



**Генералова Наталья Викторовна**  
кандидат экономических наук, доцент  
доцент кафедры статистики, учета и аудита  
Санкт-Петербургского государственного университета,  
г. Санкт-Петербург, Россия  
e-mail: n.v.generalova@spbu.ru



**Кулдасов Сергей Константинович**  
бакалавр направления «Экономика»  
основной образовательной программы «Экономика»  
профиля «Финансы, кредит, страхование и учет»  
Санкт-Петербургского государственного университета,  
г. Санкт-Петербург, Россия  
e-mail: sergey.kuldakov@gmail.com

## **ИНТЕРПРЕТАЦИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ В КОНТЕКСТЕ ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ МЕТОДОЛОГИИ: ОПЫТ ПЕРЕХОДА НА МСФО (IFRS) 15 РОССИЙСКИМИ ДЕВЕЛОПЕРАМИ**

**Аннотация.** Финансовая отчетность компании — важнейший для внешних пользователей источник информации о ее финансовом состоянии. Динамика данных отчетности используется для оценки изменения рыночной стоимости, платежеспособности, рентабельности и других показателей. Авторы обосновывают важность понимания учетной методологии для корректной интерпретации финансовой отчетности. Приводятся расчеты, подтверждающие существенные изменения доходов российских девелоперов, связанные не с операционными успехами компании, а с изменением учетной методологии при переходе на МСФО (IFRS) 15. Для того, чтобы не вводить заинтересованного пользователя отчетности в заблуждение при принятии решений, менеджменту компании необходимо в понятном виде раскрывать в публикациях эффекты перехода на новые стандарты.

**Ключевые слова:** МСФО (IFRS) 15, финансовая отчетность, учетная методология, интерпретация отчетности, девелоперы, выручка.

**Generalova Natalia Viktorovna**  
PhD in Economics, associate professor,  
associate professor of Department of statistics accounting and audit  
Saint-Petersburg University (SPbU),  
St. Petersburg, Russia  
**Kuldakov Sergey Konstantinovich**  
Bachelor student (Finance, Credit,  
Insurance and Accounting), Faculty of Economics  
Saint-Petersburg University (SPbU),  
St. Petersburg, Russia

## INTERPRETATION OF FINANCIAL STATEMENTS IN THE CONTEXT OF ACCOUNTING METHOD CHANGING: EXPERIENCE OF TRANSITION TO IFRS 15 BY RUSSIAN PROPERTY DEVELOPERS

**Abstract.** The financial statements of the company are the most important source of information on its financial condition. Year-over-year changing of financial indicators is used to calculate market value, solvency, profitability and others key figures. The authors prove the importance of understanding the accounting method for the correct interpretation of financial statements. Presented calculations confirm significant income changes of Russian developers connected not with the operational successes of the company, but with a change in the accounting method when transition to IFRS 15. In order not to mislead the interested user making decisions by using the financial statements, it is necessary for companies' management to show the effects of the transition to new standards in the clear way.

**Keywords:** IFRS 15, Financial Reporting, accounting method, interpretation of financial statements, developers, revenue.

**Интерпретация показателей финансовой отчетности без учета бухгалтерской методологии.** Подводя итоги работы за 2017 и 2018 гг. многие российские девелоперы отчитались, показав высокий рост операционной деятельности, и в том числе объемов продаж и прибыли в различных презентационных материалах. Стоит ли безоговорочно доверять этим показателям, основанный на данных финансовой отчетности и как следствие ее интерпретирующих? По нашему мнению, реалии значительно менее оптимистичны в силу того, что производится сравнение числовых показателей отчетности рассчитанных по разной бухгалтерской методологии. В ряде случаев высокий рост операционных показателей вызван применением нового международного стандарта финансовой отчетности по выручке, который применялся компаниями с 1 января 2018 г. (в обязательном порядке) или же досрочно с 1 января 2017 г. (в досрочном порядке) и оказал существенное влияние на девелоперские компании и привел к увеличению признаваемой выручки.

Продemonстрируем сказанное на примере ПАО «Группы компаний ПИК», которая перешла на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2018 года. В документе Презентация результатов по МСФО за 2018 год и оценки активов на 31.12.2018, опубликованном на официальном сайте компании, содержится информация о росте ключевых операционных показателей, и в частности о том, что **выручка в 2018 году выросла на 40% по сравнению с 2017 годом** (выручка в 2018 году составила 245 млрд. руб., против в 2017 году — 175,1 млрд. руб.): **валовая прибыль увеличилась на 94%** (2018 год — 55,1 млрд. руб., 2017 год — 28,4 млрд. руб.) [1, с. 3,5]. Данные показатели наглядно представлены в таблице 1.

Таблица 1

Показатели выручки и валовой прибыли ПАО «Группы компаний ПИК» за 2018 год в сравнении с 2017 годом\*

Наименование показателя	2018 год, млрд. руб.	2017 год, млрд. руб.	Изменение, млрд. руб.	Изменение, %
Выручка	245,80	175,10	70,70	<b>40</b>
Валовая прибыль	55,10	28,40	26,70	<b>94</b>

\* Составлено авторами по данным Презентации результатов по МСФО за 2018 год и оценки активов на 31.12.2018 ПАО «Группа Компаний ПИК» [1],

Динамика рассматриваемых показателей более чем впечатляющая для акционеров и иных заинтересованных пользователей финансовой информации. Так ли это на самом деле? По нашему мнению, нет. Такое утверждение авторов, обусловлено тем, что при внимательном ознакомлении с консолидированной финансовой отчетностью по МСФО за 2018 год, на основе которой были сделаны заявления о росте операционных показателей, приведённых в табл. 1, то ситуация представляется несколько иначе. Роста выручки в 2018 году не было, более того **выручка снизилась на 2%, рост валовой прибыли составил лишь 30%** (табл. 2).

Таблица 2

Показатели выручки и валовой прибыли ПАО «Группы компаний ПИК» за 2018 год в сравнении с 2017 годом, скорректированным на эффект применения МСФО (IFRS) 15\*

Наименование показателя	2018 год, млрд. руб.	2017 год, млрд. руб. без учета эффекта применения МСФО (IFRS) 15	Эффект применения МСФО (IFRS) 15, млрд. руб.	2017 год, млрд. руб. с учетом применения МСФО (IFRS) 15, млрд. руб.	Изменение с учетом эффекта применения МСФО (IFRS) 15, млрд. руб.	Изменение с учетом эффекта применения МСФО (IFRS) 15, %
Выручка	245,8	175,1	75,2	250,3	-4,5	<b>-2</b>
Валовая прибыль	55,1	28,4	14,1 <sup>1</sup>	42,5	12,6	<b>30</b>

<sup>1</sup> Рассчитано как разность между эффектом на показатель «Выручка» 75,2 млрд. руб. и эффектом на показатель «Себестоимость продаж» 61,1 млрд. руб.

\* Составлено авторами по данным Консолидированной финансовой отчетности за 2018 год и аудиторское заключение независимых аудиторов ПАО «Группа Компаний ПИК» [2, с. 5, 20]

Главная причина таких «неоптимистичных» выводов кроется в том, что данные за 2018 год, приведены в отчетности по методологии нового учетного стандарта по выручке МСФО (IFRS) 15, сравнивались с данными за 2017 год, рассчитанных по прежней учетной методологии по учету выручки, а именно МСФО (IAS) 18 «Выручка». В консолидированной финансовой отчетности по МСФО в силу требований международных стандартов по раскрытию эффекта перехода на новые стандарты в обязательном порядке должна быть количественная информация о влиянии перехода, которая и представлена в отчетности ПАО «Группа Компаний ПИК» [2, с. 20]. Таким образом, если бы

в расчетах использовать показатели за 2017 год скорректированные на эффект применения МСФО (IFRS) 15, приводя данные базисного и отчетного периодов к одной методологии, то показатели операционной деятельности, в частности динамика выручки и валовой прибыли, были значительно ниже (табл. 2).

Кейс ПАО «Группы компаний ПИК» показывает, что непринятие в расчет вариативности методологии бухгалтерского учета приводит к ошибочной интерпретации показателей финансовой отчетности и как следствие влечет к введению в заблуждение (дезинформированию) заинтересованных сторон компании<sup>10</sup> [3, с. 177].

**Ключевые изменения в признании и оценки выручки для российских девелоперов.** С 1 января 2018 года (или ранее этой даты — досрочное применение) компании должны были перейти на новый учетный стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Он заменяет МСФО (IAS) 18 «Выручка» и МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство». Также важным фактором, повлиявшим на изменение порядка признания дохода, явилось то обстоятельство, что с 1 января 2017 в результате вступления в силу поправок к федеральному закону 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договоры долевого участия стали нерасторжимыми.

По мнению специалистов, которое разделяют авторы, влияние нового подхода к отражению выручки по МСФО (IFRS) 15 для строительных компаний, в частности девелоперов, *значительно* и сводится к двум основным моментам [4, 5, 6, 7]:

1. Изменился момент признания выручки по договорам долевого участия. Ранее в соответствии с принципами предыдущей учетной политики, основанными на МСФО (IAS) 18, выручка по договорам долевого участия признавалась *в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию*, то есть практически по окончании завершения строительства. Вновь принятая учетная политика, измененная в силу принятия нового стандарта МСФО (IFRS) 15, предписывает чтобы выручка по договорам долевого участия, признавалась *в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору*, другими словами по мере строительства объекта.

2. В силу МСФО (IFRS) 15 компании скорректировали вознаграждение от покупателей, полученное по предоплате, на величину *значительного компонента финансирования*, поскольку по условиям большинства договоров долевого участия, девелоперы получают предоплаты от покупателей, для возведения многоквартирных домов. При определении цены операции, новый стандарт МСФО (IFRS) 15 требует учитывать, в том числе, влияние

---

<sup>10</sup> Помимо рассмотренных двух показателей «Выручка» и «Валовая прибыль» и их динамики, искажения в интерпретации затронули и другие взаимосвязанные показатели, в том числе «EBITDA», «Чистая прибыль» и пр.

значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Отдельный интерес представляет то обстоятельство, что аудиторы в аудиторских заключениях отразили Переход на МСФО (IFRS) 15 в ключевые вопросы аудита<sup>11</sup>, тем самым обратив на них внимание пользователей финансовой отчетности [2, 8, 9, 10]. Аудиторы и составители отчетности солидарны в том, что применение МСФО (IFRS) 15 сопряжено со *«значительным уровнем требуемых профессиональных суждений и сложностью расчетов»* и *«неопределённостью в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла»* [2, 8].

В **закключение** авторы пришли к следующим выводам. Первое применение МСФО (IFRS) 15 — досрочное или нет — обеспечило застройщикам в среднем 27,1 млрд. рублей дополнительной выручки, что существенно улучшило показатели финансовой отчетности представленных компаний по сравнению с результатами прошлых лет, отраженными по ранее применявшимся МСФО (IAS) 18 и МСФО (IAS) 11 [11, с. 195]. Это произошло благодаря тому, что компании стали к большему типу операций выручки (в частности продаже квартир в строящихся домах) применять метод по степени полноты выполнения обязанности к исполнению (метод по мере готовности), который требует на каждую отчетную дату признавать часть выручки и расходов, а не по окончании строительства как это было ранее. Новый подход, по мнению автора, позволит обеспечить полезной информацией пользователей отчетности, главным образом инвесторов: они будут осведомлены о продвижении работ в каждом отчетном периоде, а не узнают о результатах лишь спустя несколько лет по окончании строительства. В тоже время, рост показателей выручки и рентабельности в 2018 году не должен быть истолкован пользователями отчетности как исключительно «заслуги» операционной деятельности компаний, по сути это «технические» единовременные улучшения, вызванные изменением учетного подхода. В последующих периодах произойдет замедление темпов роста выручки или даже падение выручки этих компаний в следствии того, что признание выручки по окончании строительства уже не будет происходить как это было до МСФО (IFRS) 15. Таким образом, понимание методологии формирования финансовой отчетности позволит правильно интерпретировать эту отчетность.

### **Список использованной литературы**

1. Презентация результатов по МСФО за 2018 год и оценки активов на 31.12.2018 ПАО «ГК «ПИК»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт ГК

---

<sup>11</sup> В соответствии с п. 8 МСА (МСА) 701 "Информирование о ключевых вопросах аудита в аудиторском заключении" ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно профессиональному суждению аудитора, являлись наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период. Ключевые вопросы аудита выбираются из числа вопросов, которые были доведены до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

«ПИК» — URL: [http://pik-group.ru.media.pik-service.ru/attachment/PIK\\_IFRS\\_2018\\_rus\\_presentation.pdf](http://pik-group.ru.media.pik-service.ru/attachment/PIK_IFRS_2018_rus_presentation.pdf) (дата обращения: 02.06.2020).

2. Консолидированная финансовая отчетность за 2018 год и аудиторское заключение независимых аудиторов ПАО «ГК «ПИК»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт ГК «ПИК» — URL: [http://pik-group.ru.media.pik-service.ru/attachment/FS\\_PIK\\_12m2018\\_RUS\\_sign.pdf](http://pik-group.ru.media.pik-service.ru/attachment/FS_PIK_12m2018_RUS_sign.pdf) (дата обращения: 02.06.2020).

3. Генералова Н.В., Соколова Н.А. Вариативность интерпретации бухгалтерской информации // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. — 2012. — № 1. — С. 175-181. — URL: <https://economicsjournal.spbu.ru/article/view/2490/2317> (дата обращения 01.06.2020).

4. Лисовская И.А. Переход к применению МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 16 как фактор изменения финансового состояния организации // Учет. Анализ. Аудит. 2017. №4. С. 27–35.

5. Терехина А.А. Переход на МСФО 15: новые реалии // Аудиторские ведомости. 2016. № 4. С. 76–84.

6. Плотников В.С., Плотникова О.В. Принципы учета выручки по договорам с клиентами, формируемые в МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» // Международный бухгалтерский учет. — 2015. № 27. С. 2–11.

7. Дружиловская Т.Ю., Дружиловская Э.С. МСФО (IFRS) 15: новые требования и их соотношение с российскими стандартами бухгалтерского учета // Международный бухгалтерский учет. 2015. №15. С. 22–36.

8. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 год и заключение независимых аудиторов ПАО «ГК «ЛСР»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт ГК «ЛСР» — URL: [https://www.lsrgroup.ru/assets/files/1622\\_LSR-CFS-12m2017RUSsign.pdf](https://www.lsrgroup.ru/assets/files/1622_LSR-CFS-12m2017RUSsign.pdf) (дата обращения: 01.06.2020).

9. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 год и заключение независимых аудиторов ПАО «ГК «Эталон»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Группы «Эталон» — URL: [https://www.etalongroup.com/fileadmin/user\\_upload/pdf/Financial\\_Reports/consolidated-financial-statements-for-the-year-ended-31-december-2017.pdf](https://www.etalongroup.com/fileadmin/user_upload/pdf/Financial_Reports/consolidated-financial-statements-for-the-year-ended-31-december-2017.pdf) (дата обращения: 01.06.2020)

10. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 год и заключение независимых аудиторов ПАО «ГК «Сэтл»» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Группы «Сэтл» — URL: <https://www.etalongroup.com/investor-relations/annual-reports-and-accounts/> (дата обращения: 01.06.2020)

11. Кулдасов С. К. Влияние первого применения МСФО (IFRS) 15 на финансовую отчетность российских девелоперов // «Предпринимательство и реформы в России»: Сборник статей — материалы работы XXV

Международной конференции молодых учёных-экономистов. Санкт-Петербург. 7 декабря 2019 г. — СПб.: Скифия-принт, 2019., С. 186-196. URL: [https://skifia-print.ru/images/books-pdf/Predprinimatelstvo\\_2019.pdf](https://skifia-print.ru/images/books-pdf/Predprinimatelstvo_2019.pdf)

