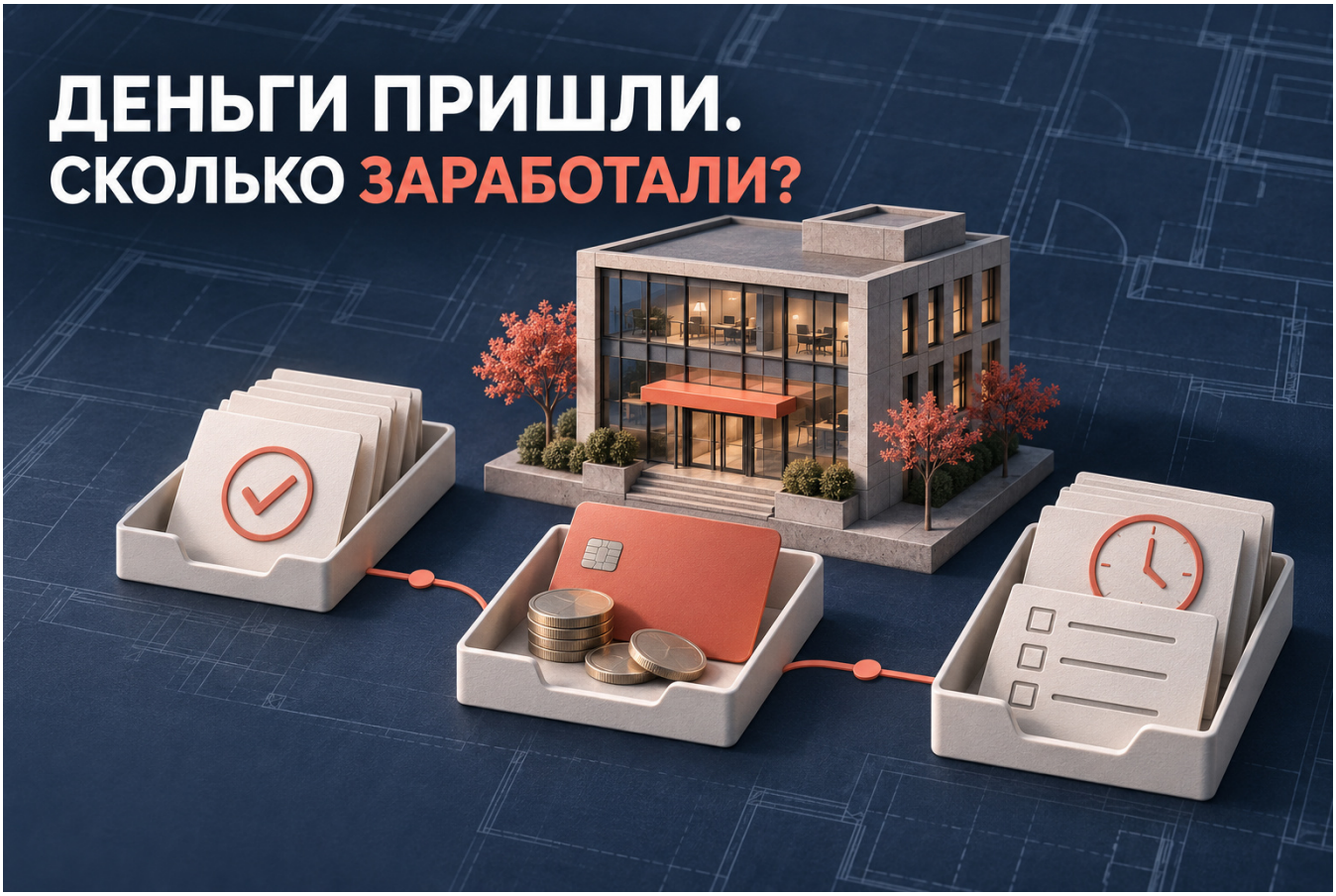
Три реестра агентства: доходы, деньги и обязательства

Свяжите услуги, поступления и открытые суммы. Внутри полный учебный пример на трёх договорах, распределение частичной оплаты, проверка итогов и чистые рабочие реестры.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Три вопроса вместо одной суммы

Тетрадь помогает небольшому агентству связать услуги, банковские операции и открытые суммы. Начните с трёх условных договоров, затем перенесите структуру на свой период. Используйте коды, если копия передаётся на обучение. Правила отражения услуг и расходов согласуйте с ответственным за учёт специалистом.

Реестр	Вопрос	Основание
Услуги и расходы периода	Что относится к результату работы?	Документ и заранее выбранное внутреннее правило
Движение денег	Что действительно поступило или выплачено?	Выписка и идентификатор операции
Открытые суммы	Кто, кому и что ещё должен исполнить или оплатить?	Договор, остаток, условие и срок

В примере начальный остаток денег 100 000. Выполнены услуги A на 300 000 и B на 200 000. По C услуга ещё не относится к результату, но получен аванс 90 000. Расходы периода 170 000, оплачено из них 120 000. Других событий в учебной модели нет.

Граница применения
Мы не определяем налоговую базу, обязательность акта или юридическое право удерживать аванс. Внутренний отчёт должен ссылаться на проверенные основания. При спорном событии создайте задачу уточнения, а не выбирайте удобную дату.

Период _____. Правило отражения услуг _____. Кто подтвердил _____. Версия _____.

2. Заполненный реестр услуг

Код	Сумма	Событие для результата	Включено сейчас
A	300 000	По условиям учебного договора услуга выполнена и подтверждена	300 000
B	200 000	По условиям учебного договора услуга выполнена и подтверждена	200 000
C	90 000 аванс	Нужное событие ещё не наступило	0

Итог включённой комиссии: 300 000 + 200 000 = 500 000. Цена проданных объектов в этот итог не входит. Поле суммы по C показывает полученный аванс для связи с следующим реестром, а не заработанную комиссию. В своей таблице лучше держать аванс отдельной колонкой.

Обязательное поле	Зачем оно нужно
ID договора / услуги	Соединить событие с платежом без поиска по фамилии
Документ и версия	Проверить основание и изменения суммы
Направление / ответственный	Разобрать результат без смешения разных услуг
Дата и период результата	Не подменить выполнение датой оплаты
Статус уточнения	Не включить неподтверждённую строку автоматически

Если услуга разбита на этапы
Каждый этап получает собственные основание и сумму. Общая комиссия не повторяется целиком в нескольких строках. После изменения условий сохраняется версия, на которой построен отчёт.

3. Оплаты по выписке

Операция	Договор	Входящие	Подтверждение
P01	A	150 000	Учебная выписка, назначение связано с A
P02	B	200 000	Учебная выписка, назначение связано с B
P03	C	90 000	Учебная выписка, аванс по C
Итого		440 000	150 000 + 200 000 + 90 000

Заработанная комиссия 500 000 и поступления 440 000 не обязаны совпасть. Эти суммы относятся к разным событиям. Запрещённый способ сверки: изменить сумму услуги, чтобы она совпала с выпиской. Правильный способ: найти, какая часть услуги оплачена и какие деньги получены до выполнения.

Нестандартная операция	Как отразить в рабочей модели
Внутренний перевод	Связать исходящую и входящую операции; не считать новой комиссией
Неизвестное назначение	Оставить нераспознанным до подтверждения
Возврат клиенту	Отдельная операция с основанием; проверить связанные суммы
Комиссия банка	Собственная расходная строка по факту, не скрытая правка платежа

Две проверки распределения
Части оплаты суммарно не превышают сумму операции. Одна и та же часть операции не закрывает долг дважды. По нераспределённому остатку назначены выяснение и срок.

4. Открытые суммы по договорам

Договор	В результате	Получено	Открытая сумма
A	300 000	150 000	150 000 к получению
B	200 000	200 000	0
C	0	90 000	90 000 аванс; работа ещё не отражена

Проверка входящих денег: 500 000 результата минус 150 000 неоплаченной части плюс 90 000 аванса = 440 000. Это равенство работает для заданного набора событий. В реальном периоде могут быть начальные долги, возвраты, исправления и другие операции. Их нужно добавить отдельными строками, а не подгонять формулу.

Поле открытой суммы	Учебная запись A
Основание	Договор A и подтверждение услуги
Осталось	150 000
Срок	Взять из договора; в упражнении конкретная дата не задана
Статус	К получению; просрочку без срока не утверждаем
Следующее действие	Ответственный проверяет условие и согласованную дату оплаты

Аванс не равен свободной прибыли
Сумма отражает ещё не завершённый цикл. Порядок выполнения, возврата и расчётов следует из конкретного договора и применимых правил. Учёт показывает вопрос, но не решает его юридически.

5. Расходы и объяснение остатка

В модели к текущему периоду относятся расходы 170 000. Оплачены 120 000, остаются обязательства на 50 000. Это упрощённый учебный набор. Налоги и иные реальные статьи нельзя считать включёнными, если они отдельно не перечислены в ваших исходных данных.

Показатель	Расчёт	Итог
Результат до неучтённых статей	500 000 минус 170 000	330 000
Деньги на конец	100 000 + 440 000 минус 120 000	420 000
Остаток расходов к оплате	170 000 минус 120 000	50 000

Обратная проверка в рамках модели: начальные деньги 100 000 + результат 330 000 минус неоплаченная комиссия 150 000 + полученный аванс 90 000 + неоплаченные расходы 50 000 = 420 000. Последние 50 000 увеличивают текущие деньги относительно результата лишь потому, что их ещё предстоит выплатить.

Почему это не чистая прибыль
В примере нет полного перечня налогов, амортизации и иных статей конкретного бизнеса. Подпишите границы расчёта. Не сравнивайте ограниченный учебный показатель с официальной чистой прибылью другого агентства.

Статья расхода	Период / основание	Оплачено / осталось

6. Одна оплата закрывает два договора

Отдельное упражнение, не добавляйте его к предыдущим итогам. Операция P10 на 180 000 относится к двум подтверждённым услугам: D на 120 000 и E на 100 000. По подтверждённому назначению 120 000 распределяется на D и 60 000 на E.

Договор	Было к получению	Часть P10	Осталось
D	120 000	120 000	0
E	100 000	60 000	40 000
Итого	220 000	180 000	40 000

Проверка операции: 120 000 + 60 000 = 180 000. Проверка обязательств: 220 000 минус 180 000 = 40 000. Если назначение не подтверждено, сначала уточните распределение. Не выбирайте договор по принципу «красиво закрыть отчёт».

Операция / сумма	Договор	Распределено	Подтверждение

Вознаграждение агенту считается отдельно
База и момент выплаты должны следовать конкретной договорённости. Нельзя автоматически взять процент от всего платежа, если он относится к нескольким услугам, авансу или чужим средствам.

7. Рабочий лист своего периода

Заполните три связанные части по тем же кодам. Не переносите сюда паспортные данные, банковские реквизиты клиентов и полные договоры. Для обсуждения структуры достаточно обезличенного кода и ссылки на документ в разрешённом внутреннем хранилище.

Услуга / код	Основание / период	Включено в результат

Операция / дата	Код услуги	Вход / выход

Код / открытая сумма	Срок и основание	Следующий шаг

Проверка: результат _____; входящие _____; исходящие _____; остаток по выписке _____. Расхождение _____. Причина _____. Кто уточнит _____.

8. Закройте период без скрытых исправлений

Проверка	Доказательство завершения
Услуги имеют основания	Есть документ, версия суммы и период
Деньги сверены	Начало + вход минус выход = конец выписки
Остатки объяснены	Долги, авансы и неоплаченные расходы видны отдельно
Вознаграждения проверены	База и условие выплаты подтверждены
Спорные строки выделены	Есть ответственный и срок выяснения
Версия сохранена	Поздние исправления имеют причину и след изменений

Учебный итог: результат по услугам 500 000, расходы периода 170 000, упрощённый результат 330 000. Деньги на конец 420 000. К получению 150 000, полученный аванс 90 000, к оплате по расходам 50 000. Все суммы относятся к одному согласованному набору событий.

Незакрытый вопрос	Владелец	Срок / подтверждение

Что делать дальше
Когда учёт сходится, можно разбирать направление и путь клиента по отдельным данным. Диагностическая карта Нейросистемы риелтора помогает найти разрыв между обращением и следующим шагом; реестры покажут подтверждённые суммы этой работы.

Источники и проверка

IFRS Foundation: IAS 7, Statement of Cash Flows