Дубовая В.В. Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності за міжнародними стандартами / Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Стан і перспективи розвитку обліково-інформаційної системи в Україні», м.Тернопль, 11.05.2016 р.

УДК 657

Дубовая В. В.

к.е.н., доцент, доцент кафедри обліку і аудиту Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка

РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ ЗА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності, складеної за міжнародними стандартами, має забезпечувати вимоги *IAS 40 «Investment Property»*. Оскільки типової форми приміток до фінансової звітності за МСФЗ не існує, підприємства України мають вирішувати питання структурованого розкриття інформації фінансових звітів згідно з МСФЗ самостійно.

Аналіз вимог *IAS 40* показує, що для структурованого розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у Примітках до фінансової звітності потрібно надати описову інформацію щодо:

1) критеріїв розмежування інвестиційної нерухомості, нерухомості, зайнятої власником, нерухомості, утримуваної для продажу [1, п. 75c]; фактів визнання утримуваної за угодою про операційну оренду нерухомості як інвестиційної нерухомості [1, п. 75b];

2) обраної моделі оцінки інвестиційної нерухомості з поясненнями:

у випадку застосування моделі справедливої вартості – фактів достовірності оцінки справедливої вартості [1, п. 75e]; причин, чому справедливу вартість не можна достовірно оцінити та діапазону оцінок, у якому перебуває справедлива вартість [1, п. 78];

при застосуванні моделі собівартості – методів амортизації, строків корисного використання (або ставок амортизації), довідкового наведення справедливої вартості інвестиційної нерухомості [1, п. 79a, 79b, 79e].

І, крім цього, при будь-якій моделі оцінки інвестиційної нерухомості надати фінансову інформацію щодо:

3) узгодження балансової вартості інвестиційної нерухомості на початок і кінець періоду, визнаних у звіті про фінансовий стан [1, п. 76, 79d];

4) доходів від оренди інвестиційної нерухомості та прямих операційних витрат (включаючи ремонт і обслуговування), що згенерували дохід від оренди інвестиційної нерухомості, та не згенерували дохід від оренди за звітний період [1, п. 75f].

За результатами дослідження фінансової звітності шести підприємств України за 2014 рік [2-7], які містили інформацію про інвестиційну нерухомість (у тому числі, в трьох з яких надання нерухомого майна в оренду є основним видом економічної діяльності) було виявлено, жодну з перелічених вимог повністю не було дотримано. А це означає, що відповідно до *IAS 1* такі суб'єкти господарювання не повинні були характеризувати фінансову звітність як таку, що відповідає МСФЗ.

Крім цього, було виявлено, що деякі підприємства, які працюють у будівельній сфері та харчовій промисловості, але мають операції з інвестиційною нерухомістю, продекларувавши у Примітках до фінансової звітності модель оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, відображають у Балансах накопичений знос, що відповідає моделі собівартості. І при цьому не розкривають у Примітках величину справедливої вартості інвестиційної нерухомості, як того вимагає *IAS 40*.

За результатами дослідження з'ясовано, що на відміну від загальносвітових тенденцій надмірного розкриття інформації, фінансовій звітності підприємств України за МСФЗ притаманне недостатнє, а іноді й недостовірне, розкриття фінансової інформації, принаймні щодо інвестиційної нерухомості. Для структурованого розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у Примітках до фінансової звітності за МСФЗ запропоновано упорядковане

подання описової і фінансової інформації з використанням табличних форм узгодження балансової вартості інвестиційної нерухомості на початок і кінець звітного періоду за альтернативними моделями оцінки [8]. Визначено перспективність подальших досліджень застосування міжнародного облікового підходу оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю з врахуванням найвигіднішого та найкращого її використання.

Література

1. IAS 40 «Investment Property» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/uk/2013/IAS40.pdf (Дата звернення – 25.12.2015).

2. Річна фінансова звітність ПАТ «ЕЛЕКТРОПРИЛАДПОСТАЧ» за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://elpp.com.ua/news/richna-finansova-zvitnist-pat-elektropriladpostach-za-2014-rik/ (Дата звернення – 25.12.2015).

3. Річна фінансова звітність ПАТ «МАРС» за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://mars.pat.ua/emitents/reports/year/2014 (Дата звернення – 25.12.2015).

4. Річна фінансова звітність ПАТ «ТРАНС-ОБОЛОНЬ» за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://trans-obolon.com.ua/Report_2014.html (Дата звернення – 25.12.2015).

5. Річна фінансова звітність ПАТ «Кривбастехнопром» за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://patktp.com.ua/index.php/akcioneram/rozkryttia-informatsii/richna-rehuliarna-informatsiia/richna-informatsiia-za-2014-rik (Дата звернення – 25.12.2015).

6. Річна фінансова звітність ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://holding.eko-dim.com/i/files/zvit_2014.pdf (Дата звернення – 25.12.2015).

7. Річна фінансова звітність ПАТ «КОНОТОПМ'ЯСО» за 2014 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://konotopmeat.pat.ua/emitents/reports/year/2014 (Дата звернення – 25.12.2015).

8. Дубовая В. В. Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності за міжнародними стандартами / В. В. Дубовая // Бізнес інформ. – 2015. – № 12. – С. 257-262.