

**Пример. Как отразить в бухгалтерском балансе за 2022 год аренду и основные средства по ФСБУ**

ООО «Успех» выступает одновременно арендатором и арендодателем, а также имеет собственные основные средства, которые использует в хозяйственной деятельности.

В частности, «Успех» арендует у АО «Фланер» помещение под магазин. Договор аренды заканчивается через 5 лет — 31 декабря 2026 года. Арендная плата — 200 000 руб. в месяц без учета НДС. Стоимость магазина в учете арендодателя неизвестна.

В магазине расположено торговое оборудование, по которому СПИ в момент постановки на учет был определен как 72 месяца (6 лет):

— Холодильные прилавки: первоначальная стоимость — 880 000 руб., на 31 декабря 2021 года остаточная стоимость — 293 333 руб., оставшийся срок использования — 24 месяца;

— Стеллажи и полки для товара: первоначальная стоимость — 350 000 руб., на 31 декабря 2021 года остаточная стоимость — 72 916,70 руб., оставшийся срок использования — 15 месяцев;

— Офисная мебель: первоначальная стоимость — 180 000 руб., на 31 декабря 2021 года остаточная стоимость — 7500 руб., оставшийся срок использования — 3 месяца;

— Офисные приборы и инструменты (в общей сложности 23 единицы): суммарная первоначальная стоимость — 100 000 руб., на 31 декабря 2021 года суммарная остаточная стоимость — 41 666,70 руб., оставшийся срок использования — 30 месяцев.

Холодильное оборудование стоимостью 600 000 руб. «Успех» с 1 июня 2021 года сдает в аренду ИП Семенову на 5 лет (до 30 мая 2026 года). Арендная плата составляет 16 000 руб. в месяц (без учета НДС).

При переходе на ФСБУ 6/2020 компания «Успех» применила «ограниченную ретроспекцию», при этом посчитала, что все объекты основных средств будет использовать еще 60 месяцев, с 1 января 2022 года и до окончания срока аренды магазина. Офисные приборы и инструменты компания решила квалифицировать как малоценные объекты основных средств (со списанием на расходы).

Таким образом при переходе на ФСБУ 6/2020 сделаны единовременные корректировки по указанным объектам:

На начало 2022 года (конец 2021-го), в рублях	«Новая» остаточная стоимость	Пересчитанная амортизация	Нераспределенная прибыль
Холодильные прилавки	560000	320 000,00	266 666,67
Стеллажи и полки для товара	198 863,64	151 136,36	125 946,97
Офисная мебель	85 909,09	94 090,91	78 409,09

Офисные приборы и инструменты	0	Расход 41 666,67	– 41666,67
	429356,06		429356,06

При переходе на ФСБУ 25/2018 компания «Успех» как арендатор признала ППА и ОПА. Сумма будущих арендных платежей, подлежащих уплате арендодателю АО «Фланер» с 1 января 2022 года и до конца срока аренды, — 12 млн. руб. (без учета НДС). Обязательство по аренде (приведенная стоимость будущих арендных платежей с учетом ставки дисконтирования 9%) составляет 9 634 674,70 руб. В этой же сумме «Успех» признает ППА, так как договором аренды помещения не предусмотрены авансовые платежи и обязательство арендатора по ремонту после окончания договора аренды.

Договор сдачи в аренду холодильного оборудования квалифицирован как финансовая аренда, поскольку за период аренды ИП Семенов выплатит ООО «Успех» сумму, превышающую стоимость холодильного оборудования, даже с учетом дисконтирования.

На образце показано, как будет выглядеть баланс ООО «Успех» после перехода на ФСБУ. Для упрощения остальные суммы в балансе представлены в условных величинах.

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства, в том числе:	1150	8413	10050	790
	<i>Право пользования активом</i>	1151	7708	9635	
	Доходные вложения в материальные ценности	1160		540	
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180		5	30
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	8413	10595	820
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы (товары)	1210	2250	1640	1276
	Малоценные ОС	1210		42	58
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	812	1100	205
	<i>Инвестиция в аренду</i>	12301	491	579	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	385		
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	120	320	
	Прочие оборотные активы	1260			
	Итого по разделу II	1200	3567	3102	1539
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11980	13697	2359

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 20__22__г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20__21__г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20__20__г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ<sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40	40	40
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( )	( )	( )
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	2	2	
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1299	819	120
	Итого по разделу III	1300	1341	861	160
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	7182	7508	20
	<i>в т.ч. обязательство по аренде</i>	1451	5100	7348	
	Итого по разделу IV	1400	7182	7508	20
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	601	528	480
	Кредиторская задолженность	1520	2750	4720	1629
	<i>в т.ч. обязательство по аренде</i>	1521	2200	2287	
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540	106	80	70
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500	3457	5328	2179
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11980	13697	2359

Руководитель Сиданов А.Л. Сиданов  
(подпись) (расшифровка подписи)

« 15 » марта 20 23 г.