

Кирилюк Н.Р., магістрант
Супрунова І.В., к.е.н., доцент,
докторант кафедри обліку і аудиту
Державний університет «Житомирська політехніка»

ОСОБЛИВОСТІ ВІДОБРАЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ У ЗВІТНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Наявність та рух інвестиційної нерухомості знаходить своє відображення у балансі (звіті про фінансовий стан), звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) і примітках до фінансової звітності (табл. 1).

Таблиця 1. Відображення інформації про операції з інвестиційною нерухомістю у фінансовій звітності підприємства

<i>Форма</i>	<i>Деталізація</i>
Баланс(звіт про фінансовий стан)	рядок 1015 «Інвестиційна нерухомість»
Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)	рядок 2000 «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)» рядок 2120 «Інші операційні доходи» рядок 2180 «Інші операційні витрати»
Примітки до фінансової звітності	рядок 105 «Інвестиційна нерухомість»

Відповідно до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» вартість інвестиційної нерухомості в балансі (звіті про фінансовий стан) відображається окремою статтею у рядку 1015 «Інвестиційна нерухомість». Згідно з НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», інвестиційну нерухомість можна відобразити або єдиною статтею «Інвестиційна нерухомість», або з використанням двох додаткових статей «Первісна вартість інвестиційної нерухомості» та «Знос інвестиційної нерухомості». Відповідно до Методичних рекомендацій щодо заповнення форм фінансової звітності, у статті «Інвестиційна нерухомість» наводиться справедлива вартість інвестиційної нерухомості, визначена на дату балансу, проте у разі якщо інвестиційна нерухомість обліковується за первісною вартістю, у цій статті наводиться її залишкова вартість, яка включається до підсумку балансу, а у додаткових статтях окремо наводяться первісна вартість інвестиційної нерухомості та сума зносу у дужках. Отже, використання додаткових статей в балансі (звіті про фінансовий стан) для інвестиційної нерухомості передбачено лише у випадку її оцінки за первісною вартістю. Якщо ж інвестиційна нерухомість оцінена за справедливою вартістю, то додаткові рядки не потрібні.

У звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) звітного періоду відображається:

1. Сума доходу від оренди інвестиційної нерухомості.
2. Сума прямих витрат (з виділенням окремо на ремонт і обслуговування), що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом звітного періоду.

3. Сума прямих витрат (з виділенням окремо на ремонт і обслуговування), що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, яка не генерує доходу від оренди протягом звітного періоду.

Доцільно внести коригування у Звіт про фінансові результати в частині деталізації інформації для операцій з інвестиційною орендою, яка визнана основним видом діяльності підприємства, зокрема, в складі доходу від реалізації продукції окремо відображати дохід від товарів та дохід від оренди й супутніх послуг.

У примітках до фінансової звітності незалежно від методу оцінки інвестиційної нерухомості наводиться така інформація за кожною групою інвестиційної нерухомості:

1. Критерії щодо розмежування інвестиційної нерухомості та операційної нерухомості.

2. Відображена в звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) звітного періоду інформація щодо інвестиційної нерухомості.

3. Обмеження щодо володіння, користування та розпорядження інвестиційною нерухомістю.

4. Сума укладених договорів на майбутнє:

4.1. На придбання, будівництво і підготовку інвестиційної нерухомості.

4.2. На ремонт, обслуговування і поліпшення інвестиційної нерухомості.

5. Вартість придбаної інвестиційної нерухомості.

6. Сума капітальних інвестицій в інвестиційну нерухомість за звітний рік.

7. Вартість придбаної інвестиційної нерухомості внаслідок об'єднання та/або придбання підприємств.

8. Балансова вартість інвестиційної нерухомості, що вибула.

9. Дохід від вибуття інвестиційної нерухомості.

10. Вартість інвестиційної нерухомості, переведеної із/до запасів та операційної нерухомості.

11. Інші зміни балансової вартості інвестиційної нерухомості.

Проте, у Примітки до фінансової звітності в рядку 105 інформація щодо об'єктів інвестиційної нерухомості розкрита неповністю, тому необхідним є включення до даної форми окремого розділу для інвестиційної нерухомості, у якому необхідно зазначити інформацію, передбачену розділом «Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у примітках до фінансової звітності» П(С)БО 32.

Крім того, з метою ефективного управління операціями з інвестиційною нерухомістю необхідною є розробка і запропоноване на підприємстві пакету внутрішньої звітності, призначеного для відображення наявності та руху інвестиційної нерухомості. Розроблені рекомендації щодо удосконалення форм звітності дозволять підвищити якість інформаційного забезпечення для прийняття ефективних управлінських рішень.