

## МЕТОДИКА ОБЛІКУ КРЕАЦІЇ ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

## METHODS OF ACCOUNTING THE CREATION OF THE VALUE OF THE HOUSING ENTERPRISE

Стаття присвячена дослідженню особливостей облікового відображення процесу креації вартості підприємствами житлового будівництва. Розроблено та запропоновано облікову модель креації вартості підприємств з урахуванням специфіки у сфері житлового будівництва. Узагальнено методи відображення в системі бухгалтерського обліку вартості будівельного підприємства з урахуванням специфіки його діяльності. Обґрунтовано, що обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства включатиме такі етапи, як реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем коригування (загальнооблікові та специфічні будівельні); застосування ціни реалізації; використання механізму оподаткування; обчислення результату, тобто обчислення вартості будівельного підприємства (балансовий, ринковий, базований на відхиленнях чи заставі майна). Використання цього механізму дасть змогу обчислити та відобразити реальну вартість будівельного підприємства.

**Ключові слова:** креація вартості, облік, активи, пасиви, зобов'язання.

Стаття посвячена исследованию особенностей учетного отображения процесса креации стоимости предприятиями жилищного строительства. Разработана и предложена учетная модель креации стоимости предприятий с учетом специфики в сфере жилищного строительства. Обобщены методы отражения в системе бухгалтерского учета стоимости строительного предприятия с учетом специфики его деятельности. Обосновано, что учетный механизм креации стоимости строительного предприятия будет включать такие этапы, как реализация активов; погашение обязательств; использование схем корректировки (общеучетные и специфические строительные); применение цены реализации; использование механизма налогообложения; вычисление результата, то есть вычисление стоимости строительного предприятия (балансовый, рыночный, основанный на отклонениях или залоге имущества). Использование этого механизма позволит вычислить и отобразить реальную стоимость строительного предприятия.

**Ключевые слова:** креация стоимости, учет, активы, пассивы, обязательства.

УДК 657

<https://doi.org/10.32843/infrastruct43-74>

**Адамська І.Є.**

аспірант кафедри економічної експертизи та аудиту бізнесу Тернопільський національний економічний університет

**Adamska Iryna**

Ternopil National Economic University

*The article is devoted to the study of the peculiarities of the accounting reflection of the process of value creation by housing construction enterprises. Changes that occur in construction companies cause the transformation of ownership through the sale, creation and liquidation of such an enterprise. In view of these circumstances, the processes of valuation of their property as an integral property complex become especially relevant. A number of scientific approaches to accounting for the property of housing construction enterprises and the process of its creation have been studied. The study of the main works allows us to state that the accounting model of ownership has not been formed yet and the holistic concept of the creation process has not been developed. The accounting model of creation of cost of the enterprises taking into account specificity in the field of housing construction which includes: accounting principles is developed and offered; the method of displaying net assets; the method of displaying net liabilities; methods of reflecting equity; goodwill display technique; methods of forming a backup system; method of taking into account restrictions; specific factors influencing the method of value creation of housing construction enterprises; use of accounting information for decision making. The methods of reflection in the accounting system of the value of the construction enterprise taking into account the specifics of its activity are generalized. The author substantiates that the accounting mechanism of value creation of the construction enterprise will include the following stages: realization of assets; repayment of liabilities; use of adjustment schemes; applied selling price; use of the taxation mechanism; calculation of the result – calculation of the value of the construction company (balance sheet, market, based on deviations or collateral). Using this mechanism will allow you to calculate and display the real value of the construction company. The methods of determining the value of the construction company include: balance sheet method; use of derivative balances; use of forecast balances; use of liquidation balance sheets; use of hypothetical balances; use of market capitalization methods; method of discounting cash flows.*

**Key words:** value creation, accounting, assets, liabilities, liabilities.

**Постановка проблеми.** Основним теоретичним та практичним завданням бухгалтерського обліку є визначення вартості майна будівельного підприємства, адже в її структурі сьогодні майже повністю переважає приватна частка. Ця обставина спонукає до пошуку методів обчислення реальної вартості або максимально точного її відображення в системі управління задля прийняття обґрунтованих рішень щодо процесів креації вартості.

В умовах господарювання, які склалися останніми роками, на будівельних підприємствах

постійно відбуваються зміни, пов'язані з реорганізацією (поділом, об'єднанням тощо). Такі процеси спричиняють трансформацію власності через купівлю-продаж, створення та ліквідацію такого підприємства. З огляду на ці обставини набувають особливої актуальності процеси оцінювання їхньої власності як цілісного майнового комплексу.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Окремі питання визначення вартості підприємства, оцінювання, обліку вартості підприємства та вдосконалення системи бухгалтерського обліку задля управління вартістю підприємства знайшли

своє відображення в роботах вітчизняних та зарубіжних учених, зокрема в працях В.К. Бансала, М.Т. Білухи, Ф.Ф. Бутинця, М.В. Бреда, С.Ф. Голова, Т.В. Гільорме, Р.С. Корягіна, М.В. Кужельного, Н.М. Малюги, Д.Ф. Маршалла, М.Р. Метьюса, В. Нордхауса, П. Самуельсона, В.В. Сопка, Я.В. Соколова, Е. Хендриксена, М.Г. Чумаченка, В.Г. Швеця, І.Й. Яремко. Огляд наукових публікацій показав, що питання обліку креації вартості підприємств у сфері будівництва є недостатньо висвітленими та потребують подальших наукових досліджень.

**Постановка завдання.** Метою статті є узагальнення теоретичних досліджень та практичного використання методик відображення в системі обліку процесу креації вартості підприємств житлового будівництва.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Недостатнє вивчення цих питань пов'язане перш за все з особливостями функціонування будівельної галузі, де впродовж довгого періоду панувала державна форма власності. Через ці обставини взагалі не ставилось питання визначення вартості підприємства, а її основним критерієм був розмір статутного фонду. Окрім цього, необхідно зважати на те, що в методологічному плані бухгалтерський облік має свої обмеження, адже його інструменти не дають змогу визначити достеменно вартість підприємства, це можна зробити лише за залучення біржових показників, тобто висуваються проблеми системи обліку, які пов'язані з точністю у відображенні операцій креації вартості та методів її здійснення. Задля цього необхідними на практиці є розробки методики обліку досліджуваних процесів у майнових комплексах.

Вивчення основних праць щодо відображення в системі обліку власності підприємств житлового будівництва та процесу її креації дає змогу стверджувати, що нині як у теорії, так і на практиці використовуються поодинокі елементи цієї системи, проте досі не сформовано облікову модель власності й не розроблено цілісну концепцію креаційного процесу.

Серед значного обсягу відомих праць фундаментом нашого дослідження стала робота І. Фішера, а саме його відоме твердження стосовно визначення вартості фірми: в основі фінансової системи лежить визначення вартості, зокрема вартість капіталізованого активу дорівнює сумі поточних вартостей усіх надходжень грошових потоків, поява яких спровокована цим активом [1, с. 64].

Загалом про важливість цієї проблеми свідчать численні дослідження значної частини лауреатів Нобелівської премії з економіки, які тією чи іншою мірою досліджували процеси креації вартості. Визначальною в цьому контексті є концепція, висловлена П. Самуельсоном, який стверджує, що багатство складається з чистої вартості

активів, якими володіє людина. Все цінне, що є нашою власністю, належить до активів, а те, що позичається, – до пасивів. Різниця між сумою активів та пасивів є багатством чи власним капіталом [3, с. 203].

Проте зміни, які дуже часто відбуваються в економічному просторі, зовнішньому й внутрішньому середовищі будівельної галузі та її окремих підприємствах, демонструють важливість не лише достовірного обчислення вартості, але й креації за умови гнучкої зміни структури власності в умовах її альтернативного використання та ризиків, тобто на практиці, окрім базового варіанта, існують винятки, які необхідно достовірно оцінити, відобразити та врахувати.

На думку Е. Хендриксена і М. Ван Бреда, в бухгалтерському обліку ще не існує послідовного методу оцінювання активів, який би давав можливість відобразити їхню залежність від вкладу активів у дохід [5, с. 545].

Завдання збереження власності є одним із ключових на підприємствах. На думку Я.В. Соколова, воно є інтегрованим та складається з двох частин, таких як облік майна підприємства, його збереження та облік прав та відповідальності виконавців, адже можливі ситуації, коли реальний стан майна буде неадекватним юридичним відношенням, які з ними пов'язані [4, с. 19].

Такі відхилення практично неможливо виявити за допомогою офіційної бухгалтерської звітності, адже завжди у керівництва підприємства може виникати бажання прикрасити реальний стан речей. Реальні можливості розширення методичної бази щодо обліку власності виникають за умови використання системи управлінського обліку, основні завдання якого вирішуються за допомогою використання похідних балансів.

Змістовна позиція стосовно системи бухгалтерського обліку була домінуючою в працях французького економіста С.Ж. Фурастьє, який його визначав як галузь науки, що зводиться до обчислення вартості майна підприємства у грошовому вираженні та визначення величини його власного капіталу [4, с. 12].

Основоположними в дослідженні є використання розробок У.Е. Патона щодо виділення 11 облікових постулатів, серед яких основним, без перебільшення, є постулат, що визначає власність як рівність сукупної вартості майна та загальної вартості капіталу, тобто:

$$A = K + Z,$$

де А – активи; К – капітал; Z – зобов'язання [2, с. 45].

Вчений вважав, що актив балансу дорівнює вимогам власників, якими є засновники та кредитори, тому для підприємства не має значення те, за рахунок яких засобів його розвивати: власних чи залучених.

Грунтовне вивчення значної частини праць відомих учених дає змогу стверджувати, що нині існує необхідність розроблення моделі креації вартості підприємств з урахуванням специфіки у сфері житлового будівництва (рис. 1).

Важливо враховувати на практиці, що за умови трансформації власності підприємства житлового будівництва використовують методику оцінки із сукупності можливих (ринкова, заставна, поточна, дисконтована тощо).

Специфіку будівельного підприємства можна відобразити шляхом використання концепції його власності. При цьому найбільш прийнятними є такі методи:

1) відображення в складі активів та пасивів балансу з використанням похідних бухгалтерських звітів;

2) відображення отриманого росту чи зменшення власності за даними бухгалтерського балансу (цю методику можна реалізувати за допомогою використання таких забалансових рахунків, як 061 «Відхилення балансової вартості активів від ринкової», 062 «Відхилення балансової вартості зобов'язань від ринкової»);

3) відображення в системі управлінського обліку з використанням системи похідних бухгалтерських звітів.

Кожне конкретне підприємство може використовувати на практиці будь-який із запропонованих



Рис. 1. Облікова модель креації вартості підприємства

варіантів, зважаючи на функціональні можливості в системі організації бухгалтерського обліку, проте вважаємо, що найбільшого ефекту можна досягти за умови використання так званого змішаного варіанта у відображенні. Це припущення може реалізовуватись за допомогою двох схем. Сутність першої полягає у визначенні змін вартості підприємства за такими коригувальними показниками, як уточнення складу активів; уточнення переліку об'єктів; цінові та резервні коригування; специфічні будівельні коригування.

Сутність другої схеми полягає в тому, щоби загальну вартість коригування отриманих відхилень балансової вартості від ринкової вартості активів та зобов'язань відобразити на вищезазначених забалансових рахунках 061 та 062 до рахунку 06 «Відхилення балансової вартості».

Отже, на практиці збільшення вартості чистих активів відобразатиметься за дотримання таких умов та матиме такий вигляд:

1) Збільшення вартості чистих активів = збільшення вартості активів;

2) Збільшення вартості чистих активів = зменшення вартості зобов'язань.

Скажімо, у вартості будівельного підприємства відбулися такі зміни: збільшилась вартість активів на 100 тис. грн. та зменшилась вартість зобов'язань на 55 тис. грн. У результаті цього в структурі чистих активів відбувся ріст на 155 тис. грн.  $(+100 - (-55)) = +155$  тис. грн.

Для відображення таких змін у чистих активах підприємства можна використовувати балансовий рахунок 063 «Відхилення у вартості чистих активів у результаті коригування балансової вартості».

Безпосередньо сама методика системи корегування може базуватись на використанні всім відомих похідних балансів, зокрема актуарних, прогнозних, нульових, органічних, ліквідаційних.

При цьому обліковий механізм креації вартості будівельного підприємства включатиме такі етапи, як реалізація активів; погашення зобов'язань; використання схем коригування (загальнооблікові та специфічні будівельні); застосована ціна реалізації; використання механізму оподаткування; обчислення результату, тобто обчислення вартості будівельного підприємства (балансовий, ринковий, базований на відхиленнях чи заставі майна).

Описаний механізм апробований на низці будівельних підприємств Тернопільської області, таких як ТзОВ «Домобудівник», ТзОВ «Куличівка», ПП «Інвест-Родина». В результаті цього з'ясовано, що використання такого облікового механізму дає змогу обчислити та відобразити реальну вартість будівельного підприємства. У розробленій моделі враховано основні методи креації вартості будівельного підприємства, які представлені на рис. 2.

**Висновки з проведеного дослідження.** Підсумовуючи викладене, можемо зробити висновок, що визначальний вплив на облікову модель креації вартості підприємств має специфіка

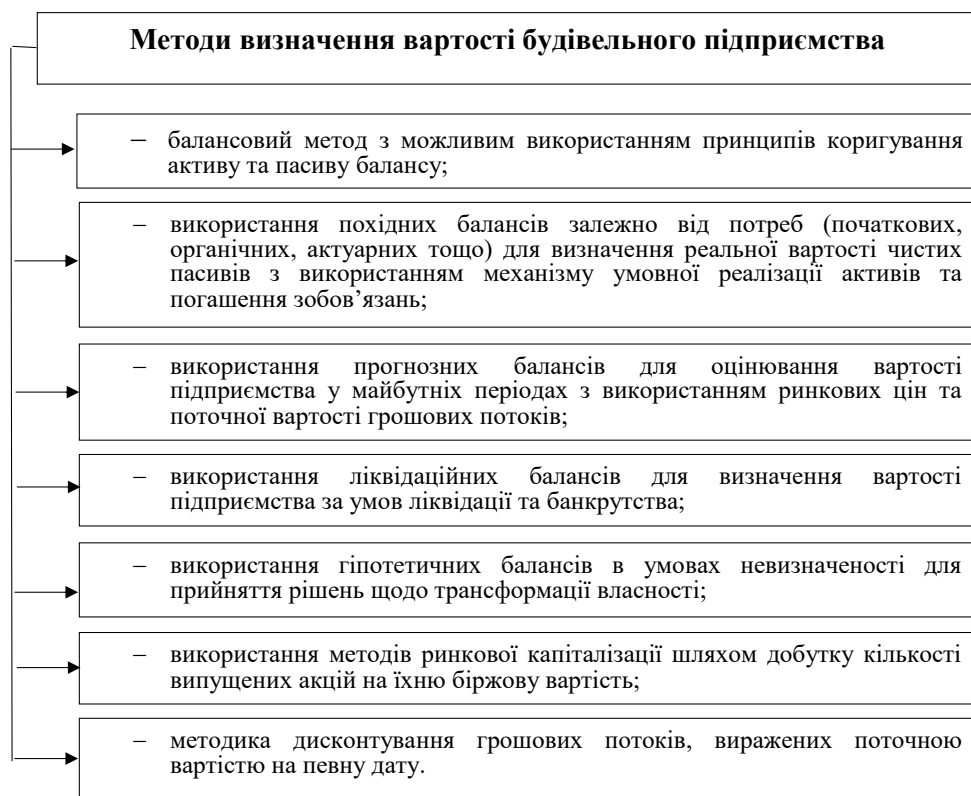


Рис. 2. Основні методи визначення вартості будівельного підприємства

його діяльності, у цьому разі – сфера житлового будівництва. Підприємство може на свій розсуд вибирати методику визначення та відображення вартості серед наявних, проте, на нашу думку, найефективнішим варіантом буде їх поєднання. За результатами проведеного дослідження можемо стверджувати, що традиційні методики визначення вартості не завжди задовольняють потреби практики, тому використовувані прийоми обліку для оцінювання результативності підприємства потребують подальшого поглиблення та вдосконалення.

### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Маршалл Д.Ф., Бансал В.К. Финансовая инженерия : полное руководство по финансовым нововведениям / пер. с англ. Москва : ИНФРА, 1998. 784 с.
2. Мэтьюс М.Р. Теория бухгалтерского учета / пер. с англ. под ред. Я.В. Соколова, И.А. Смирновой. Москва : Аудит ЮНИТИ, 1999. 663 с.
3. Самуэльсон П., Нордхаус В. Экономика. 16-е изд. Москва : Издательский дом «Вильямс», 2000. 688 с.
4. Соколов Я.В. Основы теории бухгалтерского учета. Москва : Финансы и статистика, 2000. 427 с.
5. Хендриксен Е., Бреда М.В. Теория бухгалтерского учета / пер. с англ. под ред. Я.В. Соколова. Москва : Финансы и статистика, 2005. 567 с.

### REFERENCES:

1. Marshall D.F., Bansal V.K. (1998) Finansovaya inzheneriya: polnoye rukovodstvo po finansovym novovvedeniyam [Financial Engineering: A Complete Guide to Financial Innovation] Per. s ang. M. : INFRA. 784 p. (in Russian)
2. Met'yus M.R. (1999) Teoriya bukhgalters'kogo ucheta [Theory of accounting] Per. s ang. pod red. Ya.V. Sokolova, I.A. Smirnovoy. M. : Audit YUNITI. 663 p. (in Russian)
3. Samuel'son P., Nordkhaus V. (2000) Ekonomika [Economics]. M. : Izdatel'skiy dom "Vil'yams". 688 p.
4. Sokolov Ya.V. (2000) Osnovy teorii bukhgalters'kogo ucheta [Fundamentals of accounting theory]. M. : Finansy i statistika. 427 p.
5. Khendriksen Ye., Breda M.V. (2005) Teoriya bukhgalters'kogo ucheta [Theory of accounting]. Per. s ang. pod red. Ya.V. Sokolova. M. : Finansy i statistika. 567 p. (in Russian).