

19, 1/2: 149-153. [http://visnyk.onu.od.ua/journal/2014\\_19\\_1\\_2/41.pdf](http://visnyk.onu.od.ua/journal/2014_19_1_2/41.pdf).

7. Ukrayins'kyu bankivs'kyu portal [Ukrainian banking portal] <https://banker.ua/calc/>

8. Kalkulator kredytów (hipotecznych) [сайті bankier.pl](http://www.bankier.pl).

УДК 657.6:330.142.211

## МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ ТА ОСОБЛИВОСТІ АУДИТУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Головачко В.М., Талапа І.І.

## METHODICAL ASPECTS AND FEATURES OF AUDIT OF INVESTMENT REAL ESTATE

Holovachko Vasil, Talapa Irina

*У статті наведено методичку аудиту інвестиційної нерухомості та визначено її вплив на якість аудиту. Розроблено програму аудиту та головні питання, які повинен розглянути аудитор для достовірної думки про стан фінансової звітності в цілому, та надати у формі аудиторського висновку. Для того щоб вжити заходів для удосконалення та надавати інвесторам правдиву інформацію про стан підприємства.*

*Здійснено порівняльний аналіз ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» з МСФЗ 40 «Інвестиційна нерухомість», щодо відображення у звітності інвестиційної нерухомості, що призведе до необхідності змін у фінансовій звітності. Визначено відмінності щодо відображення інвестиційної нерухомості у примітках до фінансової звітності. Наведено приклади трансформації статті інвестиційна нерухомість.*

**Ключові слова:** *інвестиційна нерухомість, аудит, програма аудиту, фінансова звітність*

*The article describes the methodology of investment real estate of audit and determines its impact on the quality of the audit. It is developed an audit program and the main issues that the auditor should consider for a reliable opinion on the state of financial statements as a whole, and provide an audit opinion form. In order to take measures to improve and provide investors accurate information about the state of the enterprise.*

*A comparative analysis of PSBO 32 "Investment Real Estate" with MSFZ 40 "Investment Real Estate" has been made regarding the presentation in the reporting of investment real estate, which leads to the need for changes in the financial statements. The differences regarding the display of investments real estate in the notes to the financial statements are determined. Examples of the article's transformation of investment real estate are given.*

**Key words:** *investment real estate, audit, audit program, financial reporting*

З прийняттям в Україні П(С)БО 32 відбулися суттєві зміни в обліку нерухомості, що призначена для здавання в оренду та введено нове поняття – інвестиційна нерухомість. Виділення інвестиційної нерухомості дає можливість для більш детального та достовірного розкриття показників фінансової звітності, виходячи зі змісту господарських операцій та активів, що беруть участь у них. При цьому є безліч проблем обліку інвестиційної нерухомості, серед яких: помилкове відображення об'єктів як звичайних основних засобів, складність її оцінки за справедливою вартістю, відмінність національних і міжнародних стандартів обліку, неврегульованість оподаткування операцій з інвестиційною нерухомістю та інше. Проте в європейському економічному та правовому просторі визначається необхідність забезпечення потреб інвесторів в отриманні достовірній інформації про фінансовий стан підприємства. Відповідно розробка дієвої методики аудиту інвестиційної нерухомості за МСБО 40 є запорукою підтвердження показників фінансової, податкової та

інших видів звітності.

Питання проблем обліку і аудиту інвестиційної нерухомості досліджено українськими вченими, такими як: Н.М. Кругла, В.В. Чудовець, В.М. Шевченко, Ф.Ф. Бутинець, С.Ф. Голов, М.Т. Білуха, О.Ю. Редько, С.Я. Зубілевич, В.М. Пархоменко, В.В. Сопко, та багатьма іншими. Незважаючи на важливий внесок дослідження вчених, щодо питань обліку та аудиту залишилось безліч невирішених проблем, які потребують вирішення для застосування в практичній діяльності підприємств.

Метою статті є дослідити особливості та методику аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю.

Слід зазначити, що питання щодо організації аудиторської перевірки інвестиційної нерухомості потребує більш детального вивчення. Насамперед слід з'ясувати визначення інвестиційної нерухомості.

Методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про інвестиційну нерухомість визначено в Положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» [3]. Норми цього положення застосовуються підприємствами, організаціями та іншими юридичними особами всіх форм власності.

Відповідно до п. 4 цього положення, інвестиційна нерухомість – це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [3].

Тобто, якщо підприємство здає в оренду, наприклад, будівлю та отримує орендні платежі, а для власного виробництва вона не застосовується, то така будівля буде вважатися інвестиційною нерухомістю. Або, наприклад, підприємство придбало будівлю і планується, що через деякий час її ринкова вартість зросте, тобто в майбутньому збільшиться власний капітал підприємства. Проте, якщо в оренду здаватиметься не вся будівля, а тільки її частка, підприємство згідно з п. 6 П(С)БО 32 має визначити критерії розмежування між операційною та інвестиційною нерухомістю [5, с.51].

Проведення аудиту інвестиційної нерухомості є актуальним на сьогоднішні питанням, оскільки значна кількість підприємств, які підлягають обов'язковому аудиту, повинні складати фінансову звітність та відображати інформацію про необоротні активи за вимогами МСФЗ [1, с.389].

Якщо суб'єкт господарювання веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність за МСФЗ то, методологічні засади формування у бухгалтерському обліку інформації про інвестиційну нерухомість та розкриття інформації про неї визначає МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» [2].

Крім цього, для підприємств, що складають фінансову звітність за міжнародними стандартами, проблемою є наявність відмінностей між МСБО 40 та П(С) БО 32, що призводить до необхідності трансформації фінансової звітності.

Трансформація статті «Інвестиційна нерухомість» може проводитись, якщо:

1) підприємство вирішить у звітності за МСФЗ використати альтернативний підхід до класифікації інвестиційної нерухомості, тобто включити до складу інвестиційну нерухомість, яку орендар утримує на умовах операційної оренди;

2) у собівартість інвестиційної нерухомості включено понаднормативні витрати матеріалів, оплата праці та інші ресурси, витрачені під час будівництва або поліпшення цієї нерухомості;

3) до вартості інвестиційної нерухомості не включено об'єкти, які передаються разом з нею в оренду і економічні вигоди від яких надходять разом з орендними платежами (меблі, ліфти і т. ін.) [4, с.185].

Окремі відмінності щодо розкриття інформації про інвестиційну нерухомість в примітках до фінансової звітності наведено в табл. 1 [4, с.185].

**Відмінності щодо розкриття інформації про інвестиційну нерухомість в примітках до фінансової звітності за міжнародними та національними стандартами**

Питання	П(С)БО 32	МСБО 40
Розкриття інформації відповідно до вимог стандарту, що регулює облік оренди	Прямо такої вимоги не прописано	Суб'єкт господарювання розкриває інформацію відповідно до вимог МСБО 17 «Оренда», у тому числі як орендодавець – про укладені договори оренди і як орендар – про фінансову та операційну оренду інвестиційної нерухомості (п. 74 МСБО 40)
Розкриття інформації щодо інвестиційної нерухомості, що утримується в операційній оренді	Немає такої вимоги	Підлягає розкриттю – чи застосовується альтернативний підхід (коли так, то за яких обставин) для класифікації об'єктів нерухомості, що утримуються за договорами операційної оренди як інвестиційної нерухомості
Розкриття інформації про застосування винятку для обліку за собівартістю	Немає такої вимоги	При обліку за моделлю справедливої вартості окремо розкривається інформація про об'єкти, для яких, як виняток, застосували метод обліку за собівартістю згідно з п. 53, у зв'язку з неможливістю визначення їх справедливої вартості. А саме: опис інвестиційної нерухомості; причини, з яких неможливо визначити справедливую вартість; якщо можливо, діапазон оцінок, у якому найімовірніше знаходиться їхня справедлива вартість. Окремо описується факт вибуття такої нерухомості (п. 78 МСБО 40)
Розкриття інформації про неможливість визначення справедливої вартості	Немає такої вимоги	Для моделі обліку за собівартістю наводять опис об'єктів, за якими підприємство не може достовірно визначити справедливую вартість для цілей розкриття; пояснити, чому справедливую вартість не може бути достовірно визначено; якщо це можливо, навести діапазон оцінок, у якому найімовірніше знаходиться справедлива вартість

Основним завданням аудиту інвестиційної нерухомості є ретельна перевірка правильності визнання, оцінки, розкриття інформації у фінансовій звітності щодо інвестиційної нерухомості та її відповідність вимогам міжнародних стандартів. [1, с.389]

Починати проведення аудиту слід зі складання програми аудиту яка обов'язково повинна включати питання, що стосуються: вивчення наказу про облікову політику; перевірки визнання активом об'єктів інвестиційної нерухомості; перевірки оцінки інвестиційної нерухомості при визнанні та після її визнання; перевірки фінансових результатів від відображення операцій з інвестиційною нерухомістю; перевірки правильності ведення аналітичного і синтетичного обліку інвестиційної нерухомості; формування пакету документів, які передаються іншим аудиторам для подальшого аналізу і обробки; складання аудиторського звіту і подання його спільно з робочою документацією керівнику групи [1, с.389]. Детальніше про ці та інші складові Програми аудиту наведено у таблиці 2.

**Програма проведення аудиту**

1. Вивчення наказу про облікову політику:	– встановлення наявності наказу про облікову політику; – вивчення відповідності прийнятої облікової політики вимогам МСБО та МСФЗ.
2. Перевірка визнання активом об'єктів інвестиційної нерухомості відповідно до вимог МСБО 40:	– перевірка складу об'єктів інвестиційної нерухомості; – перевірка визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю у випадках часткового використання їх для потреб виробництва товарів (надання послуг, в адміністративних цілях), а частково здачі в оренду; – перевірка відповідності вимогам МСБО 40 та облікової політики визнання об'єктами інвестиційної нерухомості у випадках надання допоміжних послуг клієнтами, що орендують нерухомість, та розкриття цієї інформації у фінансовій звітності; – перевірка визнання і відображення в бухгалтерському обліку та у фінансовій звітності інформації про нерухомість, яка надається материнському чи дочірньому підприємству в оренду.
3. Перевірка оцінки інвестиційної нерухомості при визнанні та після її визнання:	– перевірка правильності визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості; – перевірка правильності визначення подальшої оцінки інвестиційної нерухомості, відповідність цієї оцінки обраній обліковій політиці та розкриттю у фінансовій звітності.
4. Перевірка фінансових результатів від відображення операцій з інвестиційною нерухомістю:	– перевірка правильності визнання та своєчасності відображення у фінансовій звітності прибутку чи збитку від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості; – перевірка правильності документального оформлення переведення до інвестиційної нерухомості (або з інвестиційної нерухомості) та вибуття об'єктів нерухомості; – перевірка правильності визначення та відображення у фінансовій звітності фінансових результатів від вибуття або ліквідації об'єктів інвестиційної нерухомості.
5. Перевірка правильності ведення аналітичного і синтетичного обліку інвестиційної нерухомості.	
6. Формування пакета документів, які передаються іншим аудиторам для подальшого аналізу і обробки.	
7. Складання аудиторського звіту і подання його спільно з робочою документацією керівнику групи.	

Джерело: удосконалено текст Кругла Н. М. [1].

Аудитору слід перевірити на підприємстві:

1. Чи не включена суб'єктом господарювання до складу інвестиційної така нерухомість, яку не можна розглядати, як інвестиційну, прикладом є:

– нерухомість, утримувана для продажу під час звичайної діяльності, або яка перебуває у процесі будівництва чи поліпшення з метою такого продажу;

– нерухомість, яка будується або поліпшується за дорученням третіх сторін;

– нерухомість, зайнята власником, включаючи нерухомість, утримувану для майбутнього використання як нерухомість, зайняту власником;

– нерухомість, утримувану для поліпшення та подальшого використання як нерухомість, зайняту власником;

– нерухомість, зайняту працівниками (незалежно від того, чи сплачують ці

працівники орендну плату за ринковими ставками);

– нерухомість, вибуття якої очікується;

– нерухомість, надана у фінансову оренду.

2. Відображення в обліку об'єктів, коли один об'єкт нерухомості частково використовується власником для ведення виробництва товарів (надання послуг, в адміністративних цілях), а частково здається в операційну оренду аудитору.

3. Чи розробив суб'єкт господарювання критерії щодо вимог визнання нерухомості інвестиційною і чи зафіксовані ці критерії у наказі про облікову політику та перевірити чи розкриті такі критерії суб'єктом господарювання у Примітках до річної фінансової звітності.

4. Чи оцінює суб'єкт господарювання, який обирає модель справедливої вартості, після первісного визнання всю його нерухомість за справедливою вартістю, крім випадків, коли на момент придбання (або переведення існуючої нерухомості до складу інвестиційної) є чітке свідчення того, що неможливо точно оцінювати справедливу вартість інвестиційної нерухомості на постійній основі.

5. Звернути увагу на те, що суб'єкт господарювання, який раніше оцінював інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, повинен продовжувати оцінювати цю нерухомість за справедливою вартістю до моменту її вибуття, навіть якщо зіставні ринкові операції стають менш частими або ринкові ціни стають не такими доступними.

6. Перевірити правильність обчислення прибутку або збитку, що виникають через вибуття або ліквідацію інвестиційної нерухомості, який слід визначати як різницю між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу і визнавати їх в прибутку або збитках у періоді вибуття чи ліквідації.

Отже, аналізуючи окремі положення МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», можна зробити висновки про те, що даний стандарт необхідно вивчати вітчизняним підприємствам для можливості застосування на практиці при складанні фінансової звітності за міжнародними стандартами, у випадку наявності на балансі інвестиційної нерухомості. В умовах сьогодення застосування МСФЗ стає дедалі ширшим в Україні, а для окремих підприємств – необхідним та обов'язковим. Таким чином, аудитор перевіряючи фінансову звітність підприємства є надійною гарантією достовірності результатів фінансово-господарської діяльності для її оцінки за звітний період та розробки заходів щодо її подальшого удосконалення, для задоволення інформаційних потреб власників, а також податкових, статистичних та інших органів державного і господарського управління. Як результат обов'язок аудитора – висловити думку про стан фінансової звітності в цілому у формі аудиторського висновку.

#### Список використаних джерел

1. Кругла Н. М. Питання обліку і аудиту інвестиційної нерухомості та розкриття інформації у фінансовій звітності, складеної за МСФЗ / Н. М. Кругла // Економічні науки. Серія «Облік і фінанси». – Випуск № 10(3). – 2013. – С. 387-396.

2. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість». Міжнародний документ від 01.01.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929_026)

3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 "Інвестиційна нерухомість". Затв. Міністерством фінансів України від 2 липня 2007 р. N 779 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.minfin.gov.ua](http://www.minfin.gov.ua)

4. [Чудовець В. В.](#) Проблеми обліку інвестиційної нерухомості за національними та міжнародними стандартами / В. В. Чудовець, І. В. Жураковська // Бізнес Інформ. – 2016. – № 3. – С. 183-187.

5. Шевченко В. М. Облік інвестиційної нерухомості: суб'єктно-об'єктний підхід / В. М. Шевченко // Агросвіт. – Випуск 12. – 2015. – С. 50-53.

### References

1. Kruhla, N. M. 2013. "Pytannya obliku i audytu investytsiynoyi nerukhomosti ta rozkryttya informatsiyi u finansoviy zvitnosti, skladenoyi za MSFZ [Issues of Accounting and Audit of Investment Property and indisclosure of information in the financial statements drawn up in accordance with MSFZ]. *Economic sciences. Series Accounting and Finance* 10(3): 387-396.
2. Mizhnarodnyy standart bukhhaltens'koho obliku 40 «Investytsiyna nerukhomist'» Mizhnarodnyy dokument vid 01.01.2012 [International Accounting Standard 40 "Investment real estate". International document dated from 01/01/2012]. [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929\\_026](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929_026)
3. Polozhennya (standart) bukhhaltens'koho obliku 32 "Investytsiyna nerukhomist'". Zatv. Ministerstvom finansiv Ukrayiny vid 2 lypnya 2007 r. N 779 [Principle (Standard) of Accounting 32 "Investment real estate". Approved Ministry of Finance of Ukraine dated from July 2, 2007 No. 779]. [www.minfin.gov.ua](http://www.minfin.gov.ua)
4. Chudovets' V. V. and I. V. Zhurakovs'ka. 2016. "Problemy obliku investytsiynoyi nerukhomosti za natsional'nymy ta mizhnarodnymy standartamy [Problems of accounting for investment real estate according to national and international standards]." *Business Inform* 3: 183-187.
5. Shevchenko V. M. "Oblik investytsiynoyi nerukhomosti: sub'yektno-ob'yektnyy pidkhyd [Investment Real Estate Accounting: subject-object approach]." *Agrosvit* 12: 50-53.

УДК 334.012.61-022.51

DOI: 10.31339/2617-0833-2018-2(25)-211-216

### СТАН РОЗВИТКУ ТА ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СУБ'ЄКТІВ МАЛОГО БІЗНЕСУ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Звонар Й.П., Симинець Аманда Едіт С.

### THE STATE OF DEVELOPMENT AND PROBLEMS OF SMALL BUSINESS FUNCTIONING IN MODERN CONDITIONS

Zvonar Yolana, Symyneys Amanda Edit

*В статті охарактеризовано важливу роль, яку виконує мале підприємництво як інституційний сектор економіки. Названо ряд соціально-економічних проблем, вирішенню яких може сприяти малий бізнес за умов достатнього рівня його розвитку. Проаналізовано динаміку кількості суб'єктів малого бізнесу в Україні. Наголошено на необхідності застосування системного підходу в політиці підтримки суб'єктів малого підприємництва.*

**Ключові слова:** *мале підприємництво, фізичні особи-підприємці, інфраструктура підтримки малого бізнесу, економічно активне населення, підприємницький потенціал.*

*The goals of the given article is to reveal the specifics of the activities of small business entities in the current crisis conditions and outlining areas for supporting the development of the small business sector.*

*The article describes important role played by small business as the institutional sector of the economy at the present stage of development of market relations. Named a number of main socio-economic problems, the solution of which can be greatly facilitated by small business, provided by sufficient level of it's development. The statistics provided illustrate the level of small business development in the European Union, in particular the share of value added produced by small businesses, the number of employed and hired employees working in small businesses. Also analyzed is the current state and dynamics of the number of small business entities in Ukraine, on the basis of which conclusions about unsatisfactory level of development of entrepreneurship in our country are made.*

*Also, the article outlines the main problems encountered by small business entities in doing*



# МУКАЧІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

89600, м. Мукачево, вул. Ужгородська, 26

тел./факс +380-3131-21109

Веб-сайт університету: [www.msu.edu.ua](http://www.msu.edu.ua)

E-mail: [info@msu.edu.ua](mailto:info@msu.edu.ua), [pr@mail.msu.edu.ua](mailto:pr@mail.msu.edu.ua)

Веб-сайт Інституційного репозитарію Наукової бібліотеки МДУ: <http://dspace.msu.edu.ua:8080>

Веб-сайт Наукової бібліотеки МДУ: <http://msu.edu.ua/library/>