

ЛЕТНИЕ ФИНАНСЫ С SAP 2021

6 июля
Управление командировочными процессами

8 июля
Централизация финансовых функций в неоднородном ИТ-ландшафте

15 июля
Комплексное планирование: от продаж до финансового плана

20 июля
Управление себестоимостью и рентабельностью

22 июля
Консолидированная отчетность в режиме реального времени

27 июля
Современное казначейство с решениями SAP

29 июля
Автоматизация учёта аренды в соответствии с новым российским стандартом

3 августа
Биллинг, управление выручкой, монетизация сервисов

5 августа
Новое в SAP S/4HANA Finance и интеллектуальные сценарии



10:00 мск

**каждый
вторник и
четверг**

Летние Финансы с SAP#7. Автоматизация учёта аренды в соответствии с новым стандартом ФСБУ25 и ПБР659-П

28 июля 2021

САП СНГ
Анастасия Сапожникова
Евгений Котельва



Содержание:

1. Вводное слово

2. БЛОК №1 Обзор решения RE и сводка последних новостей

- Краткий обзор функциональных возможностей и сценариев использования решения RE
- Стратегия развития решения
- Новое ценообразование и метрика лицензирования

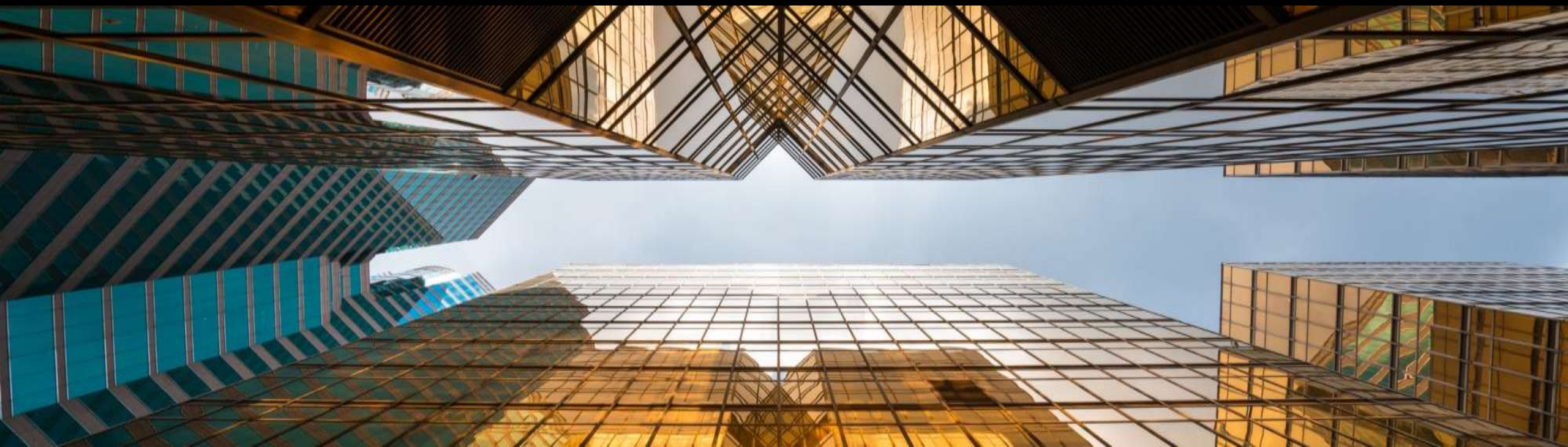
3. БЛОК №2 Управление договорами и возможности в части организации учёта по ФСБУ25, ПБР 659-П

- Новые стандарты ФСБУ25/ПБР 659-П
- Обзор возможностей базового решения
- Подход SAP по реализации проектов

4. Q&A Сессия вопросов и ответов



Обзор решения РЕ и сводка последних новостей

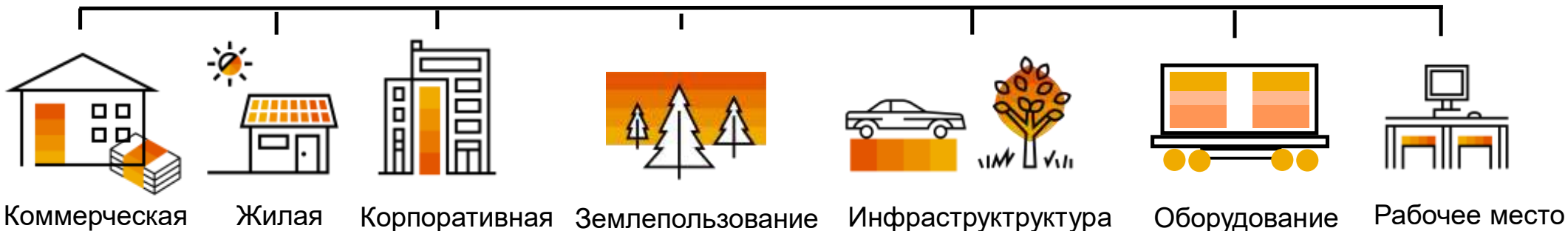


Real Estate Management это про управление недвижимостью?

- Это про комплексное управление имуществом



Земельно –
имущественный
комплекс



Контракты,
правоустанавливаю-
щая документация,
отчёты об оценке



Затраты и фин
обязательства



Отчётность и
оценка
эффективности

Инвестиции и
управление проектами

Финансы, Бухгалтерский и
Управленческий учёт

Бюджеты

Основные
средства

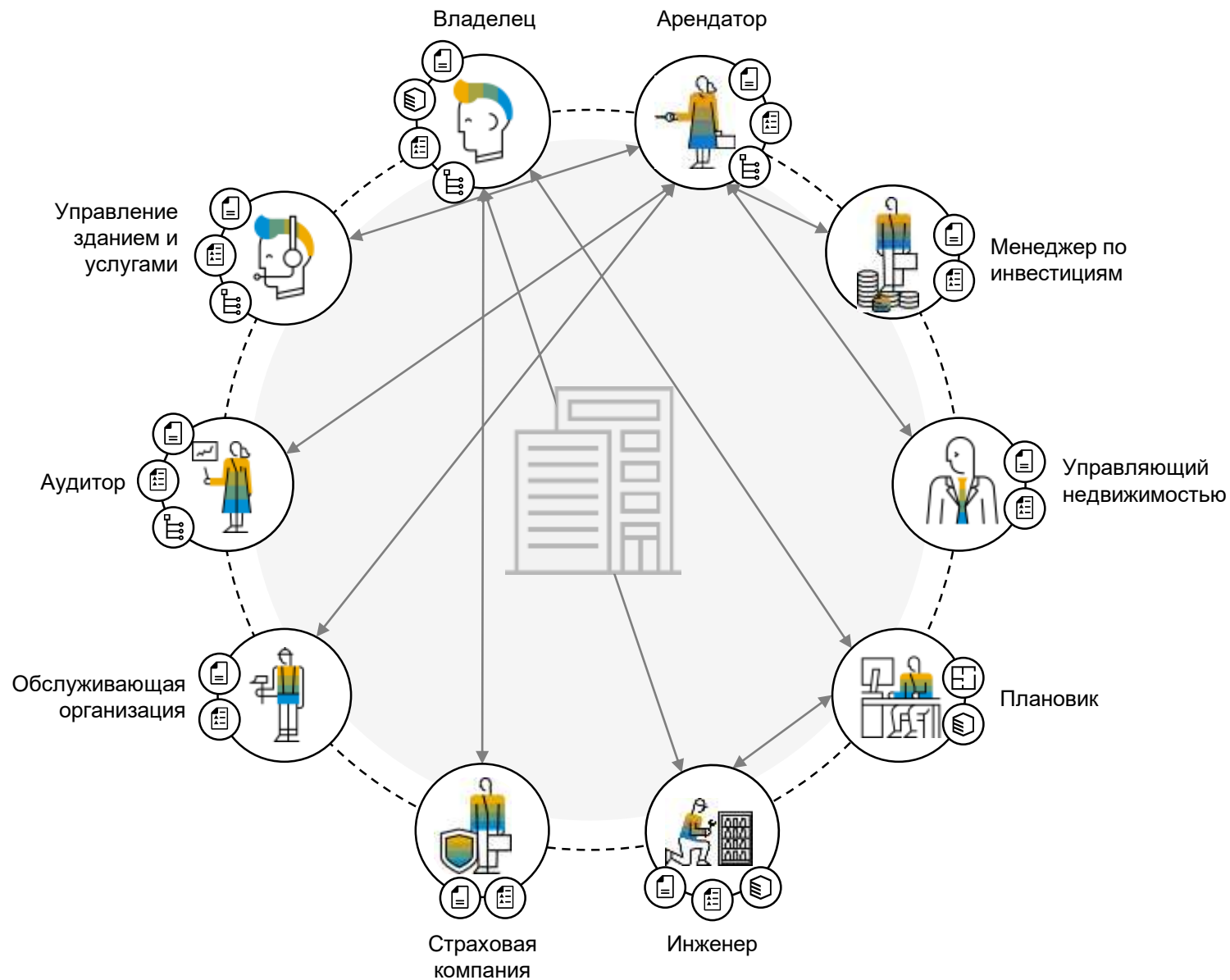
Электронные
архивы

Обслуживание
и ремонты

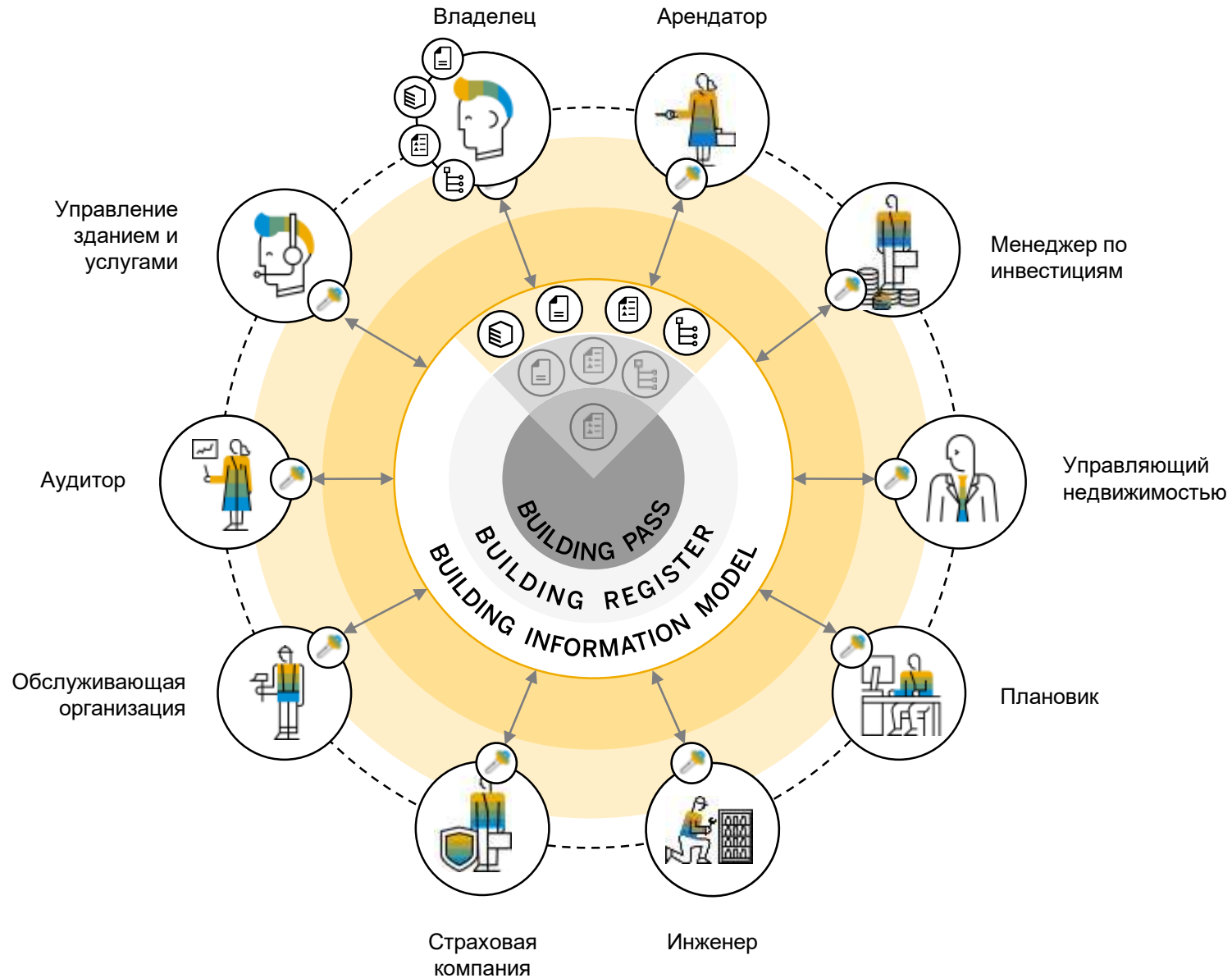
CAD, BIM,
GIS

IoT

Отношения в сфере управления имуществом на сегодняшний день



SAP цифровой двойник – Единый источник правды

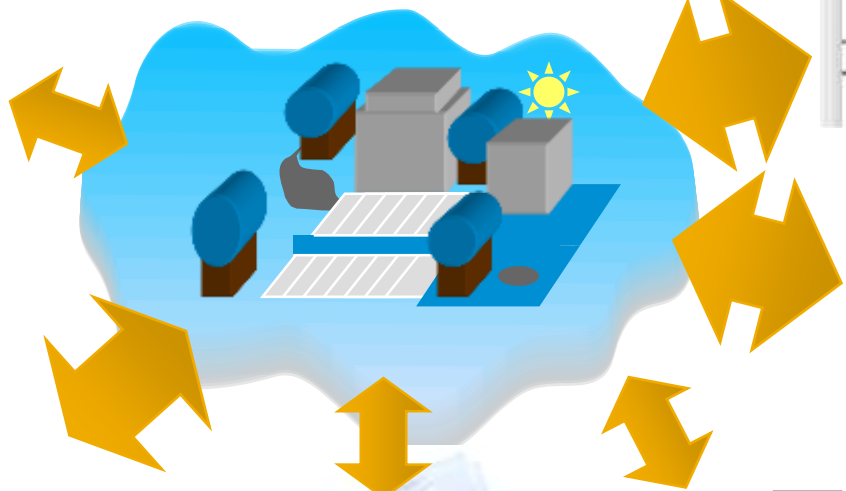


SAP RE Управление имуществом – интегрированное решение

Бухгалтерский и управленческий учет



Управление недвижимостью



Техническое обслуживание и ремонты

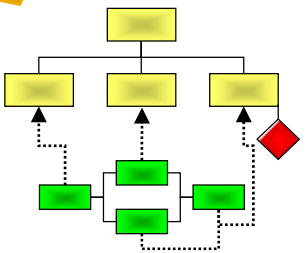
GIS, CAD, 3D-модели



Учет основных средств



Документооборот Система хранения документации



Управление инвестициями и проектами

SAP Real Estate

Функциональная архитектура решения

1. Ведение реестра недвижимости

- Ведение гибкой структуры реестра объектов имущества
- Отражение взаимосвязи между объектами имущества
- История изменений

2. Эксплуатация и управление рабочим пространством

- Размещение сотрудников
- Управление shared desk и коворкинг зонами
- Бронирование аудиторий и рабочих зон
- Управление доступом в помещения, энергопотреблением, освещённостью, связь с IoT
- Учёт и управление оборудованием, координация работ с ТОиР

3. Управление договорами

- Отражение операций с имуществом
- Формирование реестра договоров (покупка, страховка, обслуживание ...)
- Условия оплат
- Счета, напоминания
- Расторжение, пролонгация договоров

4. Сбор и распределение затрат

- Сбор и распределение затрат на объекты имущества
- Перевыставление затрат
- Расчет тарифов

5. Коммерческое использование

- Отчетность по свободным и занятым площадям
- Поиск свободных объектов по заданным критериям
- Автоматическое создание договора на основе предложения
- Управление коммерческими договорами

Отчетность, документооборот

Финансы. платежи, задолженности, бюджет, затраты, основные средства, МСФО16, ФСБУ 25/2018

SAP Real Estate и C4RE

Сокращение расходов, соблюдение стандартов и улучшение бизнес-процессов



Сокращай расходы

Сокращение эксплуатационных расходов и прозрачность плановых и фактических показателей



Повышай прозрачность при заключении контрактов

Анализ деталей контракта для грамотного принятия решений и осуществления платежей в соответствии с условиями



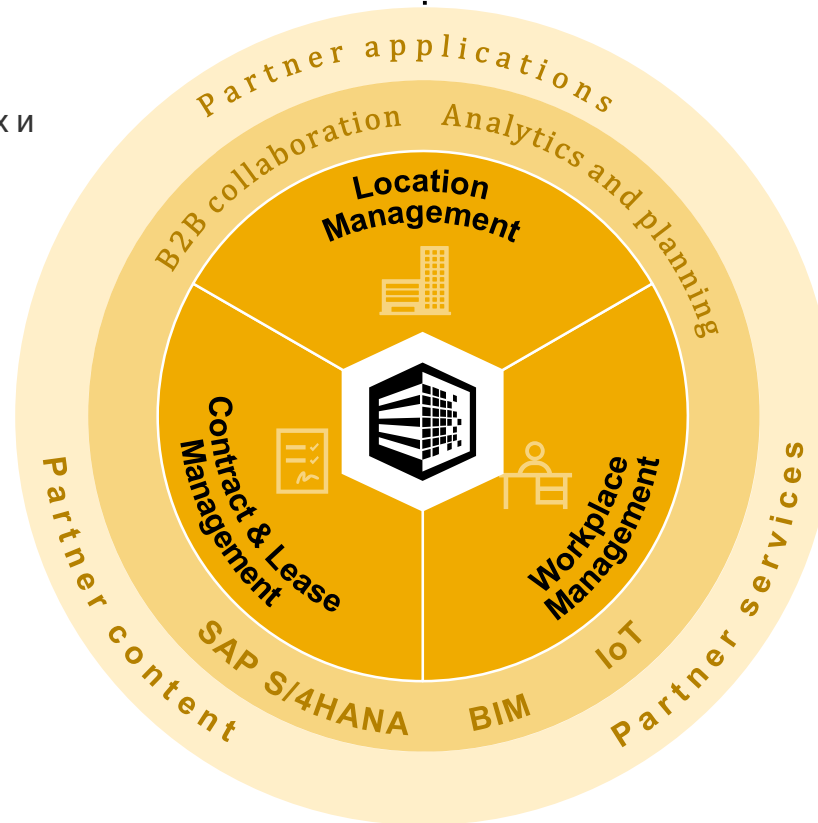
Соответствуй стандартам

Соблюдение новых стандартов учета аренды (IFRS16) с интеграцией в SAP Finance



Оптимизируй капитал

Перераспределение инвестиций, для оптимизации рентабельности активов (ROA)



Создавай инновационные рабочие места

Оптимизировать использование рабочих мест и повысить производительность труда сотрудников



Сокращай эксплуатационные расходы

Снижение затрат за счет повышения доступности оборудования и прогнозирования исполнения операций



Инвестируй и строй

Стратегическое планирование и постоянный мониторинг строительных проектов



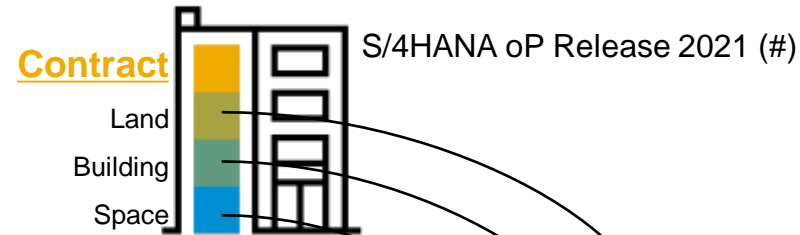
Улучшай взаимодействие

Используйте возможности для совместной работы и понимания эффективности процессов

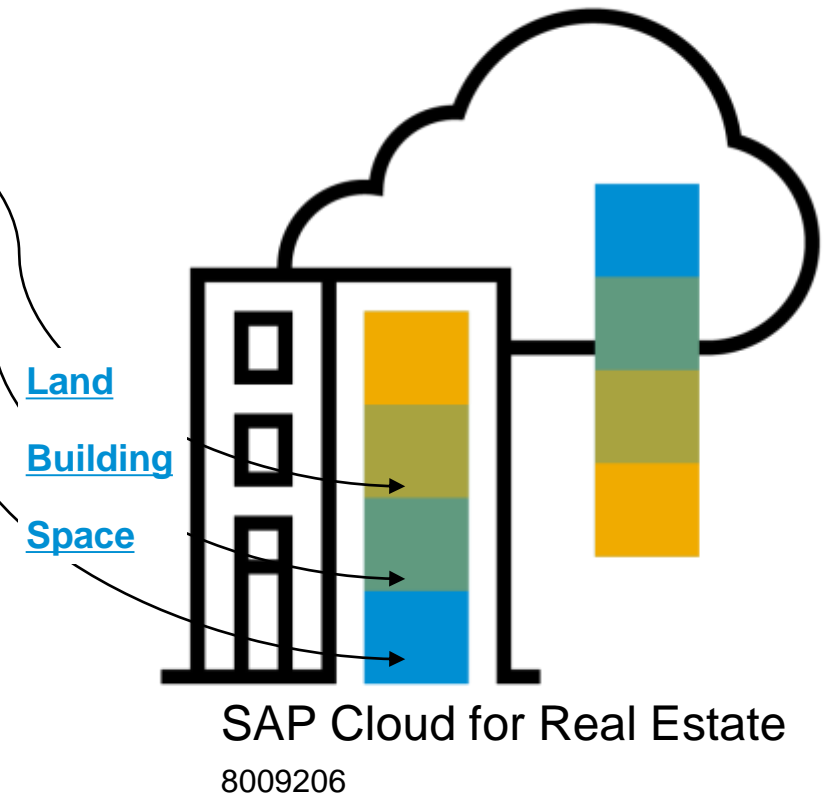


Move your Real Estate Business to the Cloud

S/4HANA for contract, lease
and real estate management



- Продолжайте вести учёт договоров аренды в S/4HANA
- Переместите 3 типа объектов в облако
- Установите дату актуальности этих объектов в S/4HANA
- Платите за активные объекты только в облаке
- Получайте выгоды от облачных инноваций



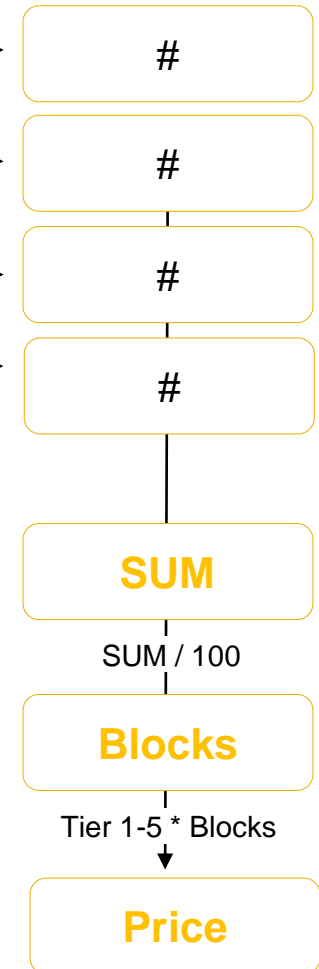
Новая метрика «Объекты мастер данных» как основа ценообразования

SAP S/4HANA contract, lease and real estate management



Вопросы к клиентам

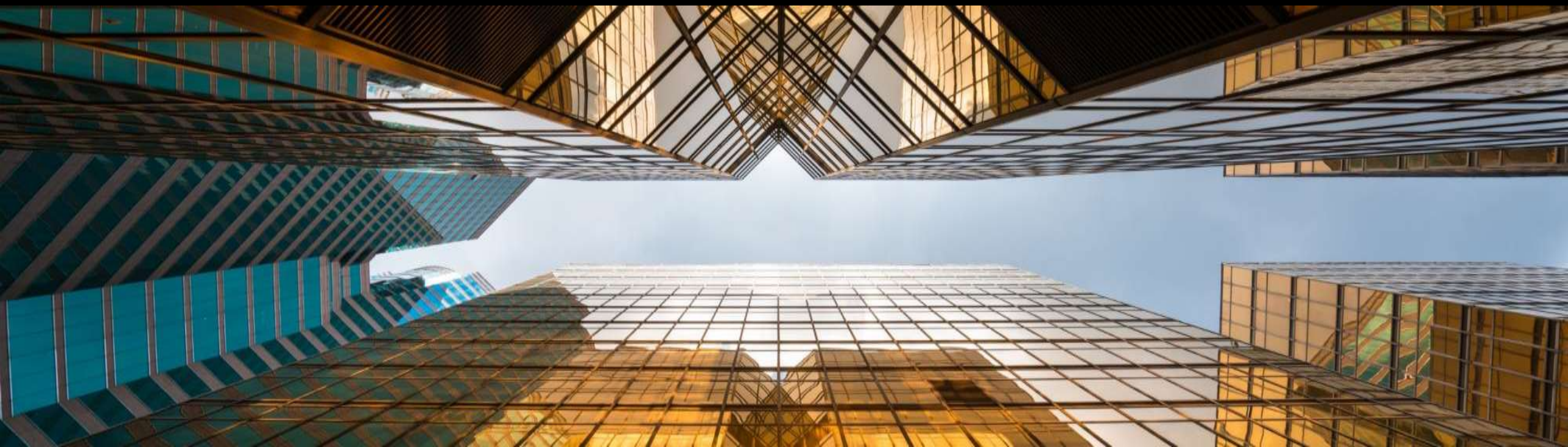
- Сколько **контрактов** будет вестись в системе ? →
- Сколько **земельных участков*** будет вестись в системе? →
- Сколько **зданий*** будет управляться системой? →
- Планируете ли управлять помещениями? Если да, то сколько **помещений*?** →
 - Помещения могут быть рабочими пространствами, как офисы
 - Помещения по типа торговых, гигиенических зон, технических помещений, помещений/зон под коммуникации и прочие



* Возможно управление землями, зданиями, пространствами. Тем не менее, для интеллектуального управления недвижимостью мы рекомендуем использовать SAP Cloud for Real Estate (8009206). Объедините лучшее из обоих!

Управление договорами

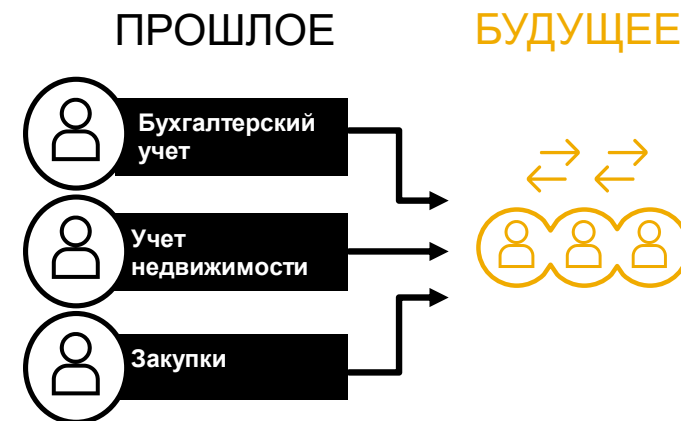
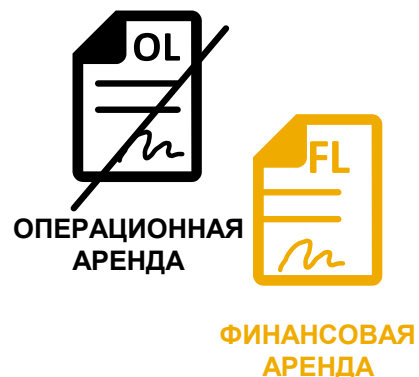
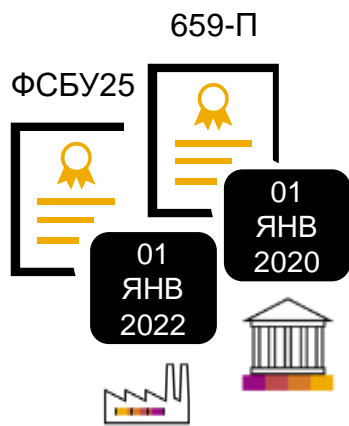
и возможности в части организации учёта по
ФСБУ25, ПБР 659-П



Новые стандарты аренды



Общие сведения и изменения в учете аренды согласно ФСБУ25/659-П



ФСБУ25/659-П – это Стандарты, которые устанавливают требования к формированию в бухгалтерском учете организаций информации об объектах бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества

ФСБУ25 – для юридических лиц

ПБР 659-П – для кредитных организаций

Условия для применения Стандартов:

- **Срок** аренды **определен**
- Предоставляемый в аренду **предмет** четко **определен и не может быть заменен**
- У получателя предмета аренды есть **право на выгоду** (доход) от пользования им
- **Получатель** аренды **определяет**, помимо технических характеристик арендованного предмета, его **способ и цель использования**

Эффект от применения Стандартов:

Помимо непосредственного влияния на ведение бухгалтерского учета, новые стандарты преобразуют корпоративные бизнес-процессы и в других областях

Специалистам по учету аренды необходимо будет осуществлять свою деятельность в координации с другими подразделениями

Изменения и влияние на финансовую отчетность

Арендаторы признают актив в форме права пользования (right-of-use asset) и обязательство по аренде в отношении практически всех договоров аренды

Исключения предусмотрены для краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью

Арендодатель признает чистую инвестицию в аренду для договоров финансовой аренды

Расчеты обязательства требуют построения сложных финансовых моделей

Значительный эффект на КПЭ (соотношение заемных и собственных средств, EBIT/EBITDA/ потоки денежных средств от операционной деятельности)

Количество операций в год существенное – на практике договоры ежегодно модифицируются и требуется переоценка.

Влияние на финансовую отчетность

Изменения по сравнению с текущим забалансовым учетом

Бухгалтерский баланс

Активы	↑
Обязательства	↑

Отчет о прибылях и убытках

Расходы на аренду	↓
Амортизация	↑
Процентные расходы	↑
EBIT	↑
EBITDA	↑
EBITDAR	=
EPS	↕

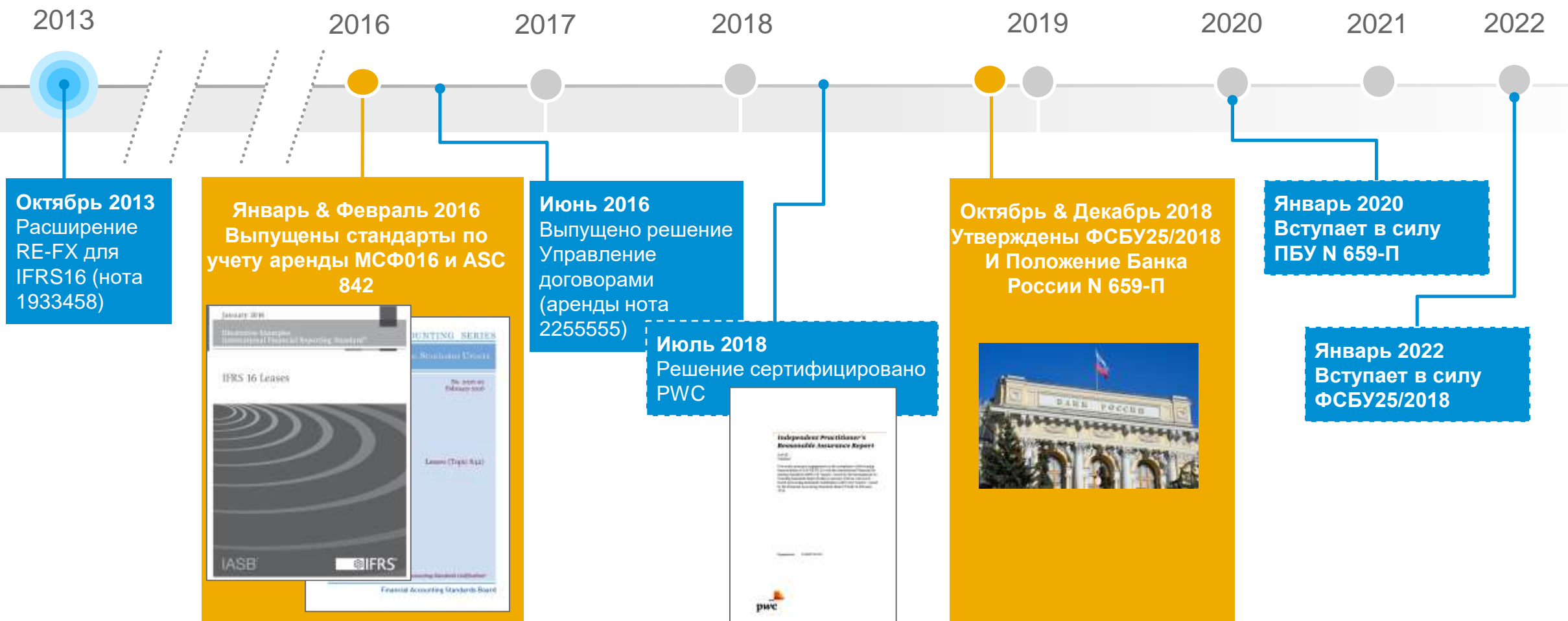
Отчет о движении денежных средств

Денежные средства от операционной деятельности	↑
Денежные средства от финансовой деятельности	↓

Обзор возможностей решения



История создания



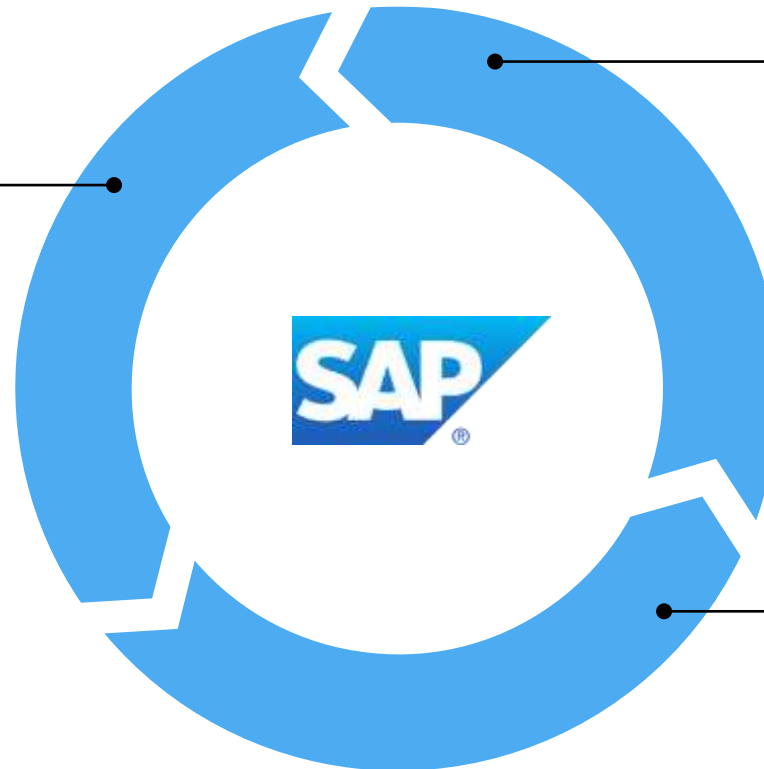
Архитектура Решения «Управление договорами аренды»



Полный цикл управления договорами и оценки

Управление договорами

- Различные типы аренды для его учета как на стороне лизингодателя, так и на стороне лизингополучателя
- Лизинговые партнеры
- Контировки (например, МВЗ, имущество, СПП-элемент, внутренний заказ и т.д.)
- Правила и условия по расторжению или продлению
- Денежные потоки по лизинговым платежам с полной интеграцией
- Критические даты и напоминания
- Управление документами
- Договор аренды



Проводка в различные книги

- Проводка по нескольким видам учета
- Управление правом пользования ОС и обязательствами
- Учет дебиторов, кредиторов (лизингодателей, лизингополучателей)
- Проводка амортизации и возмещений
- Лизинговые платежи
- Учет затрат, учет доходов

Оценка и классификация

- Правила оценки и классификации
- Расчет и отчетность по чистой стоимости, амортизации, ставкам возмещения и процентам
- Управление изменениями / переоценка
- Поддержка переходных сценариев
- Создание ОС / Связка с ОС

Базовый сценарий (фиксированная арендная плата)

Валюта	RUB	
Ставка дисконтирования	5%	
Дата начала договора аренды	01.01.2021	
Срок аренды	24	месяцев
Срок оплаты	Предоплата	
Дата окончания действия контракта	31.12.2022	

Платежи

Арендная плата (фиксированная)	1 000,00	RUB
Дата начала оплаты	01.01.2021	
Длительность оплаты	24	месяцев
Периодичность оплаты	помесячно	

Актив в форме права пользования: 22.888,87

Контрактное обязательство: 22.888,87

Карта проводок

АКТИВЫ

01	
Актив в форме права пользования (АФПП) – стоимость	
(1a) 22.888,87	
02	
Износ АФПП	
	(2) 953,70
08	
Поступление АФПП (транзитный)	
	(1a) 22.888,87
(1b) 22.888,87	

Обязательства

76*	
Обязательства по финансовой аренде – номинал	
(4) 1000,00	(1b) 22.888,87
	(3) 91,20
60*, 76*	
Кредитор (Контрольный)	
	(A) 1000,00

Прибыли и убытки

3*	
Износ права пользования арендованным имуществом	
(2) 953,70	
90, 91	
Расходы по процентам по финансовой аренде	
(3) 91,20	
3*, 91*	
Расходы по аренде (Транзитный)	
(A) 1000,00	(4) 1000,00

Проводки:

[\(1a\) Создание актива в форме права пользования](#)

[\(1b\) Создание контрактного обязательства](#)

[\(2\) Амортизация актива в форме права пользования](#)

[\(3\) Начисление процентов по обязательству](#)

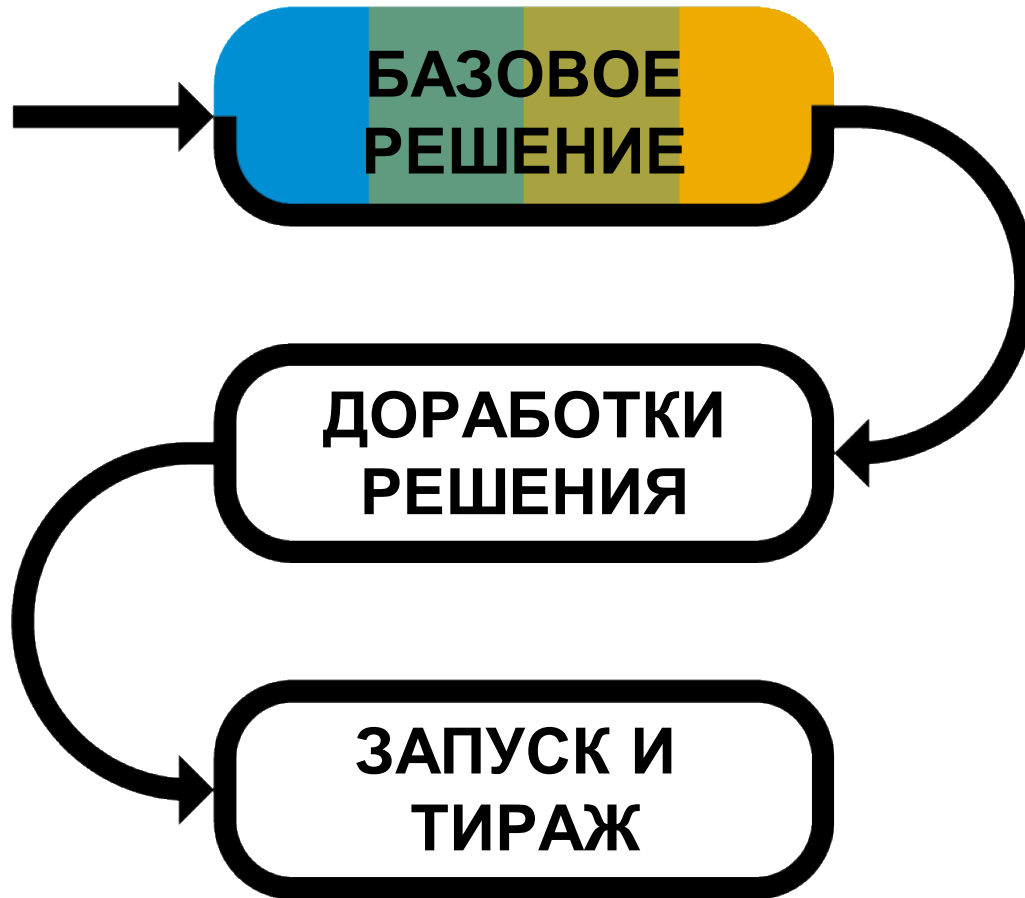
[\(4\) Погашение обязательства \(по графику платежей\) и восстановление расходов](#)

[\(A\) Счет-фактура](#)

Подход SAP Consulting к реализации проектов



Наш подход



1 этап

- Готовое решение в Sandbox уже через 2,5 месяца.
- Лучшие практики SAP Управление договорами аренды + доработки согласно российских Стандартов ФСБУ25/659-П.
- Включает: внедрение, обучение команды и ключевых пользователей, fit-gap анализ, документацию.

2 этап

- Реализация выявленных функциональных разрывов.
- Доработки под специфику бизнеса, интеграция.
- Возможно выполнение работ как силами SAP, так и силами in-house IT либо партнера под архитектурным надзором SAP.

3 этап

- Запуск в продуктив, тиражирование, обучение.
- Точечное привлечение SAP экспертов с уникальной экспертизой для выращивания своих компетенций или помощи партнеру.

Функциональный объем базового решения

Ведение основных данных

- Ведение основных данных по договорам
- Ведение объектов учета
- Ведение условий для объектов учета
- Ведение параметров оценки
- Моделирование и выполнение оценки
- Интеграция с другими модулями (FI, FI-AA, CO)
- Отражение ОС в системе согласно Стандарту и его амортизация
- Формирование отчетности по введенным данным

Ведение первичных операций

- Создание договора
- Изменение договора (пролонгация), дообогащение
- Удаление договором (расторжение)
- Определение дисконтированной стоимости
- Формирование ОС и обязательства
- Формирование денежного потока

Учет ОС

- Создание карточки основного средства
- Амортизация карточки основного средства
- Изменение сроков использования ОС в соответствии с изменениями сроков договора
- Формирование отчетности по карточкам ОС

Финансовый учет

- Выполнение проводок по платежам, процентам, кредиторской задолженности
- Формирование отчетности по выполненным проводкам

Заккрытие периода

- Формирование проводок по КЗ и оценке согласно ФСБУ25/659-П
- Амортизация
- Разделение обязательства на долгосрочное и краткосрочное
- Переоценка обязательства валютных договоров
- Формирование отчетности

Комплексный взгляд на проект

Наименование работ

Исполнитель

Длительность, мес.*

МЕТО
ДО-
ЛОГИЯ

0/1 Диагностика

Методолог (Big4)

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10

0/2 Методология

Методолог (Big4)



* Длительность работ указана ориентировочно с учетом опыта других проектов и зависит от текущей готовности, объема задач, сроков согласований.

БАЗОВОЕ РЕШЕНИЕ

1/1 Установка базового решения в Sandbox в соответствии с ФСБУ25/659-П (1 БЕ)
1/2 Разворачивание имеющихся разработок
1/3 Реализация опций разработки

SAP

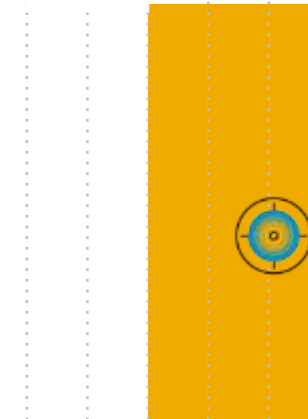
SAP

SAP

SAP

SAP

SAP



1/4 Обучение команды и ключевых пользователей (3-дневный курс)
1/5 FIT-GAP семинары (1 неделя)
1/6 GAP-лист: формирование и уточнение требований (2 недели)

In-House IT / Партнер / SAP

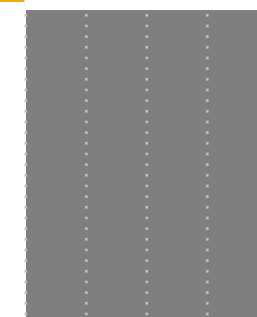
In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP

SAP



ДОРАБОТКИ

2/1 Ведение объектов RE-FX (портфолио)
2/2 Доработка интеграции с системами документации (DMS, RCM, CCPM)
2/3 Реализация функциональных разрывов в части учета
2/4 Доработка дополнительных отчетных форм
2/5 Уведомления и Workflow
2/6 Версионность договоров (CVM)

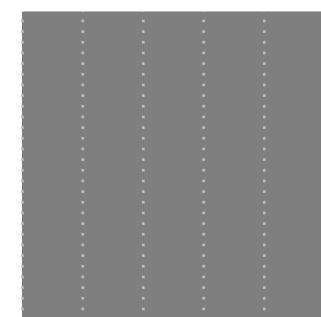
In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP

In-House IT / Партнер / SAP



ЗАПУСК

3/1 Перенос решения в ландшафт разработки и качества, включая UAT для 1 БЕ
3/2 Тиражирование решения на другие БЕ
3/3 Обучение конечных пользователей (пользовательский курс и инструкции)
3/4 Миграция данных (договора аренды, оценка)
3/5 Запуск в продуктив и поддержка 1 месяц

Доработки базового решения

Разработка	Содержание разработки
Расчет амортизации согласно требованиям РСБУ	<ul style="list-style-type: none"> • Расчет амортизации с месяца, следующего за месяцем постановки на учет актива. • Списание полной суммы амортизации в последнем месяце
Доработка схемы проводок и условий	<ul style="list-style-type: none"> • Замещение счетов при проводках. • Обеспечительные платежи. • Обязательства по восстановлению окружающей среды/резерв на демонтаж.
Расчет и начисление процентов	<ul style="list-style-type: none"> • Отражение процентных расходов на разные счета в зависимости от категории контрагента (ООО/ИП). • Отражение процентных расходов на разные счета в зависимости от CAPEX/OPEX. • Изменения расчет по дням (включая день оплаты/исключая). • Активация расчета дисконтирования/процентов по экспоненте.
Доработка контрировок договора и проводок	<ul style="list-style-type: none"> • Дополнительные поля для контрировок актива. • Изменение контрировок в проводках оценки (удаление, добавление) • Изменение поля присвоение.
Автоматическое определение процентной ставки	<ul style="list-style-type: none"> • Пользовательская таблица и транзакция для ведения % ставок. • Автоматическое определение процентной ставки в договоре.
Форма с вопросами	<ul style="list-style-type: none"> • Создание формы с вопросами (опросник) с вопросами, определяющими релевантность договора аренды к оценке в основных данных.
Проверки и замещения по договору	<ul style="list-style-type: none"> • Замещение Места Возникновения Прибыли (МВП), Функциональной сферы, Бизнес сфера на основании присвоенных объектов контрировок. • Проверка вида объекта для типа договора. • Заполнение выбора счета, проверка выбора корректного выбора счета. • Выбор дополнительных полей в основные данные договора (не более трех).

Структура стоимости



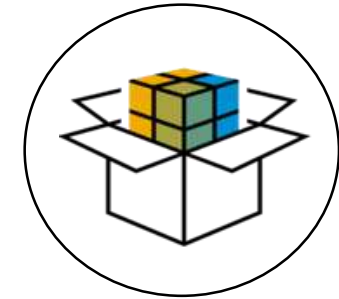
**Базовое
решение**



**Лицензии на
базовое ПО**



**Доработки
и интеграция**



**Перенос решения в
основной
ландшафт и тираж**

Q&A Сессия вопросов и ответов



ЛЕТНИЕ ФИНАНСЫ С SAP 2021

6 июля
Управление командировочными процессами

8 июля
Централизация финансовых функций в неоднородном ИТ-ландшафте

15 июля
Комплексное планирование: от продаж до финансового плана

20 июля
Управление себестоимостью и рентабельностью

22 июля
Консолидированная отчетность в режиме реального времени

27 июля
Современное казначейство с решениями SAP

29 июля
Автоматизация учёта аренды в соответствии с новым российским стандартом

3 августа
Биллинг, управление выручкой, монетизация сервисов

5 августа
Новое в SAP S/4HANA Finance и интеллектуальные сценарии



10:00 мск

**каждый
вторник и
четверг**

Спасибо за внимание!

Evgeniy Kotelva

**Teamlead, Senior Presales
& Business Development Expert**

Finance | oCFO

SAP C.I.S.

+7(965)272-3419

evgeniy.kotelva@sap.com

Anastasia Sapozhnikova

**Senior Consultant
& Topic Expert**

Lead RE-FX&CLM

SDC EMEA

+7(963) 041-5462

anastasia.sapozhnikova@sap.com