

2.5. СИСТЕМА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ: ПРОБЛЕМЫ ПЕРВОГО ПРИМЕНЕНИЯ МСФО

Чичерина Е.Н., соискатель кафедры учета, анализа и аудита

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова

В статье дается характеристика деятельности девелоперских компаний:

- способы осуществления девелоперской деятельности;
- этапы девелоперского проекта;
- рассматриваются проблемы перехода на МСФО девелоперской компании;
- приводятся специфические корректировки отчетности при переходе на МСФО девелоперской компании и их эффект.

Особенности деятельности девелоперских компаний

В начале перестройки государственные строительные организации, после разрушения системы государственного регулирования, оказались лишены финансирования, снабжения и госзаказов. Эта ситуация привела к необходимости активного поиска заказов, источников финансирования и способов организации строительного процесса. Именно в этот момент зарождается в России такое направление развития рынка недвижимости и строительства как девелопмент. Инвестиции в недвижимость – относительно молодая сфера деятельности для российского рынка. Термин «девелопмент» заимствован из международной деловой терминологии. Развитие сферы девелопмента как индустрии до последнего времени продолжается как в количественном, так и в качественном направлении. Увеличивается число строящихся объектов, расширяется площадь, охваченная строительством, все больший перечень регионов попадает в поле зрения девелоперов.

Основную задачу девелоперской деятельности можно сформулировать как повышение эффективности управления недвижимостью и инвестиционную деятельность в сфере недвижимости. Термин «девелопмент» происходит от английского development – развитие, эксплуатация, новое строительство, а компании, занимающиеся данным видом деятельности называются девелоперы или девелоперские компании.

Понятие девелопмента часто связывают со строительной деятельностью. Такой подход можно считать лишь отчасти правильным. Действительно девелоперская деятельность часто связана со строительной, но в полном смысле слова девелоперская деятельность и строительная – не одно и то же. В толковом словаре выпущенном в 1993 г. в Лондоне мы встречаем следующее определение термина «девелопмент»: «Девелопмент выполнение строительных, инженерных, земляных и иных работ на поверхности, над или под землей или осуществление каких-либо материальных изменений в использовании зданий или участков земли» [1]. С экономической точки зрения девелопмент – это качественное преобразование объекта недвижимости с целью повышение ценности объекта. В результате можно определить Девелопмент – как материальные преобразования в объекте недвижимости, обеспечивающие превращение его в другой, новый

или реконструированный объект, обладающий другой стоимостью, большей, чем стоимость исходного преобразованного объекта [2].

Г.С. Ежикова дает определение девелопмента как особого процесса и вида профессиональной деятельности (бизнеса), существующего в странах с развитой рыночной экономикой и развитым рынком недвижимости [3] Можно определить девелопмент – как полноценный консалтинг в самом широком смысле слова, и одновременно – деятельность по управлению проектами недвижимости, включающая непосредственное создание объектов недвижимости.

Итак, понятие «девелопмент» это, с одной стороны, качественные материальные преобразования в объекте недвижимости, обеспечивающие появление другого, нового объекта, обладающего рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта. Можно рассматривать девелопмент – как процесс развития объекта недвижимости. С другой стороны, девелопмент – это деятельность связанная с организацией или управлением процессами преобразования и эксплуатации недвижимости.

В работе Каращенко В.В. отмечено, что девелоперская деятельность – это организационно-правовая форма оказания услуг в инвестиционно-строительном комплексе в условиях инвестиционного рынка, обеспечивающая интеграцию пред-инвестиционного, инвестиционного и после-инвестиционного комплекса работ на основе аккумуляции инвестиционных ресурсов и объединения капиталных вложений контрагентов, способствующая, в конечном счете, своевременной сдаче объектов «под ключ», а в определенных условиях, и последующему учетно-экономическому и правовому обслуживанию. Эта система подрядных отношений заказчика с исполнителями, система «под ключ» является наиболее прогрессивной и представляет собой систему профессионального управления строительством, при которой непосредственное текущее управление поручается по договору специальному профессиональному управляющему. Чаще всего таким управляющим и выступает девелопер [4].

Рассмотрев все выше изложенное можно определить девелопмент как качественное преобразование недвижимости, обеспечивающие возрастание ее стоимости. Девелоперская деятельность – это профессиональная деятельность, направленная на организацию процессов развития недвижимости. Результатом работы девелоперской компании (девелопера) является новый объект недвижимости, удовлетворяющий определенным потребностям рынка.

Как правило, девелоперская компания приобретает в собственность или оформляет в долгосрочную аренду земельные участки или другие объекты недвижимости. Девелопер привлекает инвестиции для создания (строительства) или воссоздания на этом земельном участке объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. Это могут быть многоквартирные дома, коттеджные поселки, офисные центры, торговые центры, гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости.

В этом случае цель девелопера:

- создание объекта недвижимости с нуля и «под ключ» либо реконструкция «под ключ»;
- получение прибыли от его использования или от его продажи.

Создание недвижимости требует значительных долгосрочных инвестиций. В одном случае девелопер проводит работы за свой счет. Тогда девелопер выступает как единоличный организатор проекта. При этом девелопер вкладывает в проект собственные средства, именно он привлекает различные кредитные инструменты под свою ответственность.

В другом случае работы ведутся частично или полностью – за счет средств инвестора, заказчика.

И в первом и во втором случае девелопер проектирует объект, занимается расчетом финансирования строительства, создает его. Впоследствии осуществляет сдачу помещений в аренду или продажу площадей.

Учитывая, что наше исследование касается бухгалтерской стороны деятельности девелопера, большее внимание будет уделено именно обзору финансирования девелоперских проектов и влиянию того или иного этапа деятельности девелопера на его финансовую отчетность.

Как правило собственных средств для реализации крупного проекта скорее всего будет не достаточно. В течение всего периода выполнения проекта девелоперы привлекают финансирование в форме банковских кредитов, депозитов от арендаторов, инвестиций от третьих лиц.

Конечно, финансовым фундаментом проекта является собственный капитал, вложенный в проект девелопером. В настоящее время мы видим многочисленные подтверждения этому. Во время финансового кризиса 2008-2010 гг только те девелоперы, которые опирались в основном на собственный капитал, смогли продолжать и завершать свои проекты, выполнять взятые на себя обязательства, тем самым обеспечивая себе будущие проекты.

Иногда девелопер выступает в качестве управляющего крупным проектом. В этом случае проект осуществляется силами заказчика или инвестора, а девелопер осуществляет руководство данным проектом.

Качественное преобразование недвижимости, происходящее в результате девелоперской деятельности отличается рядом взаимосвязанных физических, экономических и правовых процессов. Создание и воссоздание объекта недвижимости связано с физическими изменениями, происходящими в нем, обеспечивающими появление у объекта новых относительно его прежнего состояния качеств. Физические изменения объекта могут быть достаточно разнородными от перевода объекта недвижимости из жилого фонда в нежилой до застройки участка земли.

Физические изменения в не зависимости от их внешней видимости присутствуют всегда, как необходимый признак девелоперской деятельности, как необходимое условие повышения стоимости объекта. Одной из немаловажных характеристик потенциала объектов недвижимости является их способность к трансформации, как возможного перехода одного и того же объекта например от использования в качестве выставочного комплекса к использованию под торговые помещения. Объемно-планировочные решения проектировщиков призваны обеспечивать такие возможности преобразования внутреннего пространства.

Основная задача любого девелоперского проекта – повышение ценности объекта недвижимости, связанное с произведенными в нем физическими изменениями. Как таковые физические изменения еще не влекут уве-

личения ценности объекта. Повышение ценности объекта недвижимости может быть достигнуто только такими его преобразованиями, которые отвечают требованиям рынка, запросам будущих потребителей. Чем больший рост ценности объекта недвижимости достигнут, тем успешнее девелопмент, тем выше его эффективность. Любой девелоперский проект продолжается достаточно значительный период времени. Понять, как отреагирует рынок на конкретные изменения объекта недвижимости в будущем – в этом искусство девелопера. Для понимания сущности девелоперской деятельности существенно то, что успех, эффективность девелопмента обеспечивается не столько на стадии выполнения строительных работ, сколько тогда, когда выбирается вариант девелопмента [3].

Каждый девелоперский проект – это особое инвестиционное решение, самая сложная часть которого и состоит в определении генерального направления деятельности. Процесс организации девелоперского проекта можно разделить на следующие этапы:

- подбор команды участников проекта, связанного с недвижимостью;
- исследование рынка недвижимости;
- осуществление маркетинга на этом рынке;
- проектирование,
- финансирование,
- строительство объекта недвижимости;
- управление полученным объектом [5]

Понятие «проект» широко используется как в практике, так и в литературе и его значение многозначно. Иногда под словом «проект» понимают набор документации, необходимой для строительства какого-либо объекта. В другом случае понятие проект означает план, направленный на достижение целей, имеющих значение для определенного круга лиц. В третьем случае проектом считают определенную систему действий, направленную на достижение заданной цели, при этом сформирована цель и определен необходимый набор ресурсов для достижения этой цели. Также в качестве проекта понимают выполнение определенной работы в течение заранее оговоренного промежутка времени.

В Федеральном законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дается следующее определение проекта: «Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций».

В данной статье мы будем понимать под термином «проект» систему четко сформулированных в рамках этого проекта целей, определенных для создания и модернизации объектов недвижимости, описание соответствующих технологических процессов, совокупность необходимой для достижения этой цели технической и организационной документации, содержащей расчеты и описания в отношении необходимых материальных, финансовых, трудовых и иных ресурсов, управленческих решений и мероприятий по их выполнению.

Основные этапы девелопмента, которые связаны непосредственно с реализацией основной идеи преобразования недвижимости, удачно отражены в дис-

сертификационное работе Серовой О.А [6]. Взяв за основу исследование Серовой, можно кратко представить основные этапы девелоперского проекта как это показано на рис. 1.

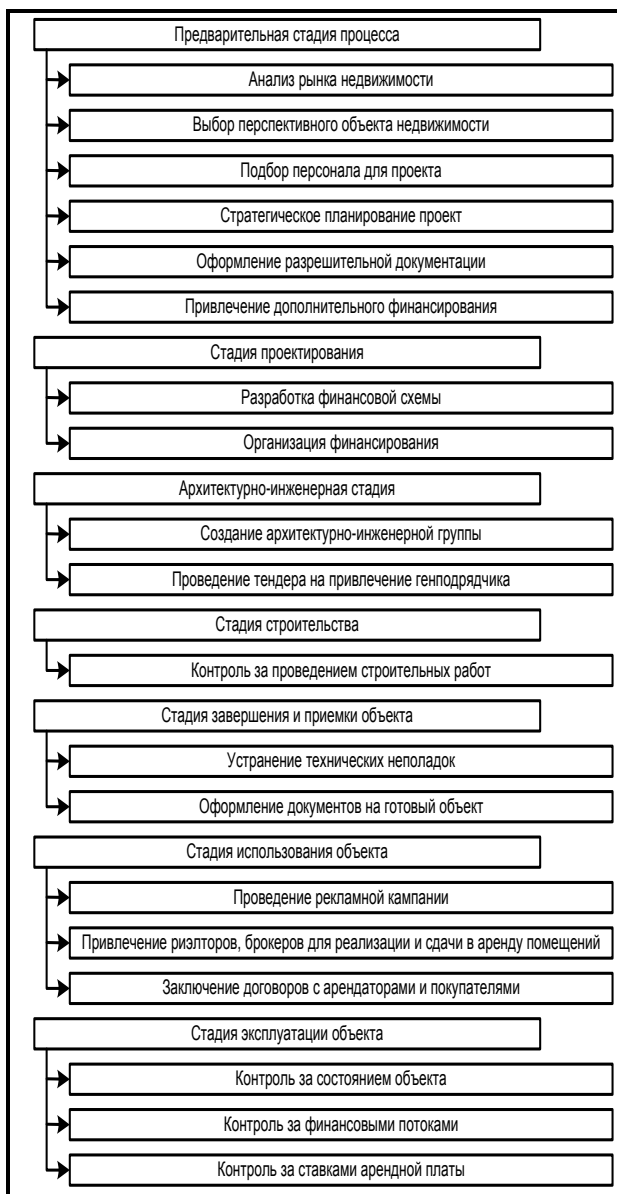


Рис. 1. Стадии девелоперского проекта

Отмеченные этапы девелоперского проекта не всегда можно четко разграничить во времени. Часто они выполняются параллельно.

Деятельность девелопера, как мы видим, тесно связана с созданием и выполнением проектов, связанных с недвижимостью. Можно выделить несколько видов разнонаправленных девелоперских проектов:

- Строительство объекта недвижимости. В этом случае девелопер приобретает права на земельный участок и проводит проект, связанный со строительством на нем нового объекта недвижимости. Физическое сооружение объекта и приводит к повышению стоимости приобретенного или арендованного на длительный срок земельного участка.
- Реконструкция объекта недвижимости. Девелоперская компания приобретает уже готовый, но как правило невостребованный по причине ветхости или несоответствия по качественным характеристикам, объект недви-

жимости, привлекательный с точки зрения местоположения. Затем девелопер проводит реконструкцию этого объекта. Достижение результата девелопмента в этом случае достигается существенным улучшением качественных характеристик объекта, в результате повышается его рыночная стоимость.

- Модернизация объекта недвижимости. Девелоперская компания приобретает готовый объект недвижимости не имеющий достаточного спроса в результате того, что он несет в себе те функции, которые не соответствуют требованиям потребителя. Девелоперский проект в этом случае направлен на изменение функциональности объекта, расширение его возможностей. Так в результате конструктивных изменений объекта достигается повышение его рыночной стоимости.

Появление в России такой сферы предпринимательской деятельности как девелопмент дает возможность разрешить противоречия между изменяющимися потребностями в услугах, оказываемых с использованием недвижимости, и несовершенством качественных и количественных характеристикам недвижимого имущества имеющегося в наличии. Девелоперская деятельность, приводящая к росту капитала собственника девелоперской компании с одной стороны, с другой стороны влияет на происходящие в обществе и экономике страны процессы.

Можно различать два вида девелопмента:

- Fee – development – девелопмент за вознаграждение;
- Speculative development – рисковый девелопмент.

Согласно первому варианту: Fee – development – девелопмент за вознаграждение, девелопер выступает как нанятое лицо. Инвестор нанимает девелоперскую компанию для осуществления полностью всех работ по проекту, направленному на повышение стоимости недвижимости. Например, требуется на выделенном участке построить здание офисного центра и сдать его в операционную аренду. Основное отличие такого девелопмента в том, что сам девелопер не занимается привлечением финансирования, не разрабатывает схемы финансирования и не участвует в проекте собственными средствами. Инвестор обеспечивает финансирование проекта в полной мере, инвестор изыскивает средства, привлекает финансовые ресурсы под свою ответственность. Созданный объект недвижимости находится в собственности инвестора. Девелопер в этом случае отвечает за инженерное проектирование объекта, согласование с государственными органами и получение необходимых разрешений на строительство, привлекает специалистов для участия в проекте и отвечает за выполнение проекта в целом. Здесь девелопер получает экономические выгоды в виде поэтапных платежей за реализацию проекта.

Второй вариант, Speculative development – рисковый девелопмент, который мы в основном будем иметь в виду, говоря о девелоперской деятельности, предполагает, что девелопер на свой страх и риск занимается разработкой и осуществлением проекта по созданию, реконструкции или модернизации недвижимости. В этом случае девелопер приобретает права на земельный участок для себя. Девелопер самостоятельно принимает стратегическое решение по поводу использования этого участка, своими силами планирует финансирование проекта и привлекает финансовые ресурсы под свою ответственность, вкладывает в проект собственные средства. Так же как и в первом случае девелопер занимается выбором специалистов и подрядчиков для строительства, получает необходимые разре-

шения госорганов, контролирует выполнение работ. В случае рискованного девелопмента девелопер строит объект, который будет его собственностью и получает экономические выгоды от использования этого объекта (сдачи в аренду или продажи) в полном объеме.

В практике распространены смешанные схемы, в которых присутствуют и девелоперы и инвесторы. Тогда финансирование осуществляется по смешанному типу, в составе портфеля инвестиций, участвующих в проекте находятся собственные средства девелопера, кредиты и займы, привлеченные девелопером, средства соинвесторов, предарендные платежи будущих арендаторов. Как правило, координирует и контролирует исполнение проекта девелопер. После окончания строительства каждая сторона получает оговоренную долю в построенном объекте.

Наиболее прибыльным является несомненно рискованный девелопмент, но он же является гораздо более рискованным, требующим мобилизации больших управленческих, маркетинговых, финансовых, инженерных, архитектурных ресурсов от девелопера, а самое главное правильной разработки концепции, выбора стратегии относительно того или иного земельного участка.

Рискованный девелопмент является наиболее сложным видом деятельности из всех возможных операций на рынке недвижимости. Он объединяет в себе финансовые, строительные, архитектурные, риэлторские операции, при смешанных схемах участия в проекте финансовый учет операций, возникающих в девелоперской компании, усложняется многократно.

Особенности применения МСФО к финансовой отчетности девелоперских компаний

Применение МСФО – это процесс, требующий значительных усилий со стороны руководства компании, работников бухгалтерской службы, финансовых аналитиков, служащих плановых отделов, и других подразделений предприятия. На пути компаний, внедряющих МСФО встает немало проблем.

Одна из проблем заключается в том, что международные стандарты – это свод принципов, подходов, в соответствии с которыми формируются показатели финансовой отчетности. Многие аспекты требуют применения профессионального суждения составителя отчетности. Масса вопросов, возникающих в процессе постановки учетного процесса, вызваны тем, что отчетные данные должны соответствовать установленным принципам. Решение этих вопросов потребует высокой квалификации составителей отчетности по МСФО, которым будет при этом необходима помощь руководства компании, которое должно быть готово предоставить в отчетности формировать прозрачную и достоверную информацию, полную и нейтральную, т.е. отвечающую требованиям Принципов МСФО.

Для раскрытия проблематики применения МСФО в девелоперских компаниях рассмотрим основные этапы первого применения МСФО.

Этап 1. Определение отчетной даты и даты перехода на МСФО

При подготовке первого комплекта отчетности по МСФО необходимо прежде всего определить отчетную дату. Например, дата первого отчета по МСФО 31 декабря 2011 года. Это значит, что первый отчетный пе-

риод – 2011 год. Согласно МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» любой комплект отчетности должен содержать сравнительную информацию по меньшей мере за один предшествующий период. Значит компания должна будет представить информацию и за 2010 год. В учетной политике для целей МСФО компании предстоит определить сколько сравнительных периодов будет предоставлено в каждой отчетности. Например, если будет решено представлять сравнительную информацию за 2 года, то уже при первом применении компания должна будет предоставить сравнительную информацию и за 2010 и за 2009 год.

Когда такое решение принято, нужно определить дату перехода на МСФО. Такой датой будет считаться начало наиболее раннего периода, в отношении которого предоставлена сравнительная информация, в нашем примере 1 января 2009 года.

На дату перехода на МСФО компании предстоит формировать вступительный баланс.

Этап 2. Выбор и утверждение учетной политики, соответствующей МСФО

Определив отчетную дату первого комплекта отчетности по МСФО компании предстоит сформировать учетную политику, соответствующую МСФО. Так как МСФО в течении периода между датой перехода и отчетной датой скорее всего претерпели ряд изменений, следует помнить, что выбранная учетная политика должна соответствовать тому блоку МСФО, который действует первую на отчетную дату. Именно эта учетная политика должна применяться ко всем периодам, отраженным в первой отчетности по МСФО.

Необходимо очень внимательно подойти к формированию учетной политики, постараться учесть возможные последствия ее применения. Так, например, выбирая модель оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости, компания должна принимать во внимание, что на каждую отчетную дату, в случае если справедливая стоимость какого-либо объекта будет существенно отличаться от его балансовой оценки, в соответствии с МСФО 40 «Инвестиционная недвижимость» необходимо будет проводить переоценку всех объектов инвестиционной недвижимости. Конечно, учетная политика, в соответствии с которой инвестиционная недвижимость отражается после первоначального признания по справедливой стоимости, будет принята руководством компании с оптимизмом. На самом деле, как правило, объекты недвижимости растут в цене, и их переоценка может значительно улучшить финансовый результат деятельности компании. Но выбирая такую учетную политику, следует помнить о тех временных и финансовых издержках, связанных с оплатой услуг независимых оценщиков, которые будут ожидать компанию в связи с ее применением.

Недоработки при формировании учетной политики, ошибки при выборе методов, подходов и правил составления отчетности по МСФО могут дорого обойтись компании. Добровольные изменения учетной политики в соответствии с МСФО 8 «Учетные политики, изменения в бухгалтерских оценках и исправление ошибок» разрешаются только в том случае, если информация представленная в отчетности в соответствии с новой учетной политикой будет более уместной и надежной. И если даже компании удастся внести изменения в учетную политику, придется потратить усилия, необ-

ходимые для осуществления ретроспективного применения новой учетной политики. Ретроспективное применение учетной политики означает отражение операций и событий в отчетности по МСФО так, как если бы эта учетная политика применялась всегда. Таким образом возникнет необходимость ретроспективного пересчета показателей финансовой отчетности, что может повлечь затраты значительных финансовых и временных ресурсов. Зачастую эти соображения останавливают компании, которые хотели бы изменить принятую ранее учетную политику и как следствие, компания применяет те подходы, которые прописаны в ее учетной политике, тогда, как альтернативный вариант возможно привел бы к формированию более привлекательной отчетности, или требовал бы меньших затрат на составление отчетности по МСФО.

Часто компании, поняв, что переход на МСФО уже на этапе формирования первого комплекта отчетности, требует значительных средств, пытаются выбрать учетную политику, которая была бы приближена к учетной политике для целей РСБУ, с целью снизить текущие и будущие расходы, связанные с применением МСФО. Особенность практики российского бухгалтерского учета в том, что российский учет во многом призван прежде всего быть инструментом для расчета налогооблагаемой базы того или иного объекта налогообложения (стоимости имущества, объема прибыли или выручки). Как следствие, учетная политика для целей российского учета формируется, как правило, в большем соответствии с Налоговым кодексом, чем с Положениями по бухгалтерскому учету. В связи с этим даже принимая во внимание все большее сближение РСБУ с МСФО, практически сблизить учетную политику по МСФО с учетной политикой по РСБУ во всех существенных аспектах даже в формате небольшой компании бывает непросто. Отчетность по МСФО, как правило, призвана обеспечить информацией существующих и потенциальных инвесторов, помочь им в принятии правильных, выгодных для них экономических решений относительно инвестирования средств в отчитывающуюся компанию.

Эти обстоятельства приводят к несовместимости РСБУ и МСФО в рамках конкретной компании. И как следствие руководству следует рассмотреть возможность формирования отдельного подразделения «отдела МСФО», которое на этапе составления первого комплекта отчетности по МСФО будет заниматься сбором необходимой информации для составления отчета, а в дальнейшем полностью возьмет на себя формирование отчетности по МСФО.

Этап 3. Формирование состава активов и обязательств вступительного баланса по МСФО

Приступая непосредственно к формированию отчетности по МСФО в первую очередь необходимо сформировать вступительный баланс на дату перехода на МСФО. Необходимо проанализировать все активы и обязательства, имеющиеся у компании на дату перехода на МСФО.

В соответствии с МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» во вступительном балансе следует признать все активы и обязательства, которые должны быть признаны в соответствии с МСФО, т.е. соответствуют критериям признания МСФО, включая те, которые не были

признаны в соответствии с российскими правилами учета. Например, отложенные налоговые активы и обязательства, связанные с переоценкой основных средств, полученные денежные средства, которые не могут быть признаны в качестве выручки на дату перехода и должны быть классифицированы как отложенный доход, депозиты по операционной аренде.

Признание активов и обязательств, которые были признаны в соответствии с национальными правилами учета, но не соответствуют критериям признания активов и обязательств по МСФО, следует прекратить. В качестве примера можно привести учредительские расходы, которые в российском учете могут учитываться на балансе в качестве актива, ряд затрат на НИОКР, резервы предстоящих расходов на ремонт основных средств. Следует внимательно отнестись к расходам, капитализированным в составе незавершенного строительства (счет 08) в РСБУ. Например, услуги по оценке объекта недвижимости следует прекратить признавать в качестве актива.

Ряд статей следует реклассифицировать. На этом этапе во вступительном балансе девелоперской компании скорее всего появится инвестиционная недвижимость, реклассифицированная из основных средств. Некоторые статьи капитала, например, добавочный капитал может быть реклассифицирован в нераспределенную прибыль в том случае, если компания приняла решение использовать возможное добровольное исключение по ретроспективному пересчету ОС и будет использовать суммы, отраженные в отчетности по российским стандартам в качестве условно-первоначальной стоимости основных средств и инвестиционного имущества.

МСФО позволяет отражать земельные участки, находящиеся под контролем девелоперской компании не по номинальной покупной стоимости, а по рыночной. Выбрав модель оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости после первоначального признания, компания получает возможность показывать в составе своих финансовых результатов изменение справедливой стоимости объектов инвестиционной стоимости. Уже в момент перехода на МСФО девелоперская компания возможно получит более высокую величину капитала, чем в балансе по РСБУ.

Этап 4. Оценка активов и обязательств по МСФО

Далее следует оценить полученные активы и обязательства в соответствии с МСФО и выбранной учетной политикой. Оценки могут отличаться от ранее сделанных оценок в российской отчетности.

Между подходами к оценке активов и обязательств по МСФО и РСБУ наблюдается масса различий. В первую очередь различия существуют в допустимых базах оценки. С другой стороны, различия могут быть связаны с разным составом затрат, разрешенных к капитализации и формирующих балансовую оценку активов или обязательств. Так согласно РСБУ активы, принятые компанией в финансовую аренду, могут быть отражены как в составе основных средств арендатора, так и арендодателя, в зависимости от содержания договора, в МСФО при наличии признаков финансовой аренды актив всегда отражается на балансе арендатора, согласно МСФО 17 «Аренда». При этом в

РСБУ даже в случае, если актив отражается в составе основных средств арендатора, он будет оценен по номинальной стоимости. В МСФО, согласно МСФО 17 «Аренда», арендованный актив должен отражаться на балансе арендатора на момент первоначального признания аренды по стоимости наименьшей из дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей и справедливой стоимости объекта аренды на момент начала договора.

Различные подходы к формированию балансовой стоимости объектов учета приводят к практическим трудностям определения первоначальной стоимости объектов необоротных активов, входящих во вступительный баланс при первом применении МСФО. Так при определении первоначальной стоимости основных средств, включаемых во вступительный баланс в соответствии с МСФО, возникают проблемы, связанные с отсутствием структурированной информации о составе и суммах затрат, понесенных при их приобретении.

Для отражения необоротных активов, таких как основные средства, нематериальные активы, инвестиционная собственность, МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» разрешает компаниям включить такие активы во вступительный баланс по их справедливой стоимости на дату перехода на МСФО, которая будет считаться их предполагаемой стоимостью. Предполагаемая стоимость – условная величина, используемая в качестве замены стоимости на дату перехода на МСФО. Компания имеет право применять такой подход к оценке необоротных активов в отношении каждого отдельного актива, при этом стоимость всех остальных активов может быть рассчитана с учетом требований соответствующих МСФО, если существует такая возможность. Применение освобождения от ретроспективного применения МСФО 16 «Основные средства», МСФО 38 «Нематериальные активы», МСФО 40 «Инвестиционная собственность» не означает, что в будущем компания обязана будет производить переоценку этих необоротных активов.

Этап 5. Корректировка величины капитала и резервов

В результате формирования вступительного баланса величина чистых активов компании скорее всего будет существенно отличаться от капитала компании в отчетности, составленной по РСБУ. Подавляющее большинство корректировок, связанных с переходом на МСФО в соответствии с МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» влияет на размер нераспределенной прибыли компании. Поэтому компании, применяющей МСФО впервые, необходимо будет предоставить согласование остатков статей капитала, рассчитанных исходя из требований РСБУ и МСФО на дату перехода на МСФО.

Руководство компании должно очень внимательно спланировать процесс перехода на МСФО. Принимая во внимание допустимые исключения из ретроспективного применения МСФО, предусмотренные МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» рассмотреть возможность получения информации за годы, предшествующие дате перехода на МСФО. Также необходимо учесть качество имеющейся у компании бухгалтерской информации, собранной и отраженной согласно национальным правилам учета. По возможности желательно заранее оценить, как применение МСФО отразится на величина капитала компании на дату перехода.

Осуществлять переход на МСФО компания может двумя способами, один из которых заключается в одномоментном переходе на МСФО, другой – в постепенном. В литературе предлагаются следующие названия: ретроспективный и перспективный подход.

Перспективный подход заключается в планировании и составлении первого комплекта финансовой отчетности по МСФО в режиме реального времени.

Например группа компаний Альфа решила подготовить первую финансовую отчетность по МСФО за 2011 год. При этом компания решает представлять информацию за один сравнительный год. Таким образом первый комплект финансовой отчетности должен содержать сравнительную информацию за 2010 год. Дата перехода на МСФО определена как 01 января 2010 года. На эту дату компания предоставляет согласование статей капитала, с раскрытием и объяснением всех существенных корректировок, произведенных при формировании остатков вступительного баланса в соответствии с международными стандартами.

В случае выбора перспективного подхода к составлению первого комплекта отчетности по МСФО та же компания начинает подготовку к формированию вступительного баланса в 2009 года. Таким образом компания имеет достаточно времени для определения необходимых кадровых и технических ресурсов, выбора программного обеспечения, обучения и подбора персонала, выработки учетной политики, выбор оценочной компании и проведение оценки необоротных активов, и т.д. Этот подход позволяет компании осуществить переход на МСФО гораздо более плавно и в конечном счете более правильно.

В качестве недостатков перспективного подхода можно отметить следующие:

- Учетная политика компании должна соответствовать требованиям того комплекта стандартов, который действует на дату первой отчетности, в нашем случае 31 декабря 2011 года. Таким образом в случае изменения стандартов к моменту выпуска первого комплекта отчетности по МСФО возможно возникнет необходимость пересчета, корректировки ряда показателей первого комплекта финансовой отчетности, внесения изменений в учетную политику.
- Перспективный подход ориентирован на длительный период времени, необходимый для осуществления перехода на МСФО, т.е. с начала подготовки первого комплекта отчетности по МСФО до его выпуска пройдет не менее двух лет. В том случае если компания рассчитывает на быстрое привлечение инвестиций, скорее всего такой подход окажется неприемлемым.

Ретроспективный подход отличается от перспективного тем, что выбирая этот подход, компания решает в максимально короткие сроки осуществить переход на МСФО.

Например, в конце 2011 руководство компании принимает решение предоставить первый комплект отчетности за 2011 год, включая сравнительный период 2010 год. Тогда датой перехода на МСФО будет как и в первом случае 01 января 2010 года. В этом случае и 2010 и 2011 год являются практически прошедшими периодами для компании. При таком подходе компания сокращает период подготовки первого комплекта отчетности по МСФО. Результат применения МСФО более предсказуем, т.к. учетная политика основана на уже вступивших в силу стандартах, по основным моментам которых уже существует практика применения.

При применении ретроспективного подхода руководству компании следует учесть состояние системы сбо-

ра, хранения и обработки информации, существующей в компании. Как правило, в случае использования ретроспективного подхода к составлению первого комплекта отчетности, следует принимать во внимание следующие недостатки такого подхода: составление финансовой отчетности ретроспективно практически невозможно провести силами компании, следовательно необходимо будет привлекать консультантов.

После составления первого комплекта отчетности по МСФО перед компанией встанет задача подбора или обучения персонала, ответственного за подготовку следующих комплектов отчетности.

Подбор компании, проводящей необходимую оценку активов, осложняется тем, что выбранная оценочная компания не будет иметь возможности провести оценку активов и обязательств отчитывающейся компании ретроспективно по состоянию на дату перехода на МСФО.

Так как информация представленная в первом комплекте отчетности должна быть уместной, своевременной, временной период будет достаточно жестко определен. Руководству компании предстоит определить консультантов, оценщиков, аудиторов, согласовать все основные условия договора с каждым из них.

Составление первого комплекта отчетности используя ретроспективный подход потребует от компании гораздо больших финансовых ресурсов.

Выбор одного из подходов к составлению первого комплекта отчетности – управленческое решение, принимая которое необходимо учесть преимущества и недостатки каждого из методов.

ВЫВОДЫ

Помимо обычных сложностей, возникающих у компаний при переходе на МСФО девелоперские компании сталкиваются с необходимостью определения справедливой стоимости завершенной и строящейся недвижимости.

При проведении реклассификации недвижимости в основные средства и инвестиционную недвижимость следует определить критерии классификации объекта в качестве инвестиционной недвижимости или основного средства.

Девелоперские компании – одни из немногих, для кого переход на МСФО обернется улучшением структуры баланса, увеличением капитала и улучшением финансового результата по сравнению с отчетностью по РСБУ.

Литература

1. Ежикова Г.С. И все же, что такое девелопмент? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.development.ru>
2. Дудин Е. Щукин А. Что такое девелопмент [Электронный ресурс] / Е. Дудин, А. Щукин // Монолит : электронный журнал. – 2010.
3. Карашенко В.В. Организация девелоперской деятельности в системе строительного комплекса [Текст] / В.В. Карашенко. – Шахты, 1999.
4. Недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.realty.ru>
5. Серова О.А. Формирование консолидированной бухгалтерской (финансовой) отчетности девелоперских компаний [Текст] : автореф. дисс. ... канд. экон. наук / О.А. Серова. – М., 2010.
6. Толковый словарь по недвижимости [Текст]. – Лондон, 1993.

Ключевые слова

МСФО; финансовая отчетность; справедливая стоимость, девелопер, девелопмент, первое применение МСФО, девелоперский проект, инвестиционная недвижимость, трансформация.

Чичерина Елена Николаевна

РЕЦЕНЗИЯ

Статья освещает вопросы осуществления перехода на МСФО девелоперских компаний. Основываясь на рассмотрении рискованного девелопмента и девелопмента за вознаграждение, автор обозначает основные этапы девелоперского проекта. Вопросы первого применения МСФО рассматриваются в контексте осуществления девелоперских проектов компаниями. В качестве продолжения работы над темой статьи, можно порекомендовать автору рассмотреть ряд практических примеров, иллюстрирующих выводы статьи.

Работа отвечает предъявляемым требованиям и может быть опубликована в журнале «Аудит и финансовый анализ».

Суйц В.П., д.э.н., профессор кафедры учета, анализа и аудита Экономического факультета Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова