

УДК 657

В.В. Дубовая, к.е.н., доцент,
К.В. Бабенко, студентка групи 501 ЕО,
І.В. Глухова, студентка групи 301 ЕО
Полтавський національний технічний університет
імені Юрія Кондратюка

НАЦІОНАЛЬНА ПРАКТИКА РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ ЗА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

У ході дослідження було проаналізовано Баланси шести підприємств України, які містять інформацію про інвестиційну нерухомість, у тому числі, в трьох з яких надання нерухомого майна в оренду є основним видом економічної діяльності, та трьох підприємств, які працюють у будівельній сфері та харчовій промисловості, але які теж мають операції з інвестиційною нерухомістю.

У Примітках до фінансової звітності за 2014 рік ПАТ «ЕЛЕКТРОПРИЛАДПОСТАЧ», основним видом економічної діяльності якого є надання в оренду власного нерухомого майна, щодо інвестиційної нерухомості дослівно написано наступне: «Компанія оцінює свої основні засоби в балансі за *справедливою вартістю*, визначеною на підставі оцінки незалежного оцінювача, яка була використана як умовна первісна вартість. Для інвестиційної нерухомості умовну вартість було визначено на основі оцінки, здійсненої незалежним оцінювачем».

ПАТ «МАРС», основним видом економічної діяльності якого є також надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, у Примітках до фінансової звітності за 2014 рік дослівно наведено таке: «На балансі Товариства на звітну дату обліковується інвестиційна нерухомість первісною вартістю 64064 тис. грн. Сума нарахованого зносу інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2014 р. склала 16737 тис. грн. Нарахування амортизації на інвестиційну нерухомість здійснюється із застосуванням прямолінійного методу».

У Примітках до фінансової звітності ПАТ «ТРАНС-ОБОЛОНЬ», одним із основних видів діяльності якого є здача майна в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, за 2014 рік відсутнє висвітлення яких-небудь елементів облікової політики щодо інвестиційної нерухомості та відповідні аналітичні дані. Враховуючи подання інформації про інвестиційну нерухомість у Балансі, можна припустити, що підприємство оцінює інвестиційну нерухомість за собівартістю, проте міжнародні вимоги щодо узгодження балансової

вартості на початок і кінець періоду, та висвітлення справедливої вартості у Примітках не дотримано.

У Примітках до фінансової звітності ПАТ «Кривбастехпром» за 2014 рік написано: «Для достовірного відображення реальної та справедливої вартості будівель, прийнято рішення використовувати модель переоціненої вартості. Приміщення, які Товариство надає у операційну оренду, відображаються у обліку та звітності як інвестиційна нерухомість за умови, якщо частка вартості (або площі) такої нерухомості становить більше, ніж 10% від загальної її вартості (площі). У разі визнання інвестиційної нерухомості її перекласифікація здійснюється під час зміни характеру використання. Інвестиційна нерухомість компанії не амортизується».

У Примітках до фінансової звітності ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» за 2014 рік прописано, що «Інвестиційна нерухомість – це нерухомість, яка знаходиться у власності Компанії та утримується для збільшення вартості капіталу і обліковується за справедливою вартістю» та всупереч цій тезі наведено інформацію про нарахування амортизації інвестиційної нерухомості (табл. 1).

Таблиця 1

Подання інформації про інвестиційну нерухомість у Примітках до фінансової звітності ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» на 31.12.2014 р.

	Будівлі та споруди	Інша нерухомість
Справедлива вартість 31 грудня 2013 р.	2085	0
Накопичена амортизація 31 грудня 2013 р.	0	0
Нараховано амортизацію	69	0
Справедлива вартість 31 грудня 2014 р.	2016	0
Накопичена амортизація 31 грудня 2014 р.	69	0

У Примітках до фінансової звітності ПАТ «КОНОТОПМ'ЯСО» за 2014 рік розкрито наступне: «До інвестиційної нерухомості Група відносить будівлі, приміщення або частини будівель, які надані у операційну оренду та утримувані з метою отримання орендних платежів, а не для використання у наданні послуг чи для адміністративних цілей або продажу в звичайному ході діяльності. Якщо будівлі включають одну частку, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частку для використання у процесі діяльності компанії або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо. Інвестиційна нерухомість первісно оцінюється за собівартістю, включаючи витрати на операцію. Оцінка після визнання здійснюється на

основі моделі собівартості. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку того звітного періоду в якому вони виникли. Переведення до інвестиційної нерухомості здійснюється тоді, коли відбувається зміна у використанні, що засвідчується певною подією. У випадку, коли займаний власником об'єкт стає об'єктом інвестиційної нерухомості, Група обліковує таку нерухомість відповідно до політики обліку основних засобів до моменту зміни характеру використання. Визнання інвестиційної нерухомості в звіті про фінансовий стан закінчується при її вибутті».

Отже, досліджені підприємства використовують моделі оцінки інвестиційної нерухомості, які не завжди співпадають з моделями оцінки нерухомості, зайнятої власником, та інших основних засобів (табл. 2), проте не розкривають усю відповідну інформацію, як це вимагають міжнародні стандарти, а головне – продекларувавши у Примітках до фінансової звітності модель оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, безпідставно відображають у Балансах накопичений знос.

Таблиця 2

Оголошені моделі оцінки нерухомості у фінансовій звітності досліджених підприємств за 2014 р.

Підприємство	Інвестиційна нерухомість	Нерухомість, зайнята власником	Основні засоби крім будівель
ПАТ «ЕЛЕКТРО-ПРИЛАДПОСТАЧ»	Справедлива вартість	Справедлива вартість	Справедлива вартість
ПАТ «МАРС»	Собівартість	Собівартість	Собівартість
ПАТ «ТРАНС-ОБОЛОНЬ»	Не конкретизовано	Не конкретизовано	Не конкретизовано
ПАТ «Кривбастехпром»	Справедлива вартість	Справедлива вартість	Собівартість
ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	Справедлива вартість	Собівартість	Собівартість
ПАТ «КОНОТОПМ'ЯСО»	Собівартість	Собівартість	Собівартість

Література

1. МСБО 1 «Подання фінансової звітності» // <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/uk/2013/IAS1.pdf>
2. Річна фінансова звітність ПАТ «ЕЛЕКТРОПРИЛАДПОСТАЧ» за 2014 рік // <http://elpp.com.ua/news/richna-finansova-zvitnist-pat-elektropriladpostach-za-2014-rik/>
3. Річна фінансова звітність ПАТ «МАРС» за 2014 рік // <http://mars.pat.ua/emitents/reports/year/2014>
4. Річна фінансова звітність ПАТ «ТРАНС-ОБОЛОНЬ» за 2014 рік // http://trans-obolon.com.ua/Report_2014.html

Дубовая В.В., Бабенко К.В., Глухова І.В. Національна практика розкриття інформації про інвестиційну нерухомість за міжнародними стандартами / Матеріали 69 наукової конференції професорів, викладачів, наукових працівників, аспірантів та студентів Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка – ПолтНТУ, 11.05.2017 р

5.Річна фінансова звітність ПАТ «Кривбастехнопром» за 2014 рік // <http://patktp.com.ua/index.php/akcioneram/rozkryttia-informatsii/riчна-rehuliarna-informatsiia/riчна-informatsiia-za-2014-rik>

6.Річна фінансова звітність ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДИМ» за 2014 рік // http://holding.eko-dim.com/i/files/zvit_2014.pdf

7. Річна фінансова звітність ПАТ «КОНОТОПМ'ЯСО» за 2014 рік // <http://konotopmeat.pat.ua/emitents/reports/year/2014>