

УДК 657.6
Візіренко С. В.
канд. екон. наук, доц. ЗНТУ

АУДИТ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ

Одним із ключових факторів конкурентоспроможності та безперервності функціонування суб'єкта господарювання є наявність нерухомості, харак-

тер та напрямок використання якої впливає на можливість визнання нерухомості інвестиційною. Порядок визнання нерухомості інвестиційною регулюється П(С) БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Мета аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю відповідно МСА 200 «Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту» полягає у висловленні аудитором незалежної професійної думки щодо правильності відображення у звітності підприємства інформації щодо операцій з інвестиційною нерухомістю.

Аудитор повинен перевірити розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у примітках до фінансової звітності за наступними напрямками:

1. Відображення у звіті про фінансові результати звітного періоду: суму доходу від оренди інвестиційної нерухомості; суму прямих витрат, що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом звітного періоду; суму прямих витрат.

2. Оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю: методи та суттєві припущення, що застосовані при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості; здійснення оцінки інвестиційної нерухомості суб'єктами оцінної діяльності, які мають досвід оцінки подібної нерухомості в тій самій місцевості, або незалучення таких суб'єктів при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості; балансову вартість інвестиційної нерухомості на початок і кінець звітного року; суму іншого операційного доходу та інших витрат операційної діяльності, що виникла внаслідок зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості; суму доходів та витрат, що виникли внаслідок переведення до інвестиційної нерухомості запасів та при завершенні будівництва інвестиційної нерухомості; різницю між балансовою вартістю активів, що виникла внаслідок переведення операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості, що відображена у складі доходів, витрат та додаткового капіталу; опис інвестиційної нерухомості, яка припиняє оцінюватися за справедливою вартістю і буде оцінюватися за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.

3. Оцінку інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, наводиться така інформація щодо кожної групи інвестиційної нерухомості: методи амортизації, що застосовуються підприємством; суму втрат від зменшення корисності і сума вигод від відновлення корисності, відображені в звіті про фінансові результати та звіті про власний капітал за звітний рік; справедливу вартість інвестиційної нерухомості.

Враховуючи мету та завдання аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю аудит доцільно здійснювати у наступній послідовності:

1) вивчення облікової політики підприємства в частині організації обліку інвестиційної нерухомості;

2) встановлення забезпеченості бухгалтерії підприємства діючими нормативними документами, що регламентують облік інвестиційної нерухомості;

3) перевірка правильності визнання та оцінки інвестиційної нерухомості;

4) перевірка правильності переведення нерухомості до складу інвестиційної нерухомості, або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості;

5) перевірка первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості, реєстрів синтетичного і аналітичного обліку;

6) перевірка наявності наказів керівника про створення на підприємстві постійно діючої комісії зі списання інвестиційної нерухомості, переліку матеріально відповідальних осіб та встановлення наявності договорів про повну матеріальну відповідальність;

7) ознайомлення з даними інвентаризації інвестиційної нерухомості, її результатами;

8) перевірка наявності картотеки інвестиційної нерухомості, правильності ведення інвентарних карток;

9) перевірка правильності відображення операцій з інвестиційною нерухомістю фінансової звітності підприємства.

Здійснення аудиторської перевірки у зазначеній послідовності дозволить аудитору отримати необхідні докази для формування обґрунтованого висновку щодо правильності відображення у фінансової звітності операцій з інвестиційною нерухомістю.