратах с учетом маржи (необходимо составить прогноз по затратам и прибавить маржу для конкретного товара или услуги);
3. остаточный подход (оценка на основе общей цены операции за вычетом суммы наблюдаемых цен обособленной продажи других товаров или услуг, обещанных по договору).

Кроме того, существует возможность комбинирования вышеперечисленных подходов.

Действующий МСФО (IAS) 11, в отличие от нового стандарта не содержит рекомендаций по распределению цен сделки между компонентами договора на строительство.

Шаг 5. Признание выручки

Ключевую роль в процессе признания выручки играет передача контроля над активами покупателю. Организация признает выручку, если:

* осуществила выполнение своих обязанностей перед покупателем; либо
* находится в процессе их выполнения.

МСФО (IFRS) 15 устанавливает следующие критерии, при соблюдении любого из которых выручка должна признаваться в течение периода времени:

1. одновременное получение и потребление заказчиком выгод от имущества по мере исполнения обязанностей;
2. получение заказчиком контроля над имуществом по мере его создания или реконструкции;
3. создание актива без альтернативных вариантов использования с правом на получение платы за выполненную часть работ на конкретный момент времени[[36]](#footnote-36).

Однако, в силу специфики отрасли строительства, соблюдение первого критерия (одновременное получение и потребление заказчиком выгод от имущества по мере исполнения обязанностей) практически не осуществимо.

Что же касается второго критерия, он вполне осуществим применительно к договорам, согласно которым предусмотрена передача контроля над частью актива

Третий критерий подразумевает строительство объекта по заказу покупателя, поэтому является наиболее подходящим для отрасли строительства.

Кроме того, МСФО (IFRS) 15, в отличие от действующего стандарта, предлагает расширенное количество показателей расчета в рамках уже используемых для определения степени выполнения обязанностей к исполнению методов (метод результатов и метод ресурсов).

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что для строительных организаций существенно изменится порядок признания выручки и затрат. *Например*, организация может оказаться в ситуации, когда согласно МСФО (IAS) 11 выручка может признаваться на протяжении всего периода, а по новому стандарту – только после исполнения контракта. Показательной может быть следующая ситуация: организация по договору на строительство изготавливает специализированное оборудование для заказчика и передает его заказчику по окончанию работ (права на получение платы за выполненную часть работ на конкретный момент времени у подрядчика нет). В соответствии с действующим стандартом выручка будет признаваться по мере завершённости (предположим, что договор прибыльный), а по новому стандарту – одномоментно, в момент передачи оборудования. В случае, если сумма контракта существенна для компании, или же таких контрактов много, показатели отчета о прибылях и убытках такой компании существенно изменятся. Также, по мнению автора, новый стандарт гораздо более подробно определяет весь процесс признания выручки, затрат и убытков по договорам

В заключение нельзя не сказать, что не все отрасли будут подвержены значительным изменениям вследствие вступления в силу нового стандарта, однако отрасль строительства не входит в группу таких отраслей. Кроме того, весь процесс признания выручки по договорам требует использования профессионального суждения, согласованности с аудиторами и юристами организации, в особенности на этапе передачи контроля над объектом, что, несомненно, может привести к возникновению значительных вариаций в порядке признания выручки по договорам подряда.

Кроме того, в начале перехода на новые правила у компаний возникнут дополнительные затраты на обучение сотрудников, получение консультаций, однако переход на новый Стандарт позволит повысить понятность информации всех пользователей финансовой отчетности.

*Резюмируя проделанную в данной главе работу* следует отметить, что в качестве основной особенности учета в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности в строительных организациях в данном исследовании выделяется наличие долгосрочных договоров на строительство. Именно данная особенность повлекла за собой необходимость создания отраслевого стандарт МСФО (IAS) 11 «Выручка по договорам подряда», в основе которого лежит принцип *учета по мере готовности.*

Однако, дополнительная сложность учета таких договоров заключается в том, что не все долгосрочные контракты попадают под действие данного стандарта (некоторые попадают под действие стандарта, регламентирующего признание выручки).

Кроме того, вопрос перехода на МСФО (IFRS) 15, который может значительно повлиять на учет договоров на строительство и, как следствие, на отчетность строительных организаций, остается одной из главных проблем для организаций ввиду того, что может значительно повлиять на решения пользователей данной отчетности. Именно поэтому организациям важно как можно раньше определить не только влияние нового стандарта на свою отчетность, но и последующее влияние изменений показателей отчетности на пользователя (один из способов, которым можно это осуществить описан в первой главе данного исследования).

Описанные в данной главе особенности учета (наличие долгосрочных договоров на строительство и сложность их учета, холдинговая структура, наличие иностранных поставщиков и необходимость учета взносов в СРО) влияют непосредственно на отчетность строительной организации, на основе которой пользователи отчетности принимают решения об инвестициях, управленческие решения, решения о выдаче кредита заемщику и так далее.

Рассмотренные особенности учета влияют и на то, как данные представлены в отчетности. Именно исследованию представления отчетности в строительных организациях и посвящена заключительная глава данного исследования.

# Глава 3. Анализ представления отчетности в соответствии с МСФО строительными организациями

*После рассмотрения вопросов влияния показателей отчетности по МСФО на пользователей отчетности, а также ключевых вопросов учета по МСФО в строительных организациях в связи со спецификой деятельности строительных организаций, необходимо проанализировать, каким образом особенности учета находят отражение в готовом продукте учета – отчетности.*

*Отчетность – конечный результат процесса учета и формирования отчетности. В данной главе автором представлены результаты ознакомления с финансовой отчетностью по МСФО российских и зарубежных строительных организаций в виде таблиц. Делаются выводы о соответствии финансовой отчетности принципам МСФО.*

## §3.1 Общая характеристика отчетности обследуемых организаций

В табл. 11 представлены данные об объектах исследования. Три из пяти рассматриваемых в данном исследовании компаний – российские (ПАО "Группа ЛСР”, ПАО "Группа Компаний ПИК" и Группа компаний "ЛенСпецСМУ"), одна – шведская (Skanska AB) и одна компания – испанская(ACS, Actividades de Construccion y Servicios, S.A. and Subsidiaries). Такой выбор объектов исследования обусловлен, прежде всего, необходимостью исследования отчетности российских компаний, однако, включение иностранных компаний в исследование обусловлено желанием провести сравнение и выявить возможные недостатки отчетности российских компаний по сравнению с зарубежными.

Стоит отметить, что Группа компаний “ЛенСпецСМУ” – единственная из всех пяти компаний, применяющая Международные Стандарты Финансовой Отчетности не только для консолидированной отчетность, но и для индивидуальной отчетности одной из компаний Группы - ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ». Однако, компания представляла такую отчетность только до 2012 года. В данном случае имел место добровольный переход на МСФО. Компания не комментирует данный факт. Это могло быть связано с тем, что данная компания является ключевой компанией Группы и наличие отчетности по МСФО было важно для потенциальных пользователей отчетности, в том числе и для инвесторов.

Также примечательно, что в случае с российскими строительными компаниями аудитором консолидированной отчетности всегда выступает одна из компаний “Большой четверки” (а именно – KPMG), а индивидуальной – менее известная компания. По мнению автора, это связано с тем, что консолидированная отчетность имеет больший вес для пользователей, а следовательно, необходимо наличие доверия пользователя к отчетности, что частично достигается за счет имиджа аудиторской компании.

*Таблица 11 Объекты исследования*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование организации** | **ПАО "Группа ЛСР"** | **ПАО "Группа Компаний ПИК"** | **ACS, Actividades de Construccion y Servicios, S.A. and Subsidiaries** | **Группа компаний "ЛенСпецСМУ"** | **Skanska AB** |
| **Страна** | Россия | Россия | Испания | Россия | Швеция |
| **Раздел сайта, на котором представлена отчетность** | Инвесторам и акционерам (раскрытие информации) | Инвесторам (финансовые отчеты) | Инвесторам (аудированная финансовая отчетность) | Инвесторам (отчетность) | Инвесторам (отчетность) |
| **Финансовая отчетность, представленная на сайте** | Консолидированная отчетность по МСФО и отчетность материнской компании по РСБУ  | Консолидированная отчетность по МСФО и отчетность материнской компании по РСБУ | Консолидированная отчетность по МСФО и отчетность материнской компании в соответствии с национальными стандартами | Консолидированная отчетность по МСФО и отчетность ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» по РСБУ и МСФО  | Консолидированная отчетность по МСФО и отчетность материнской компании в соответствии с национальными стандартами |
| **Период, за который исследовалась отчетность** | 12 месяцев 2015 года | 12 месяцев 2015 года | 12 месяцев 2015 года | 12 месяцев 2015 года | 12 месяцев 2015 года |
| **Вид исследуемой отчетности** | Консолидированная (МСФО) | Консолидированная (МСФО) | Консолидированная (МСФО) | Консолидированная и индивидуальная (МСФО) | Консолидированная (МСФО) |
| **Аудитор МСФО-отчетности** | KPMG | KPMG | Delloite | KPMG - для консолидированной, ЗАО "МКПЦН" - для индивидуальной | KPMG |
| **Аудитор отчетности, составленной в соответствии с национальными стандартами** | ООО "Аудит-сервис СПб" | ЗАО "Эйч Эл Би Внешаудит" | Delloite | ЗАО "Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства" | KPMG |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

В табл. 12 представлены виды отчетности, которые представляют компании. Безусловно, все пять компаний представляют консолидированную отчётность согласно МСФО, отчетность в соответствии с национальными стандартами учета и годовые отчеты, ввиду того, что она обязаны это делать по закону. Однако, также всеми компаниями опубликованы пресс-релизы, поскольку для крупных публичных компаний это является неотъемлемой частью процесса создания и поддержания хорошего имиджа компании.

*Таблица 12 Виды отчетности, представленные компаниями*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид отчетности / Наименование компании** | **ЛСР** | **ПИК** | **ACS** | **ЛенСпецСМУ** | **Skanska** |
| **МСФО** |  |  |  |  |  |
| **Отчетность в соответствии с национальными стандартами** |  |  |  |  |  |
| **Социальный отчет** |  |  |  |  |  |
| **Экологический отчет** |  |  |  |  |  |
| **Пресс-релизы** |  |  |  |  |  |
| **Годовой отчет** |  |  |  |  |  |
| **Отчет об оценке портфеля объектов недвижимости** |  |  |  |  |  |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

Кроме того, стоит отметить, что зарубежные компании (ACS и Skanska) составляют и представляют социальный отчет и экологический. Социальные отчеты компаний представляют собой документ, в котором компании отражают информацию о социальных аспектах совей деятельности. Для строительных организаций одним из основных аспектов является развитие инфраструктуры в районах, где компании осуществляют свою деятельность.

Экологический отчет, также представленный только зарубежными компаниями, описывает основные результаты деятельности компаний, направленные на защиту окружающей среды. По мнению автора, представление двух видов отчетов (экологического и социального) только зарубежными компаниями вызвано тем, что на Западе данные аспекты деятельности компаний гораздо важнее для общественности, нежели в России.

Также две российские компании, Группа Компаний ПИК и Группа ЛСР представляют отчет об оценке портфеля объектов недвижимости, в котором раскрывается оценка стоимости всех проектов компании. Такой отчет используется топ-менеджментом компании в управленческих целях, а также инвесторами и кредиторами компаний для принятия решений в отношении компании.

Табл. 13 показывает, за какие сроки какую отчетность представляли строительные организации. Раньше остальных компаний составлять отчетность по МСФО начала российская компания ЛенСпецСМУ, что было добровольным переходом компании на МСФО.

Аудиторские заключения всех пяти компаний – немодифицированные и подготовлены компаниями «Большой Четверки», поэтому данные отчетности всех компаний можно считать достоверными и соответствующими принципам МСФО в полной мере.

Все организации представляют *аудиторское заключение* и полный комплект форм отчетности:

1. консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе;
2. консолидированный отчет о финансовом положении;
3. консолидированный отчет о движении денежных средств;
4. консолидированный отчет об изменениях в капитале;
5. примечания к консолидированной финансовой отчетности.

*Таблица 13 Периоды представления отчетности*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование компании / Показатель** | **Отчетность в соответствии с национальными стандартами** | **Консолидированная отчетность в соответствии с МСФО** | **Индивидуальная отчетность в соответствии с МСФО** |
| **ЛСР** | 2011-2015 (5 лет) | 2010-2015 (6 лет) | не представлена |
| **ПИК** | 2010-2015 (6 лет) | 2004-2015(12 лет) | не представлена |
| **ACS** | 2004-2015 (12 лет) | 2005-2015 (11 лет) | не представлена |
| **ЛенСпецСМУ** | 2001-1 квартал 2016 (15 лет) | 2003-2015 (13 лет) | 2006-2015 |
| **Skanska** | 1988-2015 (28 лет) | 2005-2015 (10 лет) | не представлена |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

По мнению автора, очередность форм представления отчетности не случайна: наиболее «важные» формы представлены в начале отчетности (как показано в табл.14, это отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе или же отчет о финансовом положении), поскольку именно на эту отчетность в первую очередь обращает внимание пользователь. Например, анализ финансового состояния предприятия основан именно на данных этих двух формах отчетности.

*Таблица 14 Очередность представления форм отчетности*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Форма отчетности / Наименование компании** | **ЛСР** | **ПИК** | **ACS** | **ЛенСпецСМУ** | **Skanska** |
| **Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе** | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| **Консолидированный отчет о финансовом положении** | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| **Консолидированный отчет о движении денежных средств** | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| **Консолидированный отчет об изменениях в капитале** | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| **Примечания к консолидированной финансовой отчетности** | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

Также стоит отметить следующую тенденцию: российские компании (ЛСР, ПИК и ЛенСпецСМУ) представляют консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе одной формой, а зарубежные - двумя разными формами.

Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе является одной из ключевых форм отчетности, поэтому для любой организации ( в том числе и строительной) важно, чтобы этот отчет был максимально понятен пользователям отчетности. Расходы в Отчете могут быть представлены по характеру затрат или же по функции затрат. По мнению автора, затраты, представленные методом «по функции затрат» более привычны для пользователей отчетности, однако данный метод сложнее в применении ввиду необходимости распределения затрат (в данном случае в силу вступает профессиональное суждение бухгалтера). В табл. 15 показаны методы, выбранные организациями для представления расходов в своей отчетности: только одна компания из пяти (компания ACS) использует метод «по характеру затрат».

*Таблица 15 Метод классификации расходов*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Метод классификации расходов / Наименование компании** | **ЛСР** | **ПИК** | **ACS** | **ЛенСпецСМУ** | **Skanska** |
| **По характеру затрат** |  |  |   |  |  |
| **По функции затрат** |   |   |  |   |   |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

Все без исключения компании, являющиеся объектами данного исследования составляют отчёт о движении денежных средств косвенным методом. По мнению автора, это вызвано тем, что косвенный метод более прост в применении, то есть затрачивает меньше трудовых ресурсов компании. Данный метод, в отличие от прямого, показывает взаимосвязи между разными видами деятельности предприятия и устанавливает зависимость между чистой прибылью и изменениями в оборотном капитале предприятия за отчетный период. Однако использование компаниями косвенного метода затрудняет оценку будущих денежных потоков

Кроме того, все компании составляют отчетность по МСФО методом трансформации, что обусловлено дешевизной данного метода по сравнению с методом параллельного учета.

## §3.2 Особенности представления отчетности в соответствии с МСФО в строительных организациях

При анализе отчетности строительных организаций интерес представляют положения учетной политики организаций в вопросе способа установления степени завершенности работ по договору. Как уже было сказано ранее, согласно МСФО (IAS) 11 это можно осуществить тремя способами. Из данных представленных в табл. 16 следует, что четыре компании из пяти устанавливают степень завершенности работ по договору в процентах, определяя отношение уже понесенных затрат к общему количеству затрат по договору. По мнению автора, такой результат предсказуем, поскольку оценка выполненных работ экспертом требует дополнительных затрат для организации, а определить долю выполненных работ в натуральном выражении сложно ввиду того, что работы имеют неоднородный характер. Несмотря на это, компания Skanska выбрала метод оценки с привлечением эксперта, поскольку, по мнению организации, так можно получить более точную оценку (в том числе и в целях управленческого учета).[[37]](#footnote-37)

*Таблица 16 Способ установления степени завершенности работ по договору*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Способ установления степени завершенности работ по договору / Наименование компании** | **ЛСР** | **ПИК** | **ACS** | **ЛенСпецСМУ** | **Skanska** |
| **определение отношения уже понесенных затрат к общему количеству затрат по договору;** |  |  |  |  |  |
| **оценка выполненных работы экспертом;** |  |  |  |  |  |
| **определение доли выполненных работ по договору в натуральном выражении (по отношению к согласованному объему работ).** |  |  |  |  |  |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

Применение нового стандарта МСФО (IFRS) 15может оказать существенное влияние на процесс учета и формирования отчетности в строительных организациях, а следовательно и на отчетность. Следовательно, организации должны (по мнению автора) оценивать возможное влияние введения этого стандарта на показатели отчетности. Как видно в табл. 17, только две организации (российские организации Группа ЛСР и Группа Компаний ПИК) оценивают влияние этого стандарта на свою отчетность в будущем. При этом обе организации оцениваю это влияние как существенное, поскольку новый стандарт изменяет порядок признания выручки по договорам на строительство.

*Таблица 17 Оценка влияния применения нового МСФО (IFRS) 15 на отчетность компании*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ЛСР** | **ПИК** | **ACS** | **ЛенСпецСМУ** | **Skanska** |
| существенное влияние | существенное влияние | не определено | еще не определено | не определено |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

Раскрытие информации по сегментам является одной из ключевых особенностей составления отчетности в соответствии с Международными Стандартами строительными организациями. Данные, представленные в табл.18 свидетельствуют о том, что обследуемые организации выделяют от трех до пяти сегментов своей деятельности для представления в отчетности. Стоит обратить внимание на выделение зарубежными компаниями таких сегментов, как «Окружающая страда» (ACS group) и «Развитие инфраструктуры» (Skanska). Это говорит о том, что, в отличие от российских, западные организации уделяют большое внимание социальным аспектам своей деятельности. Кроме того, отличительными особенностями информации о сегментах Группы ЛСР являет наличие таких сегментов, как «Строительные материалы» и «Краны». Это обусловлено тем, что помимо строительной деятельности, Группа ЛСР занимается добычей строительных материалов, а также обслуживаем и сдачей в аренду строительных кранов (изначально это подразделение создавалось исключительно для обслуживания деятельности самого предприятия).

*Таблица 18 Сегментная отчетность*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование компании** | **ЛСР** | **ПИК** | **ACS** | **ЛенСпецСМУ** | **Skanska** |
| **Отчетные сегменты, по данным финансовой отчетности по МСФО за 2015 год** | Строительные материалы | Девелоперско-риелторский  | Строительство | Жилая недвижимость | Строительство |
| Строительство | Строительный | Промышленность | Подрядное строительство | Жилая недвижимость |
| Управление проектами | Промышлен-ный | Окружающая среда | Прочие операции | Коммерческая недвижимость |
| Краны | Прочие виды деятельности | Корпоративное управление | - | Развитие инфраструктуры |
| Недвижи-мость | - | - | - | - |

*Составлено автором на основе данных, представленных на официальных сайтах компаний [40, 41, 42, 43 45]*

*В завершении следует сделать выводы о том*, что консолидированная финансовая отчетность за 2015 год, представленная пятью строительными компаниями полностью представлена достоверно. Компании раскрывают всю необходимую для пользователей отчетности информацию.

Помимо финансовой отчетность некоторые компании (преимущественно западные) представляют и другие формы отчетности, в которых отражены социальные и экологические аспекты деятельности компаний. Также компании раскрывают типично «строительные» формы отчетности – отчет об оценке портфеля объектов недвижимости организации. По мнению автора, представление такого отчета может улучшить отчетность строительной компании в глазах потенциальных инвесторов или кредиторов.

Все компании применяют «отраслевой» стандарт МСФО (IAS) 11 (степень завершённости работ по договору в большинстве своем определяются процентом понесенных затрат, что в полной мере соответствует положениям Стандарта) для учета долгосрочных договоров на строительство. Досрочный переход на новый МСФО (IFRS) 15 ни одна из организаций не планирует, однако некоторые компании уже оценивают влияние данного Стандарта как существенное.

Также все компании представляют сегментную отчетность. Во всех пяти компаниях основным сегментом является строительство, а также в большинстве – сегмент, занимающийся продажей недвижимости.

Таким образом, выделенные во второй главе исследования особенности деятельности строительных организациях находят отражение также и в конечном продукте учета – отчетности.

# Заключение

*Цель* работы состояла в исследовании основных особенностей функционирования строительных организаций и их влияния на порядок учета, формирование отчетности и, в конечном итоге, на решения пользователей, принимаемых на основании такой отчетности. По мнению автора, в рамках данного исследования цель была достигнута, однако в отдельных случаях на пути исследования обнаруживались проблемы отсутствия/недостатка статистических данных, которые будут подробно описаны далее.

Выполнение цели исследования было обусловлено выполнением всех поставленных в рамках этой цели задач. Основные результаты исследования представлены ниже.

С помощью статистических данных в исследовании доказано, что строительная отрасль играет важную роль в экономике Российской Федерации. Именно эта отрасль создает значительную часть валовой добавленной стоимости, обеспечивает население рабочими местами и жильем. Кроме того, жилищное строительство в Российской Федерации на сегодняшний день нуждается в инвестициях, поскольку потребность населения в жилье растет, а объем инвестиций, напротив, сокращаются. В инвестициях нуждается и нежилищное строительство, в особенности региональные рынки недвижимости.

В процессе выполнения задачи по обоснованию значимости применения МСФО в строительных организациях автор исследования столкнулся с проблемой недостатка статистических данных относительно распространения МСФО в России и в мире. Однако, данную проблему удалось решить путем выборочного наблюдения отчетности крупнейших строительных организаций и сделать вывод о недостаточном распространении применения МСФО на территории Российской Федерации. Автор приходит к мнению, что составление отчетности по МСФО может быть одним из шагов на пути привлечения инвестиций в отрасль.

В ходе выявления закономерностей, связанных с влиянием отчетности строительных организаций и ее показателей на потенциального пользователя отчетности – инвесторабыла *выдвинута гипотеза* о том, что на показатель рыночной капитализации оказывают влияние показатели отчетности эмитента по МСФО (такие, как выручка, чистая прибыль и базовая прибыль на акцию). Статистический анализ лишь *частично* подтвердил данную гипотезу: закономерности существуют в рамках отдельных организаций. Для таких организаций была построена регрессионная модель, позволяющая определить величину рыночной капитализации компании в следующем году на основании показателей отчетности текущего года. Данные модели могут быть использованы компаниями для прогнозирования изменений показателя рыночной капитализации в связи с изменением показателей отчетности организаций, что особенно актуально в связи со скорым вступлением в силу нового стандарта по выручке.

Ключевыми особенностями функционирования строительных организаций, влияющими на процесс учета и формирования отчетности в соответствии с Международными Стандартами, выделенными в работе являются: наличие долгосрочных договоров на строительство и сложность их учета, холдинговая структура, наличие иностранных поставщиков и необходимость учета взносов в СРО. Именно эти особенности обуславливают необходимость применения следующих стандартов: МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IFRS) 10 “Консолидированная финансовая отчетность”, МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты», МСФО (IAS) 21 «Влияние изменения валютных курсов», МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства».

Применение МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» для учета долгосрочных договоров на строительство в рамках данного исследования рассматривается как ключевая особенность учета в соответствии с МСФО в строительных организациях. В основе стандарта лежит принцип учета по мере готовности. Однако, стоит отметить, что далеко не все договоры на строительство ( в том числе долгосрочные) попадают по действие МСФО (IAS) 11: некоторые попадают под действие стандарта МСФО (IAS) 18 "Выручка". Исследованы основные вопросы применения МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», согласно которому контракты на строительство могут осуществляться в течение нескольких лет, и, следовательно, перед бухгалтером стоит задача распределить доходы и затраты по договору на строительство по отчетным периодам. В ходе анализа положений стандарта автором составлен алгоритм определения финансового результата по договорам на строительство, применение которого проиллюстрировано авторским примером.

В ходе сравнительного анализа положений МСФО (IAS) 11 и МСФО (IFRS) 15 сделан вывод о том, что переход на новый стандарт, скорее всего, окажет существенное влияние на показатель выручки строительных организаций, а, следовательно, и на весь финансовый результат. Это связано, в первую очередь, с введением новых критериев, которые необходимо соблюсти (точнее, хотя бы один из них) для того, чтобы учитывать выручку по договору по мере завершенности. Выручка будет признана только по завершению всех работ по договору, в то время как в соответствии с МСФО (IAS) 11 выручка по такому договору могла бы признаваться по мере готовности. Регрессионная модель, составленная в первой главе данного исследования, может помочь организациям спрогнозировать влияние перехода на МСФО (IFRS) 15 на инвестиционную привлекательность организации.

В процессе исследования выявлено, что финансовая отчетность компаний за 2015 год, полностью соответствует Международным Стандартам Финансовой Отчетности. Компании раскрывают всю необходимую для пользователей отчетности информацию. Помимо финансовой отчетности некоторые компании (преимущественно западные) представляют и другие формы отчетности, в которых отражены социальные и экологические аспекты деятельности компаний. Например, зарубежные компании составляют экологический отчет, что связано со спецификой отношения общества к вопросам экологии.

В ходе исследования особенностей представления отчетности строительными компаниями выявлено, что компании помимо обязательных форм отчетности раскрывают типично «строительные» формы отчетности – отчет об оценке портфеля объектов недвижимости организации. По мнению автора, представление такого отчета может улучшить отчетность строительной компании в глазах потенциальных инвесторов или кредиторов. Все компании применяют «отраслевой» стандарт МСФО (IAS) 11 (степень завершённости работ по договору в большинстве своем определяются процентом понесенных затрат, что в полной мере соответствует положениям Стандарта) для учета долгосрочных договоров на строительство. Досрочный переход на новый МСФО (IFRS) 15 ни одна из организаций не планирует, однако некоторые компании уже оценивают влияние данного Стандарта как существенное. Также все компании представляют сегментную отчетность. Во всех пяти компаниях основным сегментом является строительство, а также в большинстве – сегмент, занимающийся продажей недвижимости. Таким образом, выделенные во второй главе исследования особенности деятельности строительных организациях находят отражение также и в конечном продукте учета – отчетности.

Изучив описанные в исследовании вопросы, можно дать следующие рекомендации:

1. В Российской Федерации необходимо стимулировать процесс сбора и обобщения статистических данных в вопросах МСФО, поскольку в рамках данного исследования одной их ключевых проблем является недостаток таких сведений.
2. Составление отчетности строительных организаций согласно Международным Стандартам необходимо для «крупных» игроков рынка: они обязаны это делать по закону, добровольный же переход на Стандарты навряд ли будет оправдан с экономической точки зрения: автор приходит к выводу о том, что инвесторы не всегда ориентируются на показатели отчетности.
3. На основании показателей отчетности по МСФО некоторые компании отрасли могут прогнозировать «отклик» рынка на такую отчетность, но только при наличии адекватной модели прогнозирования. Пример составления такой модели представлен в данном исследовании в форме уравнения линейной регрессии.

# Список использованных источников

Нормативно-правовые акты

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н).
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 18 «Выручка» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н).
3. Федеральный закон от 27.07.2010 N 208-ФЗ (ред. от 04.11.2014) "О консолидированной финансовой отчетности", ст. 2.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 8 "Операционные сегменты" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 21 "Влияние изменений валютных курсов" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37 "Резервы, условные обязательства и условные активы" (ред. от 26.08.2015) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н).
8. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 "Обязательные платежи" (введено в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н).
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 23 "Затраты по заимствованиям" (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
11. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 15 "Соглашения на строительство объектов недвижимости" (введено в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).
13. Источник: Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ" (формы утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100).

Монографии, учебники, учебные пособия

1. Генералова, Н. В. Международные стандарты финансовой отчетности: Учебное пособие / Н. В. Генералова. - М. : ПРОСПЕКТ, 2010. - 413 с.
2. Международные стандарты финансовой отчетности: Учеб. Пособие / И. И. Бочкарева [и др.]; под ред. И.А. Смирновой. – М.: Финансы и статистика, 2005. - 671 с.
3. Бараз, В.Р. Корреляционно-регрессионный анализ связи показателей коммерческой деятельности с использованием программы Excel : учебное пособие / В.Р. БАРАЗ. – Екатеринбург : ГОУ ВПО «УГТУ–УПИ», 2005. – 102 с.
4. Лукинов, В. А., Карпенко, А. А., Романова, С. С. Бухгалтерский учет в строительстве: Учебное пособие / В.А. Лукинов, A.A. Карпенко, С.С. Романова; Под ред. В.А. Лукинова. - М.: Юрайт, 1998. - 474 с.
5. Адамов, Н. А., Амучиева, Г.А. Бухгалтерский учет в строительстве: Учебное пособие / ГУУ. – М., 2004 – 128 с.
6. Бочкарева, И. И., Левина, Г. Г. Бухгалтерский финансовый учет: учебник/ И. И. Бочкарева, Г.Г. Левина; под ред. проф. Я.В. Соколова. – М. : Магистр, 2010. – 413 с.
7. Геддес Р. IPO и последующие размещения акций. – М.: ЗАО «ОлимпБизнес», 2007. – 352 с.

Статьи в журналах и других периодических изданиях

1. Гимельберг, Э. Ф. Зачем компаниям отчетность по МСФО? / Э. Ф. Гимельберг. URL: http://www.gd.ru/articles/458-otchetnost-po-msfo (дата обращения: 23.03.2016).
2. Крупа, В. В. Основная особенность МСФО-учета в строительной отрасли – это наличие долгосрочных договоров на строительство объектов / В. В. Крупа. URL: http://www.cfo-russia.ru/stati/index.php?article=9256(дата обращения:23.04.2016).
3. Генералова, Н. В. МСФО (IAS) 11 «Договоры подряда» / Генералова Н.В. URL: http://www.ippnou.ru/article.php?idarticle=002284 (дата обращения: 23.04.2016).
4. Ширикова К. С. Учет выручки по договорам на строительство: что изменится? Часть 1 // Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты. — 2015. — № 3. – С. 11-19.
5. Глобальные изменения в МСФО — долгожданный стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по контрактам с клиентами» : Агентство по Международным стандартам финансовой отчетности [Электронный ресурс]. — Режим доступа http://amsfo.com.ua/standart-msfo-ifrs-15/ (дата обращения 30.03.2016).
6. Генералова, Н. В. Три новых документа МСФО для применения в России / Генералова Н.В. URL: http://buh.ru/articles/documents/37857/#briefly\_37858 (дата обращения: 20.04.2016).
7. Ширикова К. С. Учет выручки по договорам на строительство: что изменится? Часть 2 // Корпоративная финансовая отчетность. Международные стандарты. — 2015. — № 4. – С. 11-21.
8. Крапивенцева С.В. Введение в МСФО. МСФО (IAS) 11 «Договоры подряда» / Крапивенцева С.В. // МСФО на практике. – 2015. - № 8. URL: http://msfo-practice.ru/article.aspx?aid=403161 (дата обращения: 21.03.2016).
9. Глобальные изменения в МСФО — долгожданный стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по контрактам с клиентами» : Агентство по Международным стандартам финансовой отчетности [Электронный ресурс]. — Режим доступа http://amsfo.com.ua/standart-msfo-ifrs-15/ (дата обращения 30.03.2016).
10. Construction Global "Top 10 Construction Companies in the World", January 2015. URL: http://www.constructionglobal.com/top10/25/Top-10-construction-companies-in-the-world (дата обращения: 23.03.2016).
11. Бирюкова М.Г. Формирование сегментарной отчетности в строительных холдингах / Бирюкова М.Г. // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2011. - № 3 – С. 148-151.
12. Impacts on the construction industry of the new revenue standard // KPMG – September 2014, URL:https://www.kpmg.com/CN/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Newsletters/First-Impressions/Documents/First-Impressions-O-201409-Impacts-on-the-construction-industry-of-the-new-revenue-standard.pdf (дата обращения: 23.04.2016).
13. Quantitative non-financial information and income measures: the case of long term contracts. W Rees, C Sutcliffe - Journal of Business Finance & Accounting, 1994.

Статистические сборники и отчеты

1. Статистический сборник «Строительство в России», 2014г. – Федеральная служба государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\_1138716432453 (дата обращения: 23.03.2016).

Электронные ресурсы

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.ru (дата обращения: 23.03.2016).
2. Официальный сайт Международной Финансовой Корпорации. URL: http://www.ifc.org (дата обращения: 06.04.2016).
3. Аналитический раздел Официального сайта компании Vegas lex. URL: http:www.//vegaslex.ru/analytics/ (дата обращения: 07.04.2016).
4. Официальный сайт департамента градостроительной политики Москвы. URL: http://dgp.mos.ru (дата обращения: 07.04.2016).
5. Официальный сайт Московской Биржи. URL:http://moex.com (дата обращения: 25.04.2016).
6. Официальный сайт компании Skanska group. URL: http://group.skanska.com (дата обращения 10.04.2016).
7. Официальный сайт Группы компаний ЛСР. URL: http://www.lsrgroup.ru/(дата обращения 10.04.2016).
8. Официальный сайт Группы компаний ПИК. URL: http://pik-group.ru (дата обращения 10.04.2016).
9. Официальный сайт компании ACS Group. URL: http://www.grupoacs.com/index.php/en (дата обращения 10.04.2016).
10. Официальный сайт Royal BAM Group. URL: http://www.bam.com (дата обращения 10.04.2016).
11. Официальный сайт Группы компаний «ЛенСпецСМУ». URL: http://finance.lenspecsmu.ru (дата обращения 10.04.2016).
12. Официальный сайт рейтингового агентства Forbes. URL: http://www.forbes.ru (дата обращения: 15.04.2016).
13. Официальный сайт рейтингового агентства Эксперт РА. URL: http://www.raexpert.ru (дата обращения: 15.04.2016).
14. Центр раскрытия корпоративной информации Интерфакс. URL: http://www.e-disclosure.ru (дата обращения: 15.04.2016).

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1. Распределение занятого населения по видам экономической деятельности на основной работе, в среднем за год в РФ в 2014 году

*Рисунок Распределение занятого населения по видам экономической деятельности на основной работе, в среднем за год в РФ в 2014 году*

*Составлено автором на основе: Статистический сборник «Строительство в России», 2014г. – Федеральная служба государственной статистики, URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\_1138716432453.*

## Приложение 2 Структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности в РФ в 2014 году

*Рисунок Структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности в РФ в 2014 году*

*Источник: составлено и рассчитано автором по данным Статистического сборника «Строительство в России», 2014г. – Федеральная служба государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\_1138716432453 (дата обращения: 23.03.2016).*

## Приложение 3 Динамика аварийного жилищного фонда В Российской Федерации



*Рисунок Динамика аварийного жилищного фонда в Российской Федерации, млн. м2*

*Составлено автором по данным Официального сайта Федеральной службы государственной статистики URL:* *http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/population/housing (дата обращения: 04.04.2016)*

## Приложение 4 наблюдение отчетности двадцати четырех крупнейших российских строительных компаний на предмет составления отчетности по МСФО

*Таблица Сплошное наблюдение отчетности двадцати четырех крупнейших российских строительных компаний на предмет составления отчетности по МСФО*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Место в рейтинге Forbes** | **Название строительной компании** | **Штаб-квартира строительной компании** | **Наличие отчетности по МСФО** |
| **1** | 21 | Стройгазконсалтинг | Москва | да |
| **2** | 23 | Стройгазмонтаж | Москва | да |
| **3** | 46 | Мостотрест | Москва | да |
| **4** | 55 | Ташир | Москва | да |
| **5** | 60 | СУ-155 | Москва | да |
| **6** | 64 | Базовый элемент | Москва | да |
| **7** | 71 | Ренейссанс Констракшн | Москва, Санкт-Петербург | да |
| **8** | 75 | Росинжиниринг | Москва | да |
| **9** | 82 | СК Мост | Москва | да |
| **10** | 84 | Группа ЛСР | Санкт-Петербург | да |
| **11** | 88 | Группа компаний ПИК | Москва | да |
| **12** | 107 | Трансюжстрой | Белгород | нет |
| **13** | 111 | Мортон | Москва | да |
| **14** | 126 | Глобалстрой-Инжиниринг | Москва | да |
| **15** | 134 | ФСК Лидер | Москва | нет |
| **16** | 135 | ДСК-1 | Москва | нет |
| **17** | 141 | Ингеоком | Москва | нет |
| **18** | 145 | Finstar | Москва | нет |
| **19** | 150 | НПО Мостовик | Омск | нет |
| **20** | 154 | Трансинжиниринг | Москва | нет |
| **21** | 156 | Группа АРКС | Москва | нет |
| **22** | 160 | Велесстрой | Москва | нет |
| **23** | 171 | Интеко | Москва | нет |
| **24** | 192 | Капитал Групп | Москва | нет |

*Источник: составлено автором на основе данных Центра раскрытия корпоративной информации Интерфакс. URL: http://www.e-disclosure.ru (дата обращения:15.04.2016); Официального сайта рейтингового агентства Forbes http://www.forbes.ru (дата обращения: 15.04.2016); Официального сайта рейтингового агентства Эксперт РА URL: http://www.raexpert.ru рейтинговое агентство Эксперт РА (дата обращения: 15.04.2016).*

.

## Приложение 4 Глоссарий терминов и сокращений

*IPO* (*Initial Public Offer)* - первоначальное (на публичном рынке акции компании на момент размещения не обращались) публичное (среди неограниченного числа инвесторов) размещение (предложение, распространение) ценных бумаг на фондовом рынке с целью привлечения капитала[[38]](#footnote-38)

*БП*А – базовая прибыль на акцию.

*Договор на строительство* - это договор, заключаемый с целью строительства объекта или группы объектов, которые тесно взаимосвязаны или взаимозависимы по конструкции, технологии и функциям или по конечному назначению или использованию[[39]](#footnote-39).

*Договор с фиксированной ценой* - это договор на строительство, согласно которому подрядчик соглашается на фиксированную цену (или ставку за единицу работ). Повышение ставки может произойти в результате роста затрат[[40]](#footnote-40).

*Договор "затраты плюс"* - это договор на строительство, согласно которому подрядчик получает возмещение затрат плюс вознаграждение в виде фиксированной суммы или процента[[41]](#footnote-41).

*Достоверное представление* - применение МСФО с дополнительным раскрытием информации обеспечивает формирование финансовой отчетности, решающей задачу достоверного представления. Достоверное представление требует правдивого отображения последствий совершенных операций, других событий и условий в соответствии с определениями и критериями признания активов, обязательств, доходов и расходов, изложенными в «Концепции»[[42]](#footnote-42).

*Компенсация* - это сумма, которую строительная организация стремится получить с заказчика в качестве возмещения затрат, не включенных в цену договора. Претензия может возникнуть, например, в результате задержек выполнения строительных работ по вине заказчика, его ошибок в технических характеристиках или конструкции[[43]](#footnote-43).

МСФО – Международные Стандарты Финансовой Отчетности.

*Отклонение –* приводящее к изменению суммы выручки по договору изменение объема работ, одобренное заказчиком. Отклонение включается в сумму выручки по договору в том случае, если , *во-первых*, вероятно, что заказчик одобрит отклонение, *во-вторых*, если сумма выручки может быть надежно измерена[[44]](#footnote-44).

*Поощрительные платежи* - это дополнительные суммы, выплачиваемые подрядчику в случае, если установленные стандарты выполнения работ были соблюдены или превышены. Например, контракт может предусматривать поощрительные платежи подрядчику за досрочное завершение части работ или всего договора. Поощрительные платежи включаются в доход по договору, когда существует вероятность их получения[[45]](#footnote-45).

*СРО* – саморегулируемая организация.

*ЧП* – чистая прибыль.

## Приложение 5 Информация о компаниях-объектах исследования

*ПАО «Группа ЛСР»* - публичная российская компания, занимающаяся строительством недвижимости, девелопментом и производством стройматериалов. Головной офис компании находится в Санкт-Петербурге. Компания ведет свою деятельность на Урале, в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в Германии[[46]](#footnote-46).

*Группа Компаний ПИК* – публичная российская компания, ведущая деятельность в области строительства и девелопмента жилой недвижимости. Головной офис компании находится в Москве[[47]](#footnote-47).

*ACS Group* – публичная испанская компания, занимающаяся строительством жилой недвижимости. Одна из крупнейших строительных компаний в мире. Компания ведет свою деятельность в Германии, Индии, Бразилии, Чили, Марокко, Австралии, а также других странах мира[[48]](#footnote-48).

*Skanska group* – шведская публичная строительная и девелоперская компания. Пятая по величине строительная компания в мире по версии журнала «Construction Global»[[49]](#footnote-49).

*Royal BAM group* – одна из крупнейших европейских строительных компаний. Головной офис находится в Нидерландах. Акции компании торгуются на Euronext Amsterdam (филиал европейской фондовой биржи Euronext NV)[[50]](#footnote-50).

## Приложение 6 Формы КС-2, КС-3



*Рисунок 1 Форма КС-2 «Акт о приемке выполненных работ»*

*Источник:* *Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ" (формы утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100)*



*Рисунок 2 Форма КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат»*

*Источник:* *Альбом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ" (формы утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100)*

## Приложение 7 Примеры раскрытия информации по договорам на строительство

*Фрагменты годовой консолидированной отчетности по МСФО Группы ЛСР за 2015 год[[51]](#footnote-51):*

**Договоры на строительство и проектирование**

Выручка по договорам включает первоначальную сумму, оговоренную в контракте, плюс любые отклонения в работе по договору, претензии и поощрительные выплаты в той мере, в которой̆ существует вероятность, что они приведут к признанию выручки и могут быть надежно оценены. Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в тот момент, когда результаты строительных работ могут быть оценены с максимальной̆ определенностью в размере, соответствующем определенному завершенному этапу работы. Затраты по договорам признаются как понесенные, за исключением случаев когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущих договоров.

*Степень завершенности проекта* определяется, исходя из доли понесенных затрат в общей̆ сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Предполагаемый̆ убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.



1. Статистический сборник «Строительство в России», 2014г. – Федеральная служба государственной статистики. URL:http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\_1138716432453 (дата обращения: 23.03.2016). [↑](#footnote-ref-1)
2. Официальный сайт Международной Финансовой Корпорации. URL: http://www.ifc.org (дата обращения: 06.04.2016). [↑](#footnote-ref-2)
3. Аналитический раздел Официального сайта компании Vegas lex. URL: http://vegaslex.ru/analytics/ (дата обращения: 07.04.2016). [↑](#footnote-ref-3)
4. Официальный сайт департамента градостроительной политики Москвы. URL: http://dgp.mos.ru (дата обращения: 07.04.2016). [↑](#footnote-ref-4)
5. Бараз, В.Р. Корреляционно-регрессионный анализ связи показателей коммерческой деятельности с использованием программы Excel : учебное пособие / В.Р. БАРАЗ. – Екатеринбург : ГОУ ВПО «УГТУ–УПИ», 2005. – С. 96. [↑](#footnote-ref-5)
6. Бараз, В.Р. Корреляционно-регрессионный анализ связи показателей коммерческой деятельности с использованием программы Excel : учебное пособие / В.Р. БАРАЗ. – Екатеринбург : ГОУ ВПО «УГТУ–УПИ», 2005. – С. 97. [↑](#footnote-ref-6)
7. Годовая Консолидированная отчетность Группы ЛСР за 2015 год. URL:http://www.lsrgroup.ru/media/files/1165\_LSR-CFS-12m2015\_RUS\_FINAL.pdf (дата обращения: 25.04.2016). [↑](#footnote-ref-7)
8. Официальный сайт Московской Биржи. URL:http://moex.com (дата обращения: 25.04.2016). [↑](#footnote-ref-8)
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-9)
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 18 «Выручка» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 27.07.2010 N 208-ФЗ (ред. от 04.11.2014) "О консолидированной финансовой отчетности", ст. 2, п.2. [↑](#footnote-ref-11)
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-12)
13. Бирюкова М.Г. Формирование сегментарной отчетности в строительных холдингах / Бирюкова М.Г. // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2011. - № 3. - С. 148. [↑](#footnote-ref-13)
14. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 8 "Операционные сегменты" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-14)
15. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 21 "Влияние изменений валютных курсов" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-15)
16. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37 "Резервы, условные обязательства и условные активы" (ред. от 26.08.2015) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-16)
17. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 "Обязательные платежи" (введено в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-17)
18. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н). [↑](#footnote-ref-18)
19. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п.11. [↑](#footnote-ref-19)
20. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 23 "Затраты по заимствованиям" (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-20)
21. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 36. [↑](#footnote-ref-21)
22. Бочкарева, И. И., Левина, Г. Г. Бухгалтерский финансовый учет: учебник/ И. И. Бочкарева, Г.Г. Левина; под ред. проф. Я.В. Соколова. – М. : Магистр, 2010. – С. 23. [↑](#footnote-ref-22)
23. Крапивенцева С.В. Введение в МСФО. МСФО (IAS) 11 «Договоры подряда» / Крапивенцева С.В. // МСФО на практике. – 2015. - № 8. URL: http://msfo-practice.ru/article.aspx?aid=403161 (дата обращения: 21.03.2016). [↑](#footnote-ref-23)
24. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 30. [↑](#footnote-ref-24)
25. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 39. [↑](#footnote-ref-25)
26. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37 "Резервы, условные обязательства и условные активы" (ред. от 26.08.2015) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н). [↑](#footnote-ref-26)
27. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 15 "Соглашения на строительство объектов недвижимости" (введено в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), п. 10-12. [↑](#footnote-ref-27)
28. Глобальные изменения в МСФО — долгожданный стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по контрактам с клиентами» : Агентство по Международным стандартам финансовой отчетности [Электронный ресурс]. — Режим доступа <http://amsfo.com.ua/standart-msfo-ifrs-15/> (дата обращения 30.03.2016). [↑](#footnote-ref-28)
29. Impacts on the construction industry of the new revenue standard // KPMG – September 2014, URL:https://www.kpmg.com/CN/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Newsletters/First-Impressions/Documents/First-Impressions-O-201409-Impacts-on-the-construction-industry-of-the-new-revenue-standard.pdf (дата обращения: 23.04.2016). [↑](#footnote-ref-29)
30. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 3. [↑](#footnote-ref-30)
31. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н), п. 10. [↑](#footnote-ref-31)
32. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н), п. 17. [↑](#footnote-ref-32)
33. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н), п. 22. [↑](#footnote-ref-33)
34. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н), п. 47. [↑](#footnote-ref-34)
35. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н), п. 77. [↑](#footnote-ref-35)
36. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 21.01.2015 N 9н), п. 35. [↑](#footnote-ref-36)
37. Официальный сайт компании Skanska group. URL: http://group.skanska.com (дата обращения 10.04.2016). [↑](#footnote-ref-37)
38. Геддес Р. IPO и последующие размещения акций. – М.: ЗАО «ОлимпБизнес», 2007. – С. 3 [↑](#footnote-ref-38)
39. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 3. [↑](#footnote-ref-39)
40. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 3. [↑](#footnote-ref-40)
41. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 3. [↑](#footnote-ref-41)
42. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н), п.15. [↑](#footnote-ref-42)
43. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 14. [↑](#footnote-ref-43)
44. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 13. [↑](#footnote-ref-44)
45. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 11 "Договоры на строительство" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217н), п. 15. [↑](#footnote-ref-45)
46. Официальный сайт Группы компаний ЛСР. URL: http://www.lsrgroup.ru/(дата обращения 10.04.2016). [↑](#footnote-ref-46)
47. Официальный сайт Группы компаний ПИК. URL: http://pik-group.ru (дата обращения 10.04.2016). [↑](#footnote-ref-47)
48. Официальный сайт компании ACS Group. URL: http://www.grupoacs.com/index.php/en (дата обращения 10.04.2016). [↑](#footnote-ref-48)
49. Construction Global "Top 10 Construction Companies in the World”, January 2015. URL: http://www.constructionglobal.com/top10/25/Top-10-construction-companies-in-the-world (дата обращения: 23.03.2016). [↑](#footnote-ref-49)
50. Официальный сайт Royal BAM Group. URL: http://www.bam.com (дата обращения 10.04.2016). [↑](#footnote-ref-50)
51. Официальный сайт Группы компаний ЛСР. URL: http://www.lsrgroup.ru/(дата обращения 10.04.2016). [↑](#footnote-ref-51)