

РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ ЗА МІЖНАРОДНИМИ СТАНДАРТАМИ

Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності, складеній 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 у фінансових звітах 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; фактів визнання утримуваної за угодою про операційну оренду нерухомості як інвестиційної нерухомості [1, п. 75 b];

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. 79 a, b, e].

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, 79 d];

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. 75 f].

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 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, продекларували 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/riчна-finансова-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/riчна-rehuliarna-informatsiia/riчна-informatsiia-za-2014-rik> (Дата звернення – 25.12.2015).

6. Річна фінансова звітність ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДИМ» 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.