

Міністерство освіти і науки України
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА

Факультет обліку та податкового менеджменту

Кафедра бухгалтерського обліку та консалтингу

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНА ПРОГРАМА «Облік і аудит»

Галузь знань: 07 «Управління та адміністрування»

Спеціальність: 071 «Облік і оподаткування»

Форма навчання: очна (денна)

очна (денна), заочна, дистанційна

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА

на тему: «ОБЛІК РОЗРАХУНКІВ З ВІТЧИЗНЯНИМИ ПОСТАЧАЛЬНИКАМИ
ТА ПІДРЯДНИКАМИ В ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

здобувача: Бабича Деніса Олександровича

Науковий керівник: БЕЖЕНАР А.Ю., д.ф., старший викладач
(науковий ступінь, учене звання, ПІБ)

(підпис)

**Робота допущена до захисту перед екзаменаційною
комісією з атестації здобувачів вищої освіти (ЕК)**

Завідувач кафедри: д.е.н., доцент Цятковська О.В.

(підпис)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна бакалаврська робота містить 63 сторінки, 12 таблиць, 1 рисунок, список використаних джерел з 30 найменувань та додатки.

«Облік розрахунків з вітчизняними постачальниками та підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Об'єктом дослідження виступає система бухгалтерського обліку та фінансово-господарська діяльність ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» у частині взаємовідносин із вітчизняними контрагентами.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних положень, методичних підходів та практичних процедур організації обліку розрахунків з постачальниками і підрядниками.

Мета дослідження – дослідження теоретичних засад та критичний аналіз практичного стану бухгалтерського обліку розрахунків з вітчизняними постачальниками і підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», а також обґрунтування рекомендацій щодо вдосконалення облікових процедур, документообігу та відображення інформації у звітності для оптимізації управління кредиторською заборгованістю.

Для досягнення поставленої мети визначено такі *завдання*:

- розкрити організаційно-технологічні особливості девелоперської діяльності та визначити їх прямий вплив на побудову облікового процесу,
- дослідити економічну сутність розрахунків з контрагентами як об'єкта бухгалтерського обліку та запропонувати їх розширену класифікацію,
- оцінити чинну облікову політику ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» на предмет її відповідності вимогам НП(С)БО та міжнародним стандартам,
- проаналізувати систему документального оформлення операцій, приділивши особливу увагу специфічним будівельним формам КБ-2в та КБ-3,
- дослідити методику синтетичного та аналітичного обліку розрахунків, оцінивши рівень автоматизації цих процесів на підприємстві,

- вивчити порядок формування фінансової звітності в частині розкриття інформації про поточні зобов'язання,

- охарактеризувати податкові аспекти взаємодії з постачальниками, зокрема в частині адміністрування ПДВ та податку на прибуток.

Теоретична, методична та практична значущість отриманих результатів.

Теоретичне значення роботи полягає у поглибленні наукових підходів до розуміння сутності розрахункових операцій у девелоперській діяльності, зокрема через уточнення класифікації контрагентів у межах вертикально інтегрованих холдингів та визначення впливу тривалого будівельного циклу на момент визнання зобов'язань. Методична значущість дослідження базується на вдосконаленні інструментарію облікового процесу, що включає розробку оптимізованих графіків документообігу для форм КБ-2в і КБ-3 та адаптацію методики синтетичного обліку до специфіки операцій із «гарантійним утриманням» коштів підрядників. Практична значущість результатів полягає у можливості безпосереднього впровадження розроблених рекомендацій у діяльність ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» для цифровізації взаємодії між технічними службами та бухгалтерією, мінімізації податкових ризиків при формуванні кредиторської заборгованості та підвищення точності прогнозування грошових потоків для безперебійного фінансування будівництва.

Рік виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи: 2026.

Рік захисту роботи: 2026.

Ключові слова: бухгалтерський облік, фінансова звітність, податковий кредит, девелоперська діяльність, первинна документація, цифровізація обліку, кредиторська заборгованість, гарантійне утримання.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ РОЗРАХУНКІВ З ВІТЧИЗНЯНИМИ ПОСТАЧАЛЬНИКАМИ ТА ПІДРЯДНИКАМИ В ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ».....	7
1.1 Організаційні та технологічні особливості діяльності ТОВ «Ковальська Нерухомість» та їх вплив на побудову обліку розрахунків з вітчизняними постачальниками і підрядниками	7
1.2 Економічна сутність та класифікація розрахунків з постачальниками і підрядниками	11
1.3. Облікова політика щодо розрахунків з постачальниками і підрядниками та її відповідність вимогам НП(С)БО	17
РОЗДІЛ 2. СТАН ТА ВДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ РОЗРАХУНКІВ З ВІТЧИЗНЯНИМИ ПОСТАЧАЛЬНИКАМИ ТА ПІДРЯДНИКАМИ В ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ».....	22
2.1. Документальне оформлення операцій з постачальниками та підрядниками ТОВ «Ковальська Нерухомість».....	22
2.2. Синтетичний та аналітичний облік розрахунків з постачальниками та підрядниками	30
2.3. Розкриття інформації про розрахунки з постачальниками та підрядниками у фінансовій звітності в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ».....	39
2.4. Оподаткування операцій з постачальниками та підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ».....	48
ВИСНОВКИ	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	59
ДОДАТКИ.....	63

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний стан економіки України характеризується динамічними трансформаціями, де будівельна галузь виступає фундаментом для післявоєнного відновлення та соціально-економічного розвитку територій. Діяльність девелоперських компаній, яскравим представником яких є ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», відіграє стратегічну роль у забезпеченні населення житлом та створенні сучасної комерційної інфраструктури. Специфіка будівельного бізнесу полягає у залученні величезної кількості контрагентів - постачальників сировини, матеріалів, енергоресурсів та спеціалізованих підрядних організацій. У таких умовах розрахункові операції стають найбільш інтенсивною та ризикованою ділянкою бухгалтерського обліку.

Ефективна організація обліку розрахунків з вітчизняними постачальниками та підрядниками є критично важливою для підтримання фінансової стійкості підприємства. Оскільки ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» функціонує в межах вертикально інтегрованого холдингу, виникає складне переплетення внутрішньогрупових та зовнішніх господарських зв'язків. Несвоєчасне відображення зобов'язань, помилки в документальному оформленні актів виконаних робіт або некоректне визнання податкового кредиту з ПДВ можуть призвести не лише до фінансових втрат у вигляді штрафів, а й до зупинки технологічного процесу на будівельних майданчиках. Саме тому дослідження методики обліку розрахунків, адаптованої до галузевих особливостей девелопменту, є надзвичайно актуальним завданням для сучасної економічної науки та практики.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками широко висвітлюються в роботах українських економістів та фахівців у сфері бухгалтерського обліку. Ці дослідження охоплюють питання управління кредиторською заборгованістю, документування господарських операцій у будівельній сфері та формування облікової політики

підприємств. У той же час наукові джерела міжнародного рівня зосереджуються на регулюванні зобов'язань відповідно до вимог міжнародних стандартів фінансової звітності, а також на аспектах визнання витрат і відображення розрахунків із контрагентами у фінансовій звітності. Узагальнення результатів попередніх напрацювань формує базу для подальшого вдосконалення методики обліку в умовах діяльності девелоперських підприємств.

Метою дослідження є ґрунтовне вивчення теоретичних основ та проведення критичного аналізу практичного стану організації бухгалтерського обліку взаєморозрахунків з вітчизняними постачальниками і підрядниками на підприємстві ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ». У рамках роботи передбачається розробка рекомендацій щодо удосконалення процедур обліку, системи документообігу та способів відображення фінансової інформації у звітності, що спрямовані на оптимізацію управління кредиторською заборгованістю підприємства.

Для реалізації визначеної мети у роботі поставлено та вирішено такі **завдання:**

- розкрити організаційно-технологічні особливості девелоперської діяльності та визначити їх прямий вплив на побудову облікового процесу;
- дослідити економічну сутність розрахунків з контрагентами як об'єкта бухгалтерського обліку та запропонувати їх розширену класифікацію;
- оцінити чинну облікову політику ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» на предмет її відповідності вимогам НП(С)БО та міжнародним стандартам;
- проаналізувати систему документального оформлення операцій, приділивши особливу увагу специфічним будівельним формам КБ-2в та КБ-3;
- дослідити методику синтетичного та аналітичного обліку розрахунків, оцінивши рівень автоматизації цих процесів на підприємстві;
- вивчити порядок формування фінансової звітності в частині розкриття інформації про поточні зобов'язання;
- охарактеризувати податкові аспекти взаємодії з постачальниками, зокрема в частині адміністрування ПДВ та податку на прибуток.

Об'єктом дослідження виступає система бухгалтерського обліку та фінансово-господарська діяльність ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» у частині взаємовідносин із вітчизняними контрагентами.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних положень, методичних підходів та практичних процедур організації обліку розрахунків з постачальниками і підрядниками.

Методи дослідження. Методологічною основою роботи є діалектичний метод пізнання. У процесі дослідження застосовано такі методи: системний підхід (для аналізу структури розрахунків), індукція та дедукція (при вивченні нормативної бази), порівняння та групування (для класифікації зобов'язань), а також специфічні методи обліку - документування, рахунки та подвійний запис.

Теоретичне значення роботи полягає у систематизації наукових положень щодо обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками в будівельній сфері. Методичне значення визначається удосконаленням підходів до документального відображення господарських операцій, формування регістрів аналітичного обліку та узгодження бухгалтерських процедур із вимогами національних стандартів фінансової звітності. Практична цінність результатів полягає у можливості застосування розроблених рекомендацій у діяльності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» для підвищення точності відображення зобов'язань, оптимізації облікових процесів та покращення інформаційного забезпечення управлінських рішень.

Інформаційна база дослідження охоплює законодавчі та нормативно-правові акти України, національні положення (стандарты) бухгалтерського обліку, наукові праці з питань обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками, офіційний сайт ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», а також відкриті фінансові показники підприємства, оприлюднені в OpenDataBot за 2023–2025 роки.

Наукова новизна та практичне значення результатів полягають у поглибленні теоретичних підходів до класифікації зобов'язань девелоперських підприємств шляхом запровадження розширеної п'ятиознакової класифікації розрахунків з постачальниками та підрядниками в умовах вертикально

інтегрованого холдингу. Методичну новизну становить адаптація методики синтетичного обліку до специфіки операцій із «гарантійним утриманням» підрядників та розроблення матриці контролю податкових ризиків контрагентів, яка враховує особливості функціонування системи СМКОР. Практичне значення результатів полягає у розробці конкретних пропозицій щодо інтеграції електронних будівельних кошторисів з корпоративною ERP-системою та впровадження автоматизованого скорингу контрагентів, що дозволить скоротити часовий лаг при визнанні зобов'язань і мінімізувати фіскальні ризики підприємства.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Перший розділ присвячено теоретичним і організаційним засадам обліку розрахунків із вітчизняними постачальниками та підрядниками. Другий розділ містить аналіз стану обліку розрахунків, особливості документального оформлення, синтетичного й аналітичного обліку, порядок відображення у фінансовій звітності та оподаткування операцій із контрагентами. Завершальна частина містить узагальнення результатів дослідження та пропозиції щодо вдосконалення облікової практики.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ РОЗРАХУНКІВ З ВІТЧИЗНЯНИМИ ПОСТАЧАЛЬНИКАМИ ТА ПІДРЯДНИКАМИ В ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

1.1 Організаційні та технологічні особливості діяльності ТОВ «Ковальська Недвижимість» та їх вплив на побудову обліку розрахунків з вітчизняними постачальниками і підрядниками

Побудова релевантної системи бухгалтерського обліку на підприємстві визначається його галузевою специфікою, організаційною архітектурою та виробничо-технологічними циклами. У будівельній сфері тривалість операційного циклу, поетапність виконання робіт та значний обсяг матеріальних потоків безпосередньо впливають на порядок документального підтвердження, оцінки та визнання господарських операцій. Для будівельних контрактів така специфіка прямо відображена у НП(С)БО 18 «Будівельні контракти» [1].

Базовим об'єктом практичного дослідження в даній кваліфікаційній роботі виступає Товариство з обмеженою відповідальністю «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (код ЄДРПОУ 40618359). За даними відкритого досьє Opendatabot, підприємство зареєстроване 01.07.2016, основним видом діяльності є КВЕД 68.10 «Купівля та продаж власного нерухомого майна», а серед фінансових показників наведено дані про дохід, чистий прибуток, активи, зобов'язання та кількість працівників [2].

Визначальною організаційною характеристикою підприємства є його позиціонування у структурі девелоперського напрямку групи «Ковальська». На офіційному сайті «Ковальська Недвижимість» зазначено, що компанія будує з 2002 року, реалізує житлову та комерційну нерухомість і позиціонується як девелопер із завершеними об'єктами [3]. Це підтверджує доцільність аналізу розрахунків з постачальниками та підрядниками саме з урахуванням будівельно-девелоперської

специфіки. Статус платника ПДВ підприємства підтверджується відкритим досьє OpenDataBot [2], а податкові наслідки розрахунків з постачальниками та підрядниками розглядаються з урахуванням Податкового кодексу України [4].

Організація розрахунків у межах групи компаній потребує відокремлення операцій із незалежними контрагентами від операцій із пов'язаними сторонами. Таке розмежування важливе для прозорості управлінського обліку, контролю собівартості будівництва, а також для податкової оцінки контрольованих операцій відповідно до положень статті 39 Податкового кодексу України щодо трансфертного ціноутворення та принципу «витягнутої руки» [4].

Організація взаємодії зі сторонніми (зовнішніми) контрагентами базується на системі суворой договірної регламентації. Контракти будівельного підряду та договори поставки у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є комплексними юридичними документами, які детально прописують фінансові умови співпраці. Залежно від етапу будівництва, договірна база передбачає механізми поетапного фінансування виконаних обсягів робіт та цільового авансування на закупівлю специфічних матеріалів (наприклад, ліфтового або котельного обладнання). Особлива увага приділяється системі штрафних санкцій за недотримання календарних графіків будівництва та механізму гарантійних утримань. У договорах будівельного підряду може передбачатися механізм гарантійного утримання частини вартості виконаних робіт, що використовується як інструмент забезпечення належної якості робіт. Для цілей бухгалтерського обліку такі суми потребують окремого аналітичного контролю за строками погашення та умовами повернення підряднику.

Формування бази вітчизняних постачальників і спеціалізованих підрядних організацій має здійснюватися з урахуванням комплаєнс-підходу: перевірки технічної спроможності, наявності дозвільних документів, фінансової стійкості, податкової дисципліни та ділової репутації контрагента [5]. Технологічний цикл девелопменту нерухомості вирізняється тривалістю та поетапністю. У будівельній практиці виконання робіт може підтверджуватися актами приймання виконаних робіт і довідками про їх вартість. Конкретні форми таких документів, порядок їх

погодження та використання доцільно закріплювати у договорі підряду та внутрішньому документообігу підприємства.

Складність та інтенсивність розрахункових операцій зумовлюють потребу у цифровізації документообігу. Електронний документообіг може застосовуватися для погодження первинних документів, актів звірки та обміну документами з контрагентами. Юридична сила електронного документа визначається Законом України «Про електронні документи та електронний документообіг» [6], а податкові наслідки операцій із ПДВ регулюються Податковим кодексом України [4].

Для підприємства будівельно-девелоперської сфери доцільною є модель пооб'єктного аналітичного обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками. Кожен об'єкт будівництва може розглядатися як окремий центр витрат, а фінансове та бухгалтерське узагальнення інформації має забезпечувати зіставність даних за договорами, контрагентами та будівельними проєктами. У додатку Г подано рекомендовану схему організації пооб'єктного аналітичного обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками.

Використання ERP-рішень може забезпечувати зіставлення первинних документів із бюджетами проєктів, контроль лімітів і формування пооб'єктної аналітики розрахунків. Такі інструменти доцільно застосовувати для підвищення оперативності контролю за зобов'язаннями, однак твердження про фактичне впровадження конкретних функцій потребує підтвердження внутрішніми документами підприємства. Динаміку ключових фінансових показників за період 2023–2025 років наведено у таблиці 1.1 за відкритими даними OpenDataBot. Розгорнуті форми фінансової звітності підприємства можуть бути використані лише за умови їх надання підприємством або отримання з офіційного джерела.

Таблиця 1.1 – Аналіз основних фінансових показників діяльності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» за 2023–2025 роки

Показник	2023 р.	2024 р.	2025 р.	Абсолютне відхилення (2025 до 2023), (+/-)	Відносне відхилення (темп приросту), %
Дохід, тис. грн	96 176,3	152 668,1	192 153,5	+ 95 977,2	+ 99,79
Чистий фінансовий результат (прибуток/збиток), тис. грн	- 14 065,5	11 917,1	14 032,6	+ 28 098,1	перехід до прибутку
Рентабельність, %	- 14,62	7,81	7,30	+ 21,92 в.п.	зростання
Активи, тис. грн	32 935,7	84 308,1	130 792,8	+ 97 857,1	+ 297,12
Зобов'язання, тис. грн	54 615,8	94 277,1	126 003,8	+ 71 388,0	+ 130,71
Кількість працівників, осіб	80	59	67	- 13	- 16,25
Дохід на одного працівника, тис. грн	1 202,2	2 587,6	2 868,0	+ 1 665,8	+ 138,56

Джерело: розраховано та сформовано автором за інформацією [2].

За даними таблиці 1.1 простежується позитивна динаміка основних відкритих фінансових показників ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» за 2023–2025 роки. Дохід підприємства зріс із 96 176,3 тис. грн у 2023 році до 192 153,5 тис. грн у 2025 році, тобто на 95 977,2 тис. грн, або на 99,79 %. Чистий фінансовий результат також покращився: якщо у 2023 році підприємство мало збиток 14 065,5 тис. грн, то у 2024 та 2025 роках було отримано прибуток відповідно 11 917,1 тис. грн і 14 032,6 тис. грн.

Активи підприємства за аналізований період зросли з 32 935,7 тис. грн до 130 792,8 тис. грн, що свідчить про суттєве розширення масштабів діяльності. Одночасно збільшилися й зобов'язання – з 54 615,8 тис. грн у 2023 році до 126 003,8 тис. грн у 2025 році. Оскільки OpenDataBot подає саме загальну суму зобов'язань без деталізації за видами кредиторської заборгованості, ці дані не слід ототожнювати виключно із заборгованістю перед постачальниками та підрядниками. Водночас зростання загальної суми зобов'язань є важливим індикатором збільшення обсягу господарських операцій і потреби в належному контролі розрахунків із контрагентами.

1.2 Економічна сутність та класифікація розрахунків з постачальниками і підрядниками

Дослідження економічної сутності розрахунків з постачальниками та підрядниками потребує комплексного та системного підходу, оскільки в сучасній економічній науці відсутнє уніфіковане трактування цієї багатогранної фінансово-облікової категорії. Складність дефініції полягає в тому, що розрахункові операції знаходяться на перетині юридичних (договірних), фінансових та суто облікових площин діяльності суб'єкта господарювання. Різні економічні школи та дослідники фокуються на різних аспектах розрахункових відносин, що формує декілька фундаментальних підходів до розуміння їхньої природи.

У сучасній науковій літературі розрахунки з постачальниками та підрядниками розглядаються як важлива ділянка бухгалтерського обліку, що поєднує документальне підтвердження господарської операції, визнання кредиторської заборгованості та контроль строків її погашення [7]. Питання обліку кредиторської заборгованості та розрахунків із контрагентами також розкривається через аналіз платіжної дисципліни й впливу таких операцій на фінансовий стан підприємства [8]. Теоретичні аспекти обліку розрахунків підприємства з постачальниками та підрядниками розглядаються у працях, присвячених економічній сутності таких операцій [9].

Зміст розрахункових операцій полягає не лише у факті оплати, а й у відображенні руху товарів, робіт і послуг, формуванні зобов'язань, документальному підтвердженні господарської операції та забезпеченні аналітичного контролю за кожним контрагентом. У цьому аспекті розрахунки з постачальниками і підрядниками є складовою системи управління кредиторською заборгованістю, оскільки впливають на платіжну дисципліну, ліквідність і своєчасність виконання договірних зобов'язань [8].

Економічна природа розрахунків нерозривно пов'язана з фундаментальними обліковими категоріями «зобов'язання» та «кредиторська

заборгованість». Визначення зобов'язання наведено у НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [10]. Порядок визнання, оцінки та класифікації зобов'язань регламентується НП(С)БО 11 «Зобов'язання» [11]. Заборгованість підприємства перед постачальниками та підрядниками входить до складу поточних зобов'язань, якщо її планується погасити в межах операційного циклу або протягом дванадцяти місяців від дати складання балансу.

Відповідно до вимог НП(С)БО 11 «Зобов'язання», визнання зобов'язання у системі бухгалтерського обліку не є автоматичним наслідком укладання договору чи перерахування авансу.

Зобов'язання визнається за одночасної наявності таких умов: його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигід у майбутньому внаслідок його погашення [11].

- по-перше, якщо оцінка зобов'язання може бути достовірно визначена (тобто наявна узгоджена ціна та відповідний первинний документ),
- по-друге, якщо існує висока ймовірність зменшення економічних вигод підприємства внаслідок його погашення (неминучість майбутнього вибуття грошових коштів або інших активів).

Методологія оцінки цих зобов'язань прямо залежить від їхньої строковості, що має особливе значення для формування достовірної звітності. Поточні зобов'язання, які включають короткострокові борги перед постачальниками, що мають бути сплачені протягом операційного циклу, відображаються в балансі підприємства за сумою, що підлягає погашенню. Це означає, що вони показуються за недисконтованою величиною грошових коштів, зазначеною у рахунку або акті. Тоді як довгострокові зобов'язання (термін погашення яких згідно з договором перевищує 12 місяців) підлягають обов'язковій оцінці за їх теперішньою (дисконтованою) вартістю із застосуванням ефективної ставки відсотка. У цьому полягає реалізація принципу обачності та принципу нарахування.

У міжнародній практиці загальні підходи до визначення елементів фінансової звітності розкриваються у Концептуальній основі фінансової звітності, а класифікація зобов'язань як поточних або непоточних пов'язується з вимогами

IAS 1 «Presentation of Financial Statements» [12, 13]. Питання обліку забезпечень, непередбачених зобов'язань і непередбачених активів регламентується МСБО «Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets», який визначає підходи до визнання, оцінки та розкриття таких об'єктів у фінансовій звітності [14].

Методологічні засади бухгалтерського обліку зобов'язань в Україні регламентуються НП(С)БО 11 «Зобов'язання» [11]. У частині відображення розрахунків у звітності необхідно також враховувати НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [10], а для будівельних операцій – НП(С)БО 18 «Будівельні контракти» [1]. Наукові дослідження з обліку та аудиту розрахунків із постачальниками підкреслюють значення аналітичного контролю, документування та оцінки впливу таких розрахунків на безперервність діяльності підприємства [7, 15].

Порівняння національних та міжнародних підходів до обліку зобов'язань є важливим для оцінки повноти розкриття інформації у фінансовій звітності. НП(С)БО 11 орієнтує підприємства на класифікацію зобов'язань відповідно до їх строковості та економічного змісту, тоді як міжнародні стандарти більш детально регламентують питання розкриття інформації про забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи [11, 14].

Для підприємств будівельно-девелоперської сфери розрахунки з постачальниками та підрядниками мають істотний вплив на ліквідність і платіжну дисципліну. Відстрочка оплати за матеріали або виконані роботи може тимчасово зменшувати потребу в грошових коштах, однак потребує постійного контролю строків погашення та достовірного відображення зобов'язань у бухгалтерському обліку [8].

Важливим теоретичним і одночасно суто практичним аспектом є розмежування понять «постачальник» та «підрядник». Незважаючи на те, що в національній обліковій практиці розрахунки з ними узагальнюються в межах однієї групи кредиторської заборгованості за товари, роботи і послуги, їхня економічна та правова природа суттєво різниться. Розрахунки з постачальниками стосуються виключно придбання речових активів, до яких належить товарний бетон, цегла,

арматура та металопрокат. У цьому випадку ключовим моментом є перехід права власності та ризиків на товар, що фіксується видатковою або товарно-транспортною накладною (ТТН). Придбані активи одразу зараховуються до складу виробничих запасів компанії для подальшого використання на будівельних майданчиках.

Розмежування понять «постачальник» і «підрядник» має практичне значення для документального оформлення та синтетичного обліку. Операції з постачальниками здебільшого підтверджуються накладними та товарно-транспортними документами, тоді як виконання будівельних робіт підтверджується актами приймання виконаних робіт і довідками про їх вартість [7].

Базова нормативна класифікація в Україні регламентована пунктом 6 НП(С)БО 11 «Зобов'язання». Відповідно до цього стандарту з метою бухгалтерського обліку зобов'язання поділяються на довгострокові, поточні, непередбачені зобов'язання та доходи майбутніх періодів. Забезпечення у НП(С)БО 11 розглядаються окремо як зобов'язання з невизначеними сумою або часом погашення на дату балансу [11].

Однак, цієї нормативної градації абсолютно недостатньо для задоволення складних інформаційних потреб управлінського персоналу масштабного девелопера. Тому для цілей розгорнутого внутрішнього (управлінського) та аналітичного обліку в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» ця нормативна база доповнюється деталізованою класифікацією за низкою ключових ознак, які відображають галузеву специфіку будівельного холдингу. Структуру розширеної управлінської класифікації розрахунків з вітчизняними контрагентами наведено у таблиці 1.2.

Аналізуючи наведену багатовекторну класифікацію, необхідно детальніше зупинитися на фундаментальних аспектах, які мають вирішальне значення для будівельного бізнесу. Подальший аналіз дозволяє розкрити прикладну цінність кожної із зазначених ознак.

Зокрема, деталізація розрахунків за предметом господарської операції є основою для правильного застосування рахунків бухгалтерського обліку та

формування статті 15 «Капітальні інвестиції». Виокремлення послуг (таких як проектування, геодезичні вишукування, охорона будмайданчиків) дозволяє бухгалтерії ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» чітко розмежовувати прямі виробничі витрати та загальновиробничі (розподілювані) витрати в межах кожного проекту.

Класифікація за строками погашення є важливою саме через специфіку девелопменту. Операційний цикл у будівництві може перевищувати стандартні 12 місяців, тому розрахунки з підрядниками та постачальниками доцільно аналізувати окремо за поточними, довгостроковими та простроченими зобов'язаннями. У договорах будівельного підряду може застосовуватися механізм гарантійного утримання, який потребує окремого аналітичного контролю та належної оцінки строку погашення відповідного зобов'язання [8].

Таблиця 1.2 – Розширена управлінська класифікація розрахунків з постачальниками та підрядниками у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Ознака класифікації	Види розрахункових операцій	Економічний зміст (практичне значення для підприємства)
За предметом господарської операції	- За товарно-матеріальні цінності (сировину), - За будівельно-монтажні роботи (БМР), - За нематеріальні послуги (проектування, охорона).	Забезпечує чітке структурування елементів капітальних витрат та коректне калькулювання собівартості кожного об'єкта.
За суб'єктами взаємодії (пов'язаністю)	- Внутрішньогрупові (з іншими учасниками ПБГ «Ковальська»), - Із зовнішніми незалежними контрагентами.	Дозволяє готувати прозору консолідовану звітність холдингу, виключати внутрішні обороти та контролювати ціноутворення.
За строками погашення боргу	- Поточні (оплата в межах поточного циклу), - Довгострокові (гарантійні утримання до кінця експлуатації), - Прострочені (за якими порушено умови договору).	Формує базис для оцінки показників поточної ліквідності, платоспроможності та мінімізації ризику касових розривів.
За валютою формування зобов'язань	- У національній валюті (гривні), - Із договірною прив'язкою до курсу іноземних валют.	Забезпечує ефективне управління курсовими ризиками при закупівлі високотехнологічного імпортного обладнання.

Джерело: сформовано автором.

Розподіл за суб'єктами взаємодії (пов'язаними сторонами) обумовлений унікальною корпоративною структурою ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ». Оскільки компанія є інтегрованою частиною Промислово-будівельної групи «Ковальська», колосальний обсяг будівельних матеріалів (бетонні суміші, плити перекриття, тротуарна плитка) постачається заводами-виробниками всередині самої групи. Відокремлення внутрішньогрупових розрахунків на рівні глибокого аналітичного обліку є абсолютно необхідною умовою для коректного складання консолідованої фінансової звітності (де такі внутрішні обороти взаємно виключаються) та для підтвердження податковим органам ринкового характеру операцій (трансфертне ціноутворення).

Деталізація за валютою формування зобов'язань набуває актуальності при реалізації об'єктів преміум та бізнес-класу. Хоча всі розрахунки здійснюються виключно в національній валюті (гривні), вартість високотехнологічного інженерного обладнання (швидкісні ліфти, системи центрального кондиціонування, фасадні панелі), що постачається вітчизняними дистриб'юторами, у договорах часто прив'язується до поточного курсу долара США або євро. Виділення таких зобов'язань в окрему групу дозволяє фінансовому відділу ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» прогнозувати виникнення курсових різниць та планувати закупівлю валюти.

Нарешті, групування за центрами витрат (об'єктами будівництва) відображає застосування компанією пооб'єктного методу обліку витрат. Девелопер одночасно веде зведення кількох масштабних житлових та комерційних комплексів (наприклад, ЖК «Русанівська Гавань», БЦ «Nuvo Business Park»), які мають абсолютно різні джерела фінансування, різні кошториси та різні показники цільової рентабельності. Жорстка прив'язка кожного фінансового зобов'язання перед постачальником до конкретного об'єкта забезпечує абсолютну прозорість інвестиційних витрат і дозволяє контролювати цільове використання коштів залучених інвесторів.

Підсумовуючи викладене, можна стверджувати, що економічна сутність розрахунків з постачальниками та підрядниками виходить далеко за межі звичайної реєстраційної функції бухгалтерії. У контексті діяльності сучасних масштабних девелоперських компаній розрахунки та кредиторська заборгованість виступають потужним джерелом оперативного (комерційного) фінансування всього технологічного циклу.

Суворе дотримання методології визнання та оцінки зобов'язань (відповідно до вимог П(С)БО 11 «Зобов'язання») у гармонійному поєднанні з розгалуженою управлінською класифікацією формує надійний аналітичний фундамент. Це створює умови, за яких керівництво ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» здатне ефективно управляти грошовими потоками, контролювати та оптимізувати собівартість будівельних проєктів, а також забезпечувати бездоганну достовірність фінансової звітності для внутрішніх і зовнішніх користувачів.

1.3. Облікова політика щодо розрахунків з постачальниками і підрядниками та її відповідність вимогам НП(С)БО

У системі сучасного бухгалтерського обліку облікова політика трактується як фундаментальний інституціональний регламент підприємства, що являє собою сукупність принципів, методів і процедур, які цілеспрямовано обираються та застосовуються суб'єктом господарювання для організації облікового процесу, фіксації фактів господарського життя та достовірного формування фінансової звітності.

Нормативне та правове закріплення інституту облікової політики в Україні здійснюється Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні». Закон визначає облікову політику як сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються підприємством для ведення бухгалтерського обліку, складання та подання фінансової звітності [17].

Методологічною основою для формування облікової політики у частині регулювання розрахунків є комплекс національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Базові вимоги до складу та подання фінансової звітності встановлює НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [10].

Профільним нормативним документом, який формує ядро облікової політики в частині розрахункових операцій, є НП(С)БО 11 «Зобов'язання» [11]. Важливим доповненням у контексті девелоперської діяльності виступає НП(С)БО 16 «Витрати», яке регламентує порядок визнання витрат та їх відображення у складі фінансового результату або собівартості відповідних активів [18].

Для забезпечення безперервності та правомірності облікового процесу важливе значення має НП(С)БО 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах», яке визначає порядок виправлення помилок, внесення та розкриття змін у фінансовій звітності [19].

Додатковим методологічним орієнтиром є лист Міністерства фінансів України «Про облікову політику», а також Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства, затверджені наказом Міністерства фінансів України від 27.06.2013 № 635 [20, 21].

Отже, нормативну основу формування облікової політики щодо розрахунків із постачальниками та підрядниками становлять Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» і НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», які визначають загальні принципи ведення бухгалтерського обліку та формування фінансової звітності [10; 17]. Порядок визнання, оцінки та відображення зобов'язань і витрат деталізується у НП(С)БО 11 «Зобов'язання», НП(С)БО 16 «Витрати» та НП(С)БО 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах» [11; 18; 19]. Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства доцільно використовувати як додатковий орієнтир для внутрішнього регламентування облікових процедур [21].

З урахуванням принципу нарахування та вимог до документального підтвердження господарських операцій методологію обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками доцільно формувати на основі належно

оформлених первинних документів [17]. Порядок визнання та оцінки зобов'язань має відповідати НП(С)БО 11 «Зобов'язання» [11], а організаційні положення щодо застосування обраних методів і процедур доцільно закріплювати в обліковій політиці підприємства з урахуванням Методичних рекомендацій щодо облікової політики [21].

Оцінка поточних зобов'язань здійснюється за сумою їх погашення, тобто за номінальною вартістю. За наявності довгострокових зобов'язань, строк погашення яких перевищує 12 місяців, в обліковій політиці доцільно передбачити порядок їх оцінки, аналітичного контролю та розкриття у фінансовій звітності відповідно до НП(С)БО 11 [11].

Функціонування облікової політики має базуватися на дотриманні фундаментальних принципів бухгалтерського обліку. Принцип нарахування та відповідності доходів і витрат передбачає відображення зобов'язань у тому періоді, в якому вони виникли та підтверджені належними первинними документами. Принцип обачності орієнтує обліковий апарат на недопущення завищення активів і заниження зобов'язань, а принцип послідовності забезпечує стабільність обраних методів обліку в різних звітних періодах.

Принцип послідовності гарантує, що обрані підприємством методи дисконтування довгострокових боргів та оцінки запасів будуть застосовуватися стабільно з року в рік. Принцип суттєвості визначає поріг деталізації інформації щодо заборгованості, а принцип повного висвітлення встановлює суворі вимоги до розкриття структури кредиторської заборгованості (зокрема щодо пов'язаних сторін) у Примітках до фінансової звітності. Комплексне застосування цих принципів гарантує абсолютну достовірність та порівнянність фінансової інформації.

Організаційна складова облікової політики має визначати внутрішній порядок документування та контролю розрахунків із постачальниками і підрядниками. У ній доцільно закріпити розподіл відповідальності між технічними службами, фінансовим відділом і бухгалтерією за своєчасне оформлення первинних документів, а також спрямувати її на уніфікацію правил

документування, аналітичного обліку та контролю розрахунків за окремими будівельними проєктами.

Важливою є контрольна функція облікової політики, спрямована на підтвердження реальності заборгованості та своєчасне виявлення розбіжностей із контрагентами. Для цього в обліковій політиці доцільно передбачити порядок проведення інвентаризації розрахунків, звірки взаєморозрахунків із контрагентами та контролю строків позовної давності кредиторської й дебіторської заборгованості.

Практичне застосування зазначених законодавчих норм та облікових принципів дає змогу сформувати прозору облікову модель розрахунків із постачальниками і підрядниками. Для будівельно-девелоперського підприємства доцільним є пооб'єктний метод узагальнення інформації про зобов'язання, оскільки він узгоджується з галузевими вимогами НП(С)БО 18 «Будівельні контракти» та дає змогу пов'язати витрати з конкретним об'єктом будівництва [1].

Рекомендовані аспекти облікової політики щодо розрахунків із постачальниками та підрядниками систематизовано у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3 – Рекомендовані аспекти облікової політики щодо розрахунків із постачальниками та підрядниками відповідно до вимог НП(С)БО

Об'єкт обліку та регламентування	Норми НП(С)БО	Рекомендований порядок реалізації для ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»
Первісне визнання зобов'язань	НП(С)БО 11: Зобов'язання визнається за умови достовірної оцінки та ймовірності вибуття ресурсів (перехід ризиків/права власності).	Визнання кредиторської заборгованості доцільно здійснювати на підставі належно оформлених первинних документів: накладних, ТТН або актів приймання виконаних робіт.
Оцінка поточної заборгованості	НП(С)БО 11: Поточні зобов'язання відображаються в пасиві балансу за недисконтованою сумою погашення.	Відображення короткострокових боргів перед підрядними організаціями за номіналом у складі поточних зобов'язань підприємства.
Гарантійні утримання (забезпечення)	НП(С)БО 11: Довгострокові зобов'язання (понад 12 місяців) відображаються за їх теперішньою (дисконтованою) вартістю.	За наявності довгострокових зобов'язань доцільно передбачити порядок їх оцінки, аналітичного контролю та розкриття у фінансовій звітності відповідно до НП(С)БО 11.

Визнання витрат підрядників	НП(С)БО 16: Прямі витрати капіталізуються у вартість створюваного капітального активу (об'єкта будівництва).	Акумуляування повної вартості підрядних робіт на рахунку капітальних інвестицій до моменту введення об'єкта в експлуатацію.
Списання безнадійного боргу	НП(С)БО 11: Списання здійснюється у разі закінчення строку позовної давності або офіційної ліквідації контрагента.	Оформлення Наказу керівника про списання боргів на інші операційні доходи після документального підтвердження спливу 3-річного строку.

Джерело: згруповано за інформацією [10, 11, 18, 21].

Аналізуючи дані таблиці 1.3, можна зробити висновок, що запропоновані аспекти облікової політики узгоджуються з вимогами чинних національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та можуть бути використані для вдосконалення внутрішнього регламентування розрахунків із постачальниками та підрядниками.

Водночас з огляду на цифровізацію облікових процесів доцільно доповнити облікову політику положеннями щодо електронного документообігу, використання кваліфікованого електронного підпису та електронного погодження первинних документів із контрагентами [6].

РОЗДІЛ 2

СТАН ТА ВДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ РОЗРАХУНКІВ З ВІТЧИЗНЯНИМИ ПОСТАЧАЛЬНИКАМИ ТА ПІДРЯДНИКАМИ В ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

2.1. Документальне оформлення операцій з постачальниками та підрядниками ТОВ «Ковальська Нерухомість»

Документування господарських операцій у системі розрахунків з вітчизняними постачальниками та підрядниками є базовим елементом бухгалтерського обліку підприємства. Своєчасно і належним чином оформлені первинні документи підтверджують факт здійснення господарської операції, створюють підставу для облікового запису та забезпечують можливість подальшого контролю розрахунків [17, 22].

Правове та нормативне регулювання цього процесу в Україні здійснюється Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [17], а також Положенням про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку, затвердженим наказом Міністерства фінансів України № 88 [22].

Економічна суть первинних документів у розрахунках з контрагентами полягає у підтвердженні факту здійснення господарської операції, її змісту, обсягу та відповідальних осіб. Саме первинні документи створюють доказову базу для визнання активів, витрат, зобов'язань і податкового кредиту [17, 22].

Для забезпечення ефективного управління документарними потоками у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» доцільно застосовувати класифікацію документального оформлення операцій, яка дає змогу структурувати вхідну інформацію та оптимізувати роботу бухгалтерського апарату. Першим критерієм такої класифікації є розподіл документів за економічним змістом операцій.

Другий блок охоплює документальне оформлення операцій з виконання будівельно-монтажних робіт підрядним способом (монолітні, фасадні, інженерні

роботи), які оформлюються специфічними галузевими будівельними актами. До третього блоку входять операції з надання супутніх послуг, таких як оренда баштових кранів, спецтехніки, охорона будівельних майданчиків, вивіз будівельного сміття, що можуть підтверджуватися актами наданих послуг та іншими первинними документами відповідно до вимог законодавства [17, 22]. Четвертий блок включає специфічні операції з авансовими платежами, де документальним підтвердженням і підставою для перерахування коштів є рахунки-фактури та банківські платіжні інструкції. Окремо, як п'ятий та шостий підрозділи цієї класифікації, виділяються операції з поверненням бракованих матеріалів (що супроводжуються комісійними актами про розбіжності та юридичними претензіями), а також операції, пов'язані з довгостроковими гарантійними утриманнями для забезпечення належної якості робіт.

Наступним важливим критерієм у системі документообігу ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є класифікація первинних документів за їх походженням, що чітко поділяє їх на внутрішні та зовнішні. Внутрішні документи формуються безпосередньо співробітниками компанії-девелопера і виконують роль управлінських та контрольних важелів.

До них належать заявки на закупівлю матеріалів від керівників будівельних проєктів, лімітно-забірні картки для відпуску ресурсів зі складу на ділянку, акти внутрішнього списання спожитих матеріалів, а також службові записки щодо погодження додаткових витрат. Зовнішні документи, навпаки, генеруються виключно сторонніми контрагентами і надходять на підприємство ззовні. Це рахунки, накладні, акти, що надходять як від заводів Промислово-будівельної групи «Ковальська», так і від десятків незалежних вітчизняних партнерів. Такий поділ дозволяє бухгалтерії чітко розмежовувати зони відповідальності за своєчасне надання та достовірність інформації.

Третім критерієм, що має велике значення для цілей оперативного та аналітичного контролю, є класифікація за періодичністю складання. Ця класифікація розрізняє разові та накопичувальні документи. Разові документи фіксують одиничну господарську операцію в конкретний момент часу - наприклад,

одну поставку партії цегли або підписання одного окремого акта виконаних робіт з дрібним підрядником.

Натомість накопичувальні документи, такі як зведені накладні на постачання бетону за місяць, товарні звіти матеріально відповідальних осіб (виконробів) чи реєстри отриманих податкових документів, акумулюють дані за певний проміжок часу. Використання накопичувальних реєстрів значно скорочує кількість облікових записів, мінімізує ризик технічних помилок та оптимізує зведену роботу бухгалтерії підприємства.

Четвертою вирішальною класифікаційною ознакою для організації надійного фінансового моніторингу є поділ документів за етапами господарського процесу. Такий підхід узгоджується з вимогами до організації документообороту, передбаченими Положенням про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку [22].

Безпосередньо під час стадії виконання угоди генеруються операційні документи - накладні, ТТН, будівельні акти, які фіксують сам факт господарського обороту. на завершальному (пост-операційному) етапі процесу обов'язково складаються та погоджуються двосторонні

Акти звірки взаєморозрахунків (типовий зразок заповненого документа наведено в Додатку А), підписуються документи щодо врегулювання можливих претензій за якістю та реєструються розрахунки коригування до податкових накладних у разі зміни вартості робіт. У сукупності такий багатовимірний підхід забезпечує абсолютну прозорість життєвого циклу управління фінансовими зобов'язаннями.

П'ятим, і на сьогодні найбільш динамічним критерієм, є класифікація документів за формою подання. Враховуючи стрімку цифровізацію національної економіки, первинні документи чітко розмежовуються на традиційні паперові (що містять власноручні «мокрі» підписи посадових осіб та відбитки печаток) та сучасні електронні документи, що підписуються кваліфікованим електронним підписом (КЕП). Електронні документи можуть використовуватися для

пришвидшення погодження, підписання та обміну первинними документами між підприємством і контрагентами [6].

Для ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» доцільно передбачити регламентований маршрут руху первинних документів від моменту їх створення або отримання до опрацювання в бухгалтерії та подальшого архівного зберігання.

У девелоперській діяльності ключове значення має оформлення документів, що підтверджують виконання будівельно-монтажних робіт. Такі документи мають містити обов'язкові реквізити первинного документа, підтверджувати зміст та обсяг виконаної операції й бути погодженими сторонами відповідно до умов договору підряду [17, 22].

Процес обробки та погодження цих ключових галузевих документів у компанії є надзвичайно складним, суворо ієрархічним і багатоетапним. Спочатку вітчизняний підрядник на основі власних замірів формує первинний проєкт акта форми КБ-2в. Далі інженер Департаменту технічного нагляду ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» здійснює виїзд безпосередньо на об'єкт і проводить контрольну фізичну перевірку - звіряє відповідність заявлених підрядником обсягів фактично виконаним роботам (відповідність кресленням та державним будівельним нормам).

Лише після підписання та візування документа технаглядом, акт потрапляє до комерційного та фінансового відділів, де кошторисники здійснюють суворий контроль відповідності вказаних розцінок раніше затвердженим договірним (кошторисним) цінам. І тільки після успішного проходження всіх цих інстанцій акт офіційно передається до бухгалтерії для юридичного визнання витрат девелопера, нарахування податкового кредиту та відображення заборгованості в регістрах синтетичного обліку [15].

Після погодження первинних документів відповідальними особами вони можуть передаватися до бухгалтерії для відображення відповідних витрат, податкового кредиту та кредиторської заборгованості в облікових регістрах [22].

Перехід до електронного документообігу може бути практичним інструментом пришвидшення погодження, підписання та обміну первинними

документами з контрагентами. Юридичне значення електронних документів і порядок електронного документообігу визначаються Законом України «Про електронні документи та електронний документообіг» [6].

Електронний документообіг також має значення для своєчасної реєстрації податкових накладних у Єдиному реєстрі податкових накладних. Порядок ведення ЄРПН затверджено постановою Кабінету Міністрів України № 1246, а право на податковий кредит регулюється Податковим кодексом України [4, 23].

Водночас, незважаючи на високий рівень загальної організації процесів та впровадження сучасних ІТ-рішень, практичний стан документального оформлення операцій у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» супроводжується низкою суттєвих та чітко ідентифікованих проблем, які негативно впливають на якість, точність і своєчасність обліку.

По-перше, у процесі документального оформлення розрахунків можливе значне навантаження на бухгалтерський персонал через великий обсяг вхідної первинної документації. Для мінімізації технічних помилок доцільно забезпечити уніфікацію форматів документів, чіткий графік їх передавання до бухгалтерії та автоматизоване завантаження даних до облікової системи.

По-друге, ризиком для достовірного обліку є затримка погодження актів виконаних робіт або інших первинних документів. Такі затримки можуть призводити до несвоєчасного визнання витрат і кредиторської заборгованості, тому в системі документообігу доцільно встановити граничні строки погодження документів та відповідальних осіб [18].

По-третє, на підприємстві все ще зберігається критична залежність бухгалтерії від ручного контролю фактичних обсягів робіт виконробами та фахівцями служби технічного нагляду. Людський фактор (неуважність, помилки у вимірюваннях на будівельних майданчиках) регулярно призводить до розбіжностей між фактичним фізичним виконанням робіт і тими даними, які первісно зафіксовані в поданих підрядниками формах КБ-2в. Це неминуче вимагає від бухгалтерського та комерційного відділів проведення постійних додаткових комісійних звірок, складання актів розбіжностей та виконання великого масиву

складних коригуючих бухгалтерських проведення і розрахунків коригування, що ускладнює облік.

Нарешті, окремий комплекс серйозних управлінських недоліків пов'язаний безпосередньо з функціонуванням зовнішніх систем електронного документообігу. На практиці в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» регулярно виникають ситуації несвоєчасного оновлення строків чинності сертифікатів кваліфікованих електронних підписів (КЕП) з боку посадових осіб підрядних організацій. Це банально блокує можливість легітимного підписання актів та проведення оплат у встановлені договором строки. Аналітичне та систематизоване узагальнення документального забезпечення розрахункових операцій на підприємстві структуровано та наведено у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Класифікація первинних документів у розрахунках з постачальниками та підрядниками ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Критерій класифікації	Види документів в обліковій системі компанії	Практичне призначення документа
За економічним змістом операції	Накладні та ТТН (постачання), акти КБ-2в, КБ-3 (роботи), рахунки-фактури (аванси), претензії (коригування розрахунків).	Юридичне та фінансове відображення суті кожної окремої господарської операції.
За походженням	Внутрішні (лімітно-забірні картки, службові записки) Зовнішні (ТТН, акти та рахунки від незалежних постачальників).	Формування надійної доказової бази обліку та чітке розмежування відповідальності працівників.
За формою подання	Паперові документи (з традиційними «мокрими» печатками) Електронні документи (в системах ЕДО із застосуванням КЕП).	Юридичне оформлення операцій відповідно до сучасних технологічних можливостей партнера.
За періодичністю	Разові (окремий акт виконаних робіт або послуг) Накопичувальні (зведена відомість руху матеріалів на об'єкті за звітний місяць).	Упорядкування, агрегація та систематизація великих масивів розрізної фінансової інформації.
За етапом операції	Переддоговірні (тендерні файли) Операційні (податкові та видаткові накладні) Завершальні (Акти звірки взаєморозрахунків).	Забезпечення наскрізного аудиторського контролю на кожному етапі повного життєвого циклу розрахунків.

Джерело: згруповано за інформацією [6, 17, 22].

Крім того, у сучасних умовах електронний документообіг залежить від стабільної роботи інформаційних систем, сервісів обміну документами та державних електронних ресурсів. Технічні збої або кібератаки можуть призводити до затримок в обміні документами та реєстрації податкових накладних, тому підприємству доцільно передбачити резервні процедури документообігу й контролю строків реєстрації документів [6].

Використання жорстко регламентованих спеціалізованих будівельних форм (КБ-2в, КБ-3) гарантує високу точність капіталізації інвестицій у комерційну та житлову нерухомість.

Однак, наявність ідентифікованих системних проблем - від надмірного операційного навантаження на обліковий персонал бухгалтерії до критичних розбіжностей між фактом на будмайданчику і документами, а також технічних ризиків ЕДО - настійно вимагає вдосконалення управлінських підходів компанії.

Ключовим стратегічним напрямом оптимізації обліку може стати не фрагментарне використання електронного документообігу, а інтеграція електронних будівельних кошторисів із корпоративною ERP-системою. IT-Enterprise позиціонується як сучасна система управління підприємством і платформа цифрової трансформації бізнес-процесів, що охоплює ERP, SCM, CRM та інші компоненти [24].

Для забезпечення чіткої організації руху первинних документів у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» розроблено та впроваджено регламентовані стадії документообігу, які охоплюють як етапи проходження документів усередині компанії, так і стадії їх безпосередньої бухгалтерської обробки. Першою логічною стадією є складання або отримання первинних документів від постачальників та підрядників у момент здійснення господарської операції, що передбачає перевірку правильності заповнення всіх обов'язкових реквізитів. Наступною виступає стадія внутрішньої верифікації та логістичного руху, під час якої документи проходять погодження відповідальними особами, технічним наглядом девелопера та кошторисним відділом для підтвердження фізичних обсягів виконаних робіт чи поставлених будівельних матеріалів. Після цього документи переходять на стадію

бухгалтерської обробки, яка включає так звану таксацію, тобто грошове оцінювання операції, групування документів за однорідними ознаками та формальну перевірку відповідності чинному законодавству. Фінальними стадіями виступають безпосередня реєстрація даних в облікових регістрах і перенесення інформації до головної книги, а також передача опрацьованих документів на поточне зберігання до архіву підприємства.

Повна та деталізована характеристика цих стадій, їхнього змістовного наповнення та відповідальних виконавців у межах будівельної структури ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» наведена в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Стадії документообігу у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Стадія документообігу	Зміст стадії	Стадія обробки в бухгалтерії	Відповідальний підрозділ
Надходження	Отримання первинного документа від контрагента (в паперовій формі або через ЕДО)	Приймання та реєстрація в журналі вхідної кореспонденції	Канцелярія, відділ ЕДО
Формальна перевірка	Перевірка наявності обов'язкових реквізитів, підписів, печаток, відповідності договору	Контроль повноти заповнення та юридичної сили	Бухгалтерія
Перевірка по суті	Зіставлення даних документа з фактичними обсягами робіт (акти КБ-2в), отриманими ТМЦ, умовами договору	Арифметична перевірка, перевірка цін, кількості та відповідності бюджету проєкту	Технічний нагляд, кошторисний відділ
Погодження	Візування документа відповідальними особами (технагляд, керівник проєкту, фінансовий директор)	Перенесення даних до облікової системи (IT-ENTERPRISE) та формування проводок	Керівники підрозділів, бухгалтерія
Виконання (оплата)	Ініціювання платежу згідно з графіком та умовами договору	Формування платіжної інструкції, відображення в банківській виписці	Фінансовий відділ, казначейство
Поточне зберігання	Систематизація документів у електронному архіві або папках за об'єктами та контрагентами	Підшивання до регістрів аналітичного обліку, контроль строків зберігання	Бухгалтерія, архів
Архівне зберігання	Передача документів до архіву після закінчення звітного періоду	Забезпечення доступу для перевірок, дотримання строків зберігання згідно із законодавством	Архів, бухгалтерія

Джерело: розроблено автором на основі власного аналізу [17, 22].

Проходження кожного первинного документа в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» підпорядковане чітко регламентованим стадіям документообігу, які охоплюють як рух документа між підрозділами, так і послідовність його бухгалтерської обробки. На стадії надходження документ (паперовий або електронний) отримується від контрагента та проходить первинну реєстрацію. Далі в бухгалтерії здійснюється його формальна перевірка - контроль наявності всіх обов'язкових реквізитів, підписів, відповідності умовам договору. Наступною є перевірка по суті: інженери технічного нагляду підтверджують фактичні обсяги виконаних робіт або отриманих матеріалів, кошторисний відділ контролює відповідність цін договірним розцінкам. Після цього документ проходить стадію погодження - візується відповідальними посадовими особами (технагляд, керівник проєкту, фінансовий директор) і лише тоді передається до бухгалтерії для виконання. На цьому етапі дані вносяться до облікової системи IT-ENTERPRISE, формуються бухгалтерські проведення та ініціюється оплата згідно з платіжним календарем. Завершальними стадіями є поточний контроль (звірка з банківськими виписками, формування актів звірки) та архівне зберігання - передача документів до електронного архіву з дотриманням строків, установлених законодавством.

2.2. Синтетичний та аналітичний облік розрахунків з постачальниками та підрядниками

Ефективна та надійна система бухгалтерського обліку на девелоперському підприємстві неможлива без збалансованого поєднання процесів збирання та аналізу великої кількості економічних даних. Синтетичний та аналітичний облік розрахунків з вітчизняними постачальниками та підрядниками виступають як дві нерозривно взаємопов'язані підсистеми, які у своїй єдності забезпечують всебічний, наскрізний контроль за станом кредиторської заборгованості компанії.

З теоретичної точки зору, коротко характеризуючи ці категорії, слід зазначити, що синтетичний облік відображає узагальнені показники заборгованості у суто вартісному вираженні через систему бухгалтерських рахунків першого порядку, без деталізації за окремими документами чи операціями. Його головна мета - формування достовірних зведених даних для складання фінансової звітності (насамперед Балансу).

Натомість аналітичний облік забезпечує глибоке та розгорнуте розшифрування цих узагальнених синтетичних показників у розрізі конкретних контрагентів, укладених договорів, об'єктів будівництва та видів виконаних робіт. Отже, синтетичний рівень фіксує загальні суми фінансових зобов'язань підприємства перед зовнішнім середовищем, тоді як аналітичний рівень деталізує їх зсередини, створюючи релевантну та оперативну інформаційну базу для прийняття управлінських рішень керівництвом.

Нормативною та методологічною основою для організації синтетичного й аналітичного обліку розрахункових операцій є План рахунків бухгалтерського обліку та Інструкція про його застосування, затверджені наказом Міністерства фінансів України № 291 [25].

Тут варто звернути увагу на надзвичайно важливий методологічний аспект, який часто призводить до облікових помилок на практиці. Історично склалася практика, за якої деякі підприємства помилково відносять розрахунки з будівельними підрядниками на субрахунок 632 «Розрахунки з іноземними постачальниками». Однак, враховуючи імперативні вимоги Інструкції № 291, цей субрахунок призначений виключно для обліку розрахунків із нерезидентами. Натомість усі без винятку розрахунки з вітчизняними партнерами - як з постачальниками будівельних матеріалів, так і з будівельно-монтажними підрядними організаціями - повинні акумулюватися виключно на субрахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками».

Тому бухгалтерський апарат ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» застосовує нормативно правильний підхід: усі без винятку розрахунки з вітчизняними партнерами (як з постачальниками будівельних матеріалів, так і з

будівельно-монтажними підрядними організаціями) акумулюються виключно на субрахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками». При цьому розмежування боргів за придбані товари та за спожиті послуги (БМР) здійснюється не через різні синтетичні субрахунки, а завдяки глибокій управлінській аналітиці безпосередньо в межах субрахунку 631 (шляхом створення аналітичних папок/груп в інформаційній системі: 631/Постачальники матеріалів, 631/Підрядники будівельних робіт, 631/Послуги спецтехніки).

У системі синтетичного обліку відображення базових господарських операцій здійснюється за кореспонденцією рахунків, передбаченою Планом рахунків та Інструкцією про його застосування. Розрахунки з постачальниками і підрядниками відображаються з використанням рахунку 63 та відповідних субрахунків [25].

Промислово-будівельної групи «Ковальська», в аналітичному обліку обов'язково проставляється маркер «Внутрішньогрупові розрахунки», що є критично важливим для подальшого виключення цих оборотів при консолідації фінансової звітності холдингу. На цьому ж субрахунку 631 обліковуються зобов'язання за виконані будівельно-монтажні роботи на основі підписаних актів типової форми КБ-2в. Типова бухгалтерська проводка для цієї ключової девелоперської операції має вигляд: дебет рахунку 151 «Капітальне будівництво» та кредит рахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками». Цей запис означає безпосередню капіталізацію вартості послуг підрядника в пряму собівартість майбутнього об'єкта нерухомості (конкретного житлового комплексу). Окрему, дуже об'ємну і вкрай важливу ділянку синтетичного обліку розрахункових операцій компанії займає облік попередніх оплат. З огляду на те, що капітальне будівництво потребує значного відволікання оборотних коштів на попередню оплату за високовартісне інженерне чи ліфтове обладнання, енергосистеми або закупівлю металопрокату великими партіями, операції з авансами є стратегічними для управління ліквідністю девелопера. Для їх синтетичного обліку використовується активний субрахунок 371 «Розрахунки за виданими авансами».

При фактичному перерахуванні грошових коштів контрагенту формується запис: дебет субрахунку 371 «Розрахунки за виданими авансами» та кредит субрахунку 311 «Поточні рахунки в національній валюті». Після того, як матеріали фактично надійшли на об'єкт будівництва або будівельні роботи були закриті відповідними актами, здійснюється обов'язковий бухгалтерський залік взаємних заборгованостей: дебет субрахунку «Розрахунки з вітчизняними постачальниками» та кредит субрахунку 371 «Розрахунки за виданими авансами». Бухгалтерія та казначейство ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» здійснюють суворий та безперервний контроль за незакритими (дебетовими) залишками за авансами, оскільки вони відображаються в активі балансу як повноцінна дебіторська заборгованість підприємства і вимагають документального підтвердження закриття у чітко встановлені договором терміни. Головним та методологічно найскладнішим елементом синтетичного обліку є відображення податку на додану вартість (ПДВ) у розрахунках з вітчизняними постачальниками. Відповідно до податкового законодавства (правило «першої події»), при отриманні товарів (послуг) або перерахуванні авансу у підприємства виникає законне право на податковий кредит. Для мінімізації фіскальних ризиків та уникнення штрафів у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» використовується спеціальний транзитний рахунок.

Відображення податкового кредиту з ПДВ у бухгалтерському обліку має узгоджуватися з вимогами Податкового кодексу України та порядком реєстрації податкових накладних у ЄРПН [4, 23].

Для систематизації облікових процедур та забезпечення єдиного методологічного підходу до відображення фінансових операцій, розроблено типову схему кореспонденції рахунків. У таблиці 2.3. наведено основні бухгалтерські проведення з обліку розрахункових операцій, які використовуються у повсякденній практиці ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ».

Таблиця 2.3 – Схема типової кореспонденції рахунків з обліку розрахунків з постачальниками та підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

№ з/п	Зміст господарської операції підприємства	Дебет рахунку	Кредит рахунку	Сума, грн	Первинний документ (підстава)
1	Отримано будівельні матеріали від заводу-партнера групи (товарний бетон, ЗБК)	201 «Сировина й матеріали»	631 «Розрахунки з вітчизн. постачальниками»	450 000	Видаткова накладна, ТТН постачальника
2	Відображено суму ПДВ за отриманими будівельними матеріалами (очікуваний податковий кредит)	644 «Податковий кредит непідтверджений»	631 «Розрахунки з вітчизн. постачальниками»	90 000	Видаткова накладна, Договір
3	Прийнято виконані підрядником будівельно-монтажні роботи (монолітні роботи на об'єкті)	151 «Капітальне будівництво»	631 «Розрахунки з вітчизн. постачальниками»	1 200 000	Акт приймання виконаних будівельних робіт форми № КБ-2в
4	Відображено фактичний податковий кредит з ПДВ після успішної реєстрації накладної в ЄРПН	641 «Розрахунки за податками» (ПДВ)	644 «Податковий кредит непідтверджений»	90 000	Зареєстрована Електронна податкова накладна
5	Перераховано грошовий аванс підряднику за імпордне ліфтове обладнання згідно з умовами договору	371 «Розрахунки за виданими авансами»	311 «Поточні рахунки в нац. валюті»	300 000	Рахунок-фактура, Платіжна інструкція банку
6	Здійснено взаємозалік раніше виданого авансу після фактичної поставки та монтажу обладнання	631 «Розрахунки з вітчизн. постачальниками»	371 «Розрахунки за виданими авансами»	300 000	Акт взаємозаліку, Бухгалтерська довідка

Продовження таблиці 2.3

№ з/п	Зміст господарської операції підприємства	Дебет рахунку	Кредит рахунку	Сума, грн	Первинний документ (підстава)
7	Проведено дисконтування довгострокового гарантійного утримання підрядника (на суму дисконту)	631 «Розрахунки з вітчизн. постачальниками»	719 «Інші доходи від операційної діяльності»	15 000	Розрахунок амортизації дисконту (Бух. довідка)
8	Списано безнадійну кредиторську заборгованість постачальника, термін позовної давності якої сплив	631 «Розрахунки з вітчизн. постачальниками»	717 «Дохід від списання кредиторської заборг.»	5 400	Наказ керівника, Акт інвентаризації розрахунків

Джерело: рохроблено та сформовано автором [4, 23, 25].

Важливою структурною ланкою, що об'єднує масив первинних документів та узагальнюючі синтетичні рахунки, є система облікових реєстрів підприємства. На базі потужної автоматизованої системи IT-ENTERPRISE бухгалтерія ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» регулярно генерує комплекс електронних облікових реєстрів, які забезпечують прозорий наскрізний аудит фінансової інформації. Головним зведеним синтетичним реєстром є Оборотно-сальдова відомість по рахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками», яка наочно демонструє загальні обороти за дебетом і кредитом, а також сальдо боргів на початок і кінець звітної періоду. Хронологічна послідовність здійснених операцій із контрагентами фіксується у Журналі-ордері № 6 та відповідних відомостях аналітичного обліку (що є класичним елементом журнально-ордерної форми, але в сучасних умовах повністю генерується програмно для зручності швидкої перевірки).

Для детального моніторингу ділових відносин із кожним конкретним підрядником бухгалтером формується «Картка рахунку 631». Цей реєстр дозволяє розгорнути і проаналізувати кожну окрему проводку за конкретною датою та первинним документом. Систематизація вхідних податкових документів здійснюється через Реєстр отриманих податкових та видаткових накладних.

Фінальним контрольним регістром виступають юридично завірені Акти звірки взаєморозрахунків (див. додаток А), які підтверджують відсутність будь-яких розбіжностей між базами даних підприємства-замовника та компанії-постачальника. Саме такий комплексний набір регістрів наочно підтверджує тісний та нерозривний зв'язок загального синтетичного обліку з деталізованим аналітичним.

Ефективність управління розрахунками в масштабах девелоперської компанії залежить від глибини налаштованої аналітики. Така аналітика може реалізовуватися через субконто або інші аналітичні розрізи в ERP-системі, що дає змогу групувати дані за контрагентами, договорами, об'єктами будівництва та строками погашення зобов'язань [24, 25].

Таблиця 2.4 - Архітектура багаторівневого аналітичного обліку розрахунків у системі IT-ENTERPRISE підприємства

Рівень аналітики (субконто)	Найменування аналітичного розрізу	Приклад заповнення (значення в системі)	Мета використання (Управлінське призначення)	Яку конкретну інформацію дає користувачу
I рівень	Контрагент (Юридична або фізична особа)	ТОВ «Бетон Комплекс»	Базовий контроль загальної суми заборгованості за конкретним суб'єктом господарювання.	Дозволяє миттєво бачити сукупне сальдо (борг підприємства або переоплату) по компанії-партнеру.
II рівень	Об'єкт будівництва (Центр витрат / Інвестиційний проєкт)	ЖК «Русанівська Гавань», Будинок №2	Забезпечення точного пооб'єктного калькулювання собівартості реалізованого інвестиційного проєкту.	Відображає, яка саме частка загального боргу стосується конкретного житлового комплексу.
III рівень	Договір / Специфікація / Додаткова угода до договору	Договір генерального підряду №145 від 10.03.25	Оперативний контроль виконання термінів, умов оплати та затверджених лімітів фінансування.	Дозволяє відстежити виконання бюджету та графік платежів виключно в межах однієї угоди.

Рівень аналітики (субконто)	Найменування аналітичного розрізу	Приклад заповнення (значення в системі)	Мета використання (Управлінське призначення)	Яку конкретну інформацію дає користувачу
IV рівень	Вид робіт / Група товарно-матеріальних цінностей	Монолітно-каркасні роботи / Фасадні системи будівлі	Деталізований аналіз структури витрат та оцінка матеріаломісткості кожного об'єкта.	Визначає, за які саме технологічні етапи робіт або поставки сформувалася кредиторська заборгованість.
V рівень	Статус реєстрації податкового кредиту з ПДВ	«ПН зареєстрована в ЄРПН» / «Очікується реєстрація»	Управління корпоративною податковою безпекою та жорстка мінімізація фіскальних ризиків.	Сигналізує фінансовому відділу, чи можна проводити фінальний розрахунок з підрядником.

Джерело: розроблено та структуровано автором [24, 25].

Представлена архітектурна модель інтеграції субрахунку 631.1 із п'ятьма рівнями субконто дозволяє девелоперській компанії повністю автоматизувати процес контролю за грошовими потоками. Завдяки автоматичній прив'язці кожної господарської операції до цієї матриці, бухгалтерська служба отримує можливість генерувати деталізовані оборотні відомості, які безпосередньо поєднують вимоги національних стандартів фінансової звітності з потребами операційного менеджменту. Такий підхід унеможливорює виникнення неконтрольованої простроченої заборгованості, оптимізує використання оборотного капіталу ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» та забезпечує високу точність формування управлінського балансу в режимі реального часу.

Така розгорнута, багаторівнева система аналітичного обліку дозволяє не лише пасивно відображати та накопичувати кредиторську заборгованість у базовому розрізі контрагентів. Насамперед, вона забезпечує безперервний, тотальний контроль за інвестиційними витратами по кожному об'єкту будівництва, дозволяє здійснювати моніторинг строків виконання укладених договорів та гарантує правильність формування податкового кредиту з ПДВ. Завдяки цій глибокій системі аналітики, фінансове керівництво підприємства в один клік може

згенерувати оперативний звіт про те, скільки компанія наразі винна різним підрядникам виключно за фасадні роботи по конкретному будинку конкретного житлового комплексу. Це створює надійну аналітичну базу для роботи планово-економічного відділу.

Завершальним етапом синтетичного та аналітичного обліку розрахункових операцій є процедура щомісячного закриття оборотів та проведення тотальної звірки сальдо. У ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» впроваджено сучасну передову практику формування автоматичних актів звірки взаєморозрахунків. Система IT-ENTERPRISE автоматично генерує акти з детальною розбивкою за договорами та об'єктами будівництва, які потім програмно та масово надсилаються контрагентам через системи електронного документообігу. Будь-які розбіжності в сумах або документах, виявлені під час такої масової звірки, підлягають негайному внутрішньому розслідуванню бухгалтерією та оперативному виправленню шляхом сторнування помилкових записів або складання додаткових бухгалтерських довідок.

Підсумовуючи стан обліку, можна впевнено стверджувати, що існуюча архітектура синтетичного та аналітичного обліку в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» повністю забезпечує безперервний, надзвичайно глибокий та надійний контроль стану розрахунків з вітчизняними постачальниками та підрядниками. Багаторівнева аналітична деталізація (система субконто) формує потужну та прозору інформаційну основу для управління складними будівельними проєктами, дозволяючи фінансовому менеджменту компанії точно планувати бюджетні витрати і вибудовувати безпечні графіки касових розрахунків за конкретними об'єктами. Крім того, професійне використання сучасного програмного комплексу IT-ENTERPRISE значно знижує ризик виникнення механічних бухгалтерських помилок та оптимізує людські ресурси завдяки високому рівню автоматизації обробки первинних документів та повній синхронізації даних між будівельними, логістичними та фінансовими модулями підприємства.

2.3. Розкриття інформації про розрахунки з постачальниками та підрядниками у фінансовій звітності в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Розкриття інформації про розрахунки з вітчизняними постачальниками та підрядниками у фінансовій звітності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є критично важливим, фінальним і найбільш відповідальним етапом усього обліково-аналітичного процесу підприємства. З огляду на те, що масштабна девелоперська діяльність компанії нерозривно та об'єктивно пов'язана із залученням колосальних обсягів зовнішнього капіталу (коштів приватних інвесторів, інвестиційних фондів та кредитних ліній банківських установ), саме достовірні показники кредиторської та дебіторської заборгованості у публічній звітності формують довіру стейкхолдерів. Вони відкрито відображають обсяг залучених ресурсів, рівень фінансової залежності та реальний стан поточної ліквідності девелопера.

Методологія формування звітності щодо розрахунків з постачальниками та підрядниками базується на вимогах НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» та НП(С)БО 11 «Зобов'язання» [10, 11].

Для забезпечення максимального рівня прозорості та транспарентності, розкриття інформації про стан розрахунків у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» здійснюється комплексно, не через один документ, а через інтегровану систему взаємопов'язаних форм фінансової звітності:

1. Баланс (Звіт про фінансовий стан, Форма № 1) - відображає узагальнений статичний стан активів (виданих авансів) і зобов'язань (поточної та довгострокової кредиторської заборгованості) на конкретну звітну дату.

2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід, Форма № 2) - у цьому звіті акумулюється інформація про витрати, що виникають у процесі залучення послуг підрядників і прямо чи опосередковано впливають на фінальну собівартість реалізованої нерухомості.

3. Звіт про рух грошових коштів (Форма № 3) - фіксує динаміку реальних (фактичних) грошових виплат вітчизняним постачальникам і підрядникам у межах операційної та інвестиційної діяльності підприємства за звітний період.

Примітки до річної фінансової звітності є формою деталізації агрегованих показників Балансу і мають забезпечувати користувачів інформацією про склад та характер зобов'язань підприємства [10, 11].

Варто розуміти, що сучасне розкриття інформації - це не просто механічне чи автоматичне перенесення сальдо синтетичних рахунків (наприклад, 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками» чи 371) у відповідні рядки офіційної звітності. Це глибока, структурована аналітична робота фінансового департаменту.

У фінансовій звітності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» загальна маса кредиторської заборгованості обов'язково аналізується, структурується і розкривається за такими ключовими класифікаційними ознаками: чіткий поділ на поточну та довгострокову заборгованість, виділення простроченої заборгованості (тієї, за якою порушено контрактні терміни погашення), розкриття інформації про спірну або претензійну заборгованість, а також суворе розмежування заборгованості перед пов'язаними сторонами (іншими заводами групи «Ковальська») та перед сторонніми, незалежними контрагентами. Саме такий багатовимірний підхід становить справжню економічну сутність процесу «розкриття інформації», виводячи його за межі простого «бухгалтерського обліку».

Основним і найбільш питомим об'єктом розкриття у звітності компанії-девелопера є поточна кредиторська заборгованість. Вона відображається у третьому розділі пасиву Балансу (Форма №1) у рядку 1615 «Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги».

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у фінансовій звітності відображає заборгованість підприємства перед постачальниками та підрядниками за отримані активи, роботи або послуги. Такий показник має формуватися на підставі даних синтетичного й аналітичного обліку за рахунком 63 [10, 11, 25].

Дзеркально до пасивів, в активі Балансу детально розкривається інформація про дебіторську заборгованість підприємства за виданими постачальникам і підрядникам авансами. Ця сума відображається у другому розділі активу (Оборотні активи) в рядку 1130 «Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами». Цей показник прямо формується на основі дебетового сальдо субрахунку 371 «Розрахунки за виданими авансами».

Для ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» стабільно високе значення цього рядка є абсолютно природним технологічним явищем: воно свідчить про перехід об'єктів в активну фазу капітального інвестування в специфічне інженерне обладнання (швидкісні ліфти, складні енергосистеми, фасадні конструкції, трансформаторні підстанції), що завжди потребує масштабної передоплати та тривалого часу (від 3 до 6 місяців) на їх виготовлення. Перед складанням річної звітності бухгалтерія проводить ретельний аудит цієї статті, щоб виключити безнадійні чи «завислі» аванси та забезпечити 100% достовірність відображених активів.

Окремим, методологічно складним аспектом розкриття інформації у фінансовій звітності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є відображення довгострокових зобов'язань перед підрядниками. Специфіка девелопменту передбачає, що згідно з суворими умовами контрактів із будівельними компаніями, певна частина оплати (так зване гарантійне утримання у розмірі від 5 % до 10 % від суми кожного акта КБ-2в) підлягає виплаті лише через термін, що перевищує 12 місяців (зазвичай - лише після року успішної експлуатації зданого будинку). Якщо таке зобов'язання є довгостроковим, воно категорично не може відображатися у складі поточних боргів (рядок 1615). Така сума обов'язково переноситься до першого розділу пасиву Балансу в рядок 1515 «Інші довгострокові зобов'язання».

Відповідно до імперативних вимог П(С)БО 11 «Зобов'язання», таке довгострокове зобов'язання обов'язково відображається у фінансовій звітності не за номіналом, а виключно за теперішньою (дисконтованою) вартістю. Механізм передбачає, що фінансові витрати компанії, які виникають від такого дисконтування

майбутніх платежів, визнаються (амортизуються) поступово протягом усього строку дії цього гарантійного зобов'язання.

У Примітках до фінансової звітності (Форма №5) компанія детально розкриває інформацію про ці суми, надає розгорнуту характеристику таких утримань, обґрунтовує застосовану ставку дисконтування та наводить для інвесторів зрозумілий графік очікуваного в майбутньому погашення цих боргів.

Для зручності візуального сприйняття, алгоритмізації обліку та перевірки коректності трансформації даних синтетичного обліку безпосередньо у звітні форми, у таблиці 2.5 наведено детальну матрицю відповідності.

Таблиця 2.5 – Відповідність рахунків бухгалтерського обліку статтям Балансу ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Синтетичний рахунок / Субрахунок підприємства	Офіційна назва статті Балансу (згідно з НП(С)БО 1)	Код рядка Балансу	Розділ Балансу
371 (Дебетове сальдо за контрагентами)	Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	II. Оборотні активи
631 (Кредитове сальдо, поточна операційна частина боргу)	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	III. Поточні зобов'язання
631 (Поточна заборгованість)	Інші довгострокові зобов'язання	1515	I. Непоточні (довгострокові) зобов'язання
685 (Кредитове сальдо за визнаними претензіями)	Інші поточні зобов'язання	1690	III. Поточні зобов'язання

Джерело: розроблено та структуровано автором [10, 11, 25].

Аналітична інформація про розрахункові операції з контрагентами також знаходить своє побічне, але надзвичайно суттєве відображення у суміжних звітах компанії. Це наочно і системно показано у розробленій таблиці 2.5.

Наприклад, у Звіті про фінансові результати (Форма №2) самі залишки боргів не фігурують, однак понесені витрати, що виникають при взаємодії з підрядниками, накопичуються протягом будівництва і зрештою формують найважливішу статтю «Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)» (рядок 2050) саме в момент підписання актів прийому-передачі готових квартир покупцям.

Порядок формування показників звітності щодо розрахунків із постачальниками та підрядниками є наскрізним і охоплює всі основні форми фінансової звітності. Джерелом інформації виступає субрахунок 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками», кредитове сальдо якого в частині поточної заборгованості переноситься до рядка 1615 Балансу «Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги». Якщо частина цієї заборгованості має довгостроковий характер (наприклад, гарантійні утримання з терміном погашення понад 12 місяців), вона відображається у рядку 1515 «Інші довгострокові зобов'язання». Водночас дебетове сальдо субрахунку 371 «Розрахунки за виданими авансами» потрапляє до активу Балансу в рядок 1130 «Дебіторська заборгованість за виданими авансами».

Таблиця 2.6 – Відображення розрахунків з постачальниками та підрядниками у формах фінансової звітності

Форма звітності	Код рядка	Назва рядка	Що відображається
Баланс (Звіт про фінансовий стан)	1130	Дебіторська заборгованість за виданими авансами	Суми попередньої оплати, які були перераховані постачальникам та підрядникам і станом на дату балансу ще не закриті актами виконаних робіт чи видатковими накладними.
Баланс (Звіт про фінансовий стан)	1515	Інші довгострокові зобов'язання	Дисконтована теперішня вартість гарантійних утримань, термін остаточного погашення яких за умовами договорів будівельного підряду перевищує дванадцять місяців.
Баланс (Звіт про фінансовий стан)	1615	Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Непогашена заборгованість перед постачальниками за отримані матеріали та підрядниками за виконані роботи, яка буде врегульована протягом операційного циклу.
Звіт про рух грошових коштів	3100	Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)	Грошові кошти, фактично сплачені з поточних банківських рахунків постачальникам і підрядникам за одержані матеріальні цінності, прийняті роботи та отримані послуги.
Примітки до річної фінансової звітності	Розділ VII	Забезпечення і резерви	Детальна розшифровка існуючих видів забезпечень, включаючи сформовані резерви на гарантійні ремонти збудованих об'єктів, та аналіз їхнього руху протягом року.
Примітки до річної фінансової звітності	Розділ IX	Інші зобов'язання	Повна деталізація поточної та довгострокової кредиторської заборгованості за конкретними строками її майбутнього погашення, а також інформація про зобов'язання перед пов'язаними сторонами.

Джерело: складено автором [10].

Детальне розшифрування цих агрегованих показників за строками погашення, видами заборгованості та пов'язаними сторонами наводиться у Примітках до фінансової звітності. Нарешті, у Звіті про рух грошових коштів (форма № 3) у рядку 3115 показуються вже не нараховані зобов'язання, а фактичні грошові виплати постачальникам і підрядникам, що дає змогу оцінити реальний відтік коштів у межах операційної діяльності. Отже, рух облікової інформації проходить шлях від рахунку 63 до агрегованих статей Балансу, далі - до аналітичного розкриття в Примітках, і завершується відображенням грошового потоку у формі № 3, забезпечуючи наскрізну прозорість розрахункових операцій. Наочно взаємозв'язок між обліковими рахунками, статтями Балансу та іншими формами звітності представлено на рисунку 2.1.

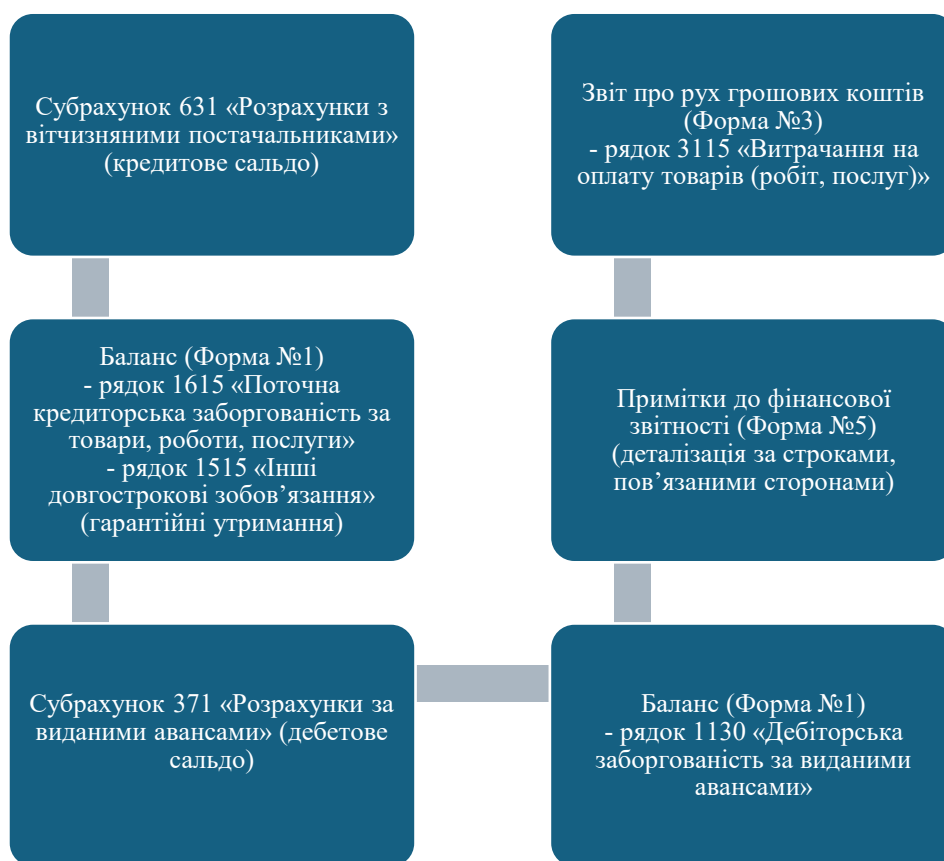


Рисунок 2.1 – Схема формування показників звітності щодо розрахунків з постачальниками та підрядниками [10, 11, 25]

У Звіті про рух грошових коштів (Форма № 3), який може складатися за прямим методом, у розділі операційної діяльності відображаються фактичні

грошові потоки. Для аналізу розрахунків із постачальниками і підрядниками важливо зіставляти нараховану кредиторську заборгованість із реальними виплатами, оскільки саме рух коштів характеризує платіжну дисципліну і ліквідність підприємства [26].

Таблиця 2.7 – Алгоритм перевірки (внутрішньої ув'язки) показників розрахунків у формах фінансової звітності

Аналітичний показник розрахунків	Відображення у Формі №1 (Баланс підприємства)	Відображення у Формі №3 (Звіт про рух грошових коштів)	Мета та методичний прийом аудиторської перевірки
Зміна масиву кредиторської заборгованості за звітний період	Рядок 1615 «Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (значення на кінець звітного року мінус значення на початок року)	Опосередковано враховується при розрахунку чистих грошових коштів від операційної діяльності при коригуванні прибутку	Аналіз впливу зростання або зменшення обсягів боргів на загальний операційний грошовий потік компанії та оцінка рівня залучення комерційного кредиту.
Фактичні банківські виплати постачальникам та підрядникам	У балансі підприємства окремо не відображаються через специфіку побудови цієї форми звітності	Рядок 3100 «Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)» у складі витрачання коштів від операційної діяльності	Пряме зіставлення задекларованих сум оплати постачальникам із даними поточного бухгалтерського обліку та фактичним рухом грошових коштів на рахунках підприємства.
Залишки фінансових авансів, заморожених у контрагентів	Рядок 1130 «Дебіторська заборгованість за виданими авансами» станом на дату складання балансу	Органічно входить до складу загальних виплат у рядку 3100 безпосередньо у момент перерахування грошей	Жорсткий контроль за динамікою руху заморожених активів холдингу, оцінка їхньої ліквідності та контроль за їх своєчасним закриттям актами форми КБ-2в.

Джерело: розроблено та сформовано автором [10, 11, 25].

Крім суто фінансових показників активів та пасивів, розкриття інформації у звітності нерозривно пов'язане з податковим обліком, зокрема із формуванням податкового кредиту з ПДВ. У будівельній діяльності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» надзвичайно поширеними є операції з коригування податкових зобов'язань і податкового кредиту через складання

Розрахунків коригування (РК). Такі документи масово застосовуються девелопером у разі зміни фактичних обсягів виконаних робіт порівняно з початковим проєктом, коригування кошторисної вартості матеріалів, повернення бракованих залізобетонних конструкцій або уточнення сум невикористаних авансових платежів. Суми ПДВ, які не підтверджені належним чином зареєстрованими податковими накладними або РК у Єдиному реєстрі (ЄРПН), не можуть бути законно визнані у складі податкового кредиту підприємства і відображаються виключно як непідтверджені (дебетове сальдо транзитного рахунку 644) до моменту повного виконання контрагентом вимог фіскального законодавства.

Окремим, фундаментальним та найбільш прискіпливо контрольованим блоком розкриття інформації у фінансовій звітності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» є розрахункові операції з пов'язаними сторонами. Враховуючи приналежність компанії-замовника до великої та розгалуженої Промислово-будівельної групи «Ковальська», колосальна частка (до 40-50%) кредиторської заборгованості Товариства об'єктивно виникає перед заводами-виробниками бетону та залізобетону всередині самої холдингової групи. Відповідно до жорстких імперативів НП(С)БО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», підприємство зобов'язане максимально відкрито деталізувати такі розрахунки. У великій текстовій частині Приміток (Форма № 5) розкривається наступний обов'язковий масив даних щодо кожної пов'язаної сторони компанії:

- точний залишок непогашеної кредиторської або дебіторської заборгованості на конкретну дату балансу;
- загальні сумарні обороти за розрахунками (обсяг купівель/продажів) протягом звітного року,
- детальні умови погашення зобов'язань (встановлені договірні строки оплати, форма розрахунків, наявність безвідсоткової відстрочки платежу або наданих майнових застав),
- економічний характер господарських операцій між учасниками групи (постачання товарного бетону, виконання будівельно-монтажних робіт, надання

виробничих чи логістичних послуг). Така висока та безпрецедентна прозорість підтверджує виключно ринковий характер внутрішньогрупових розрахунків (Arm's length principle), доводить відсутність прихованого перерозподілу активів чи ухилення від сплати податків, що є критично важливою умовою для отримання позитивного («чистого») аудиторського висновку від авторитетних міжнародних аудиторських компаній.

Крім того, для неухильного дотримання фундаментальних принципів обачності та повного висвітлення, підприємство зобов'язане проводити глибокий юридичний та економічний аналіз своїх боргів безпосередньо перед складанням річної звітності. Зокрема, бухгалтерський та юридичний департаменти ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» спільно реалізують три ключові контрольні процедури.

По-перше, вони систематично аналізують усю прострочену кредиторську заборгованість, щоб превентивно ідентифікувати ризики неплатоспроможності або шахрайства щодо окремих стратегічних контрагентів.

По-друге, компанія вчасно визначає заборгованість із минулим (спливлим) строком позовної давності (який становить понад 3 роки) для її законного списання на інші операційні доходи, що запобігає викривленню реального фінансового стану девелопера.

По-третє, і це є надважливим у будівельному бізнесі, підприємство детально розкриває у Примітках до звітності усі наявні судові спори, арбітражі та масштабні претензійні вимоги від незадоволених підрядників чи постачальників. Хоча такі спірні суми ще не визнані компанією юридично і не включені безпосередньо до валюти Балансу, вони обов'язково класифікуються та розкриваються як непередбачені (потенційні/умовні) зобов'язання. Відкрите відображення цих чутливих даних дає змогу зовнішнім інвесторам, банкам-кредиторам та акціонерам адекватно оцінити можливі майбутні непередбачувані витрати та зрозуміти реальний рівень ризиковості поточних господарських операцій девелопера.

Підсумовуючи, слід наголосити, що порядок та глибина розкриття інформації про розрахунки у фінансовій звітності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА

НЕРУХОМІСТЬ» демонструє абсолютну та беззаперечну відповідність жорстким вимогам національних стандартів (НП(С)БО) та концептуальну наближеність до кращих практик міжнародних стандартів. Забезпечуючи належний, безпрецедентний рівень транспарентності для інвесторів, банківських установ і державних регуляторів, підприємство перетворює сухі бухгалтерські реєстри на потужний та переконливий інструмент комунікації з ринком.

Ретельний аналітичний підхід до класифікації зобов'язань (їх поділ на поточні/довгострокові), математично коректне дисконтування довгострокових гарантійних боргів підрядників, скрупульозна деталізація операцій із пов'язаними підприємствами ПБГ «Ковальська» та чесне, відкрите розкриття судових спорів кардинально зменшують інформаційні ризики. Очевидно, що практична реалізація такого системного підходу сприяє підвищенню достовірності фінансових даних та вкотре підтверджує фінансову зрілість і беззаперечну надійність бренду «Ковальська» як безперечного лідера будівельної галузі України.

2.4. Оподаткування операцій з постачальниками та підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Оподаткування господарських операцій із вітчизняними постачальниками та підрядниками у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» об'єктивно є однією з найбільш складних, ризикоемних та стратегічно відповідальних ділянок обліково-аналітичної роботи. Будівельна галузь традиційно перебуває під надзвичайно прискіпливим, системним та постійним контролем з боку державних фіскальних органів через свою колосальну капіталомісткість та значні суми податкового кредиту, що акумулюються в процесі зведення об'єктів нерухомості. Корпоративна система оподаткування підприємства суворо базується на загальних імперативних засадах, визначених

Податкові аспекти розрахунків із постачальниками і підрядниками регламентуються Податковим кодексом України і насамперед стосуються адміністрування ПДВ та впливу витрат на об'єкт оподаткування податком на прибуток підприємств [4].

Центральне місце в системі оподаткування розрахунків займає податок на додану вартість. Взаємодія з постачальниками матеріалів і підрядними організаціями формує значний обсяг вхідного ПДВ, який може включатися до складу податкового кредиту лише за умов, визначених Податковим кодексом України [4].

У сучасних фіскальних умовах наявність первинної господарської події має доповнюватися контролем реєстрації податкових накладних у ЄРПН. Порядок ведення ЄРПН визначений постановою Кабінету Міністрів України № 1246 [23].

Будь-яка, навіть мінімальна технічна розбіжність у номенклатурі виконаних робіт, кодах УКТ ЗЕД, одиницях виміру або сумах призводить до миттєвого програмного зупинення подальших фінансових розрахунків із відповідним контрагентом до повного виправлення ним податкових помилок.

З метою чіткої алгоритмізації облікових процесів, забезпечення системного контролю за виникненням податкових наслідків та уніфікації роботи всього бухгалтерського апарату при взаємодії з сотнями вітчизняних контрагентів, на підприємстві використовується спеціальна матриця контролю. Вона дозволяє ідентифікувати податкові ризики тієї чи іншої господарської операції. Таблиця 2.8, наочно відображає прямий вплив кожної типової господарської операції на ключові податки ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» та визначає перелік документів, необхідних для захисту інтересів компанії перед Державною податковою службою.

Таблиця 2.8 – Матриця податкових наслідків та обліку типових операцій з постачальниками та підрядниками ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Типова господарська операція з контрагентом	Вплив на податок на додану вартість (ПДВ)	Вплив на податок на прибуток підприємств	Ключовий первинний документ для контролю та перевірки ДПС
Перерахування грошового авансу підряднику	Виникнення права на податковий кредит	Не впливає (дана операція формує виключно дебіторську заборгованість за авансами на рахунку 371).	Банківська платіжна інструкція, Рахунок-фактура, Договір.
Типова господарська операція з контрагентом	Вплив на податок на додану вартість (ПДВ)	Вплив на податок на прибуток підприємств	Ключовий первинний документ для контролю та перевірки ДПС
Отримання будівельних матеріалів (бетон, ЗБК)	Підтвердження податкового кредиту (як перша подія, або як друга подія після закриття виданого авансу).	Не впливає (збільшується балансова вартість матеріальних активів на рахунках 20, 15).	Товарно-транспортна накладна (ТТН), Видаткова накладна, Паспорт якості.
Прийняття будівельно-монтажних робіт (БМР)	Підтвердження податкового кредиту (як перша подія, або як остаточне закриття авансу за роботу).	Відкладений вплив (всі витрати капіталізуються у собівартість об'єкта на рахунку 151 до моменту продажу).	Акт приймання виконаних будівельних робіт форми № КБ-2в, Довідка КБ-3.
Нарахування штрафних санкцій постачальнику	Не є об'єктом оподаткування ПДВ (не формує податкових зобов'язань чи податкового кредиту).	Збільшення фінансового результату до оподаткування (визнається інший операційний дохід на рахунку 715).	Офіційна претензія, Акт розбіжностей, Рішення суду.
Списання безнадійної кредиторської заборгованості	Обов'язкове коригування (зменшення) податкового кредиту, якщо товари чи роботи не були оплачені грошима.	Збільшення фінансового результату (визнається дохід від списання безнадійного боргу на рахунку 717).	Акт інвентаризації розрахунків, Бухгалтерська довідка, Наказ керівника.

Джерело: розроблено та структуровано автором.

Аналіз даних таблиці 2.8 свідчить, що суттєвий податковий вплив на діяльність підприємства мають операції з авансування та реєстрації податкових накладних. Реєстрація податкової накладної або розрахунку коригування може бути зупинена відповідно до порядків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 1165 [27]. ДПС також роз'яснює, що СМКОР аналізує податкові

накладні з урахуванням ризиковості платника, характеру господарських операцій, позитивної податкової історії та інших показників [28].

У разі блокування податкової накладної підрядника, Товариство не просто чекає, а активно надає консультативну юридичну підтримку партнерам у підготовці розширеного пакета доказових документів для регіональної комісії ДПС з метою розблокування ПН. Адже остаточна втрата податкового кредиту безпосередньо і болісно збільшує податкове навантаження на девелопера та невідворотно вимиває власні обігові кошти компанії. З метою мінімізації таких втрат підприємство розробило внутрішні критерії оцінки, що наведені у таблиці 2.9.

Таблиця 2.9 – Критерії внутрішньої оцінки податкових ризиків підрядників у ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

Критерій податкового ризику	Опис показника ризику контрагента	Негативні наслідки для податкового обліку замовника	Методи внутрішньої мінімізації ризику
Відсутність матеріальних ресурсів	Вкрай мала кількість офіційного персоналу та техніки при колосальних обсягах БМР в актах.	Високий ризик блокування ПН за критерієм «нереальність здійснення господарської операції».	Глибока перевірка форми 20-ОПП, штатного розпису та ліцензій перед укладанням угоди.
Наявність податкового боргу	Наявність хронічної непогашеної заборгованості підрядника перед державним бюджетом.	Можливість раптового арешту рахунків підрядника, блокування ПН та зрив графіка будівництва.	Регулярний моніторинг статусу партнера через аналітичні системи Опендатабот та Е-кабінет ДПС.
Розрив ланцюга ПДВ (скрутки)	Контрагент здійснює закупівлі, що абсолютно не відповідають його профілю діяльності (ознаки «транзитності»).	Тотальна втрата податкового кредиту Товариством внаслідок зняття його при документальній перевірці ДПС.	Застосування суворого «податкового застереження» в договорі (компенсація збитків за рахунок підрядника).
Невідповідність кодів УКТ ЗЕД	Невідповідність придбаних підрядником матеріалів та реалізованих замовнику робіт чи товарів.	Миттєве зупинення реєстрації ПН у системі СМКОР через автоматичне спрацювання алгоритмів ризику.	Суворе попереднє погодження деталізованої номенклатури робіт і матеріалів в актах КБ-2в.

Джерело: розроблено та сформовано автором [27, 28].

У практичній діяльності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» зазначені ризики проявляються цілком конкретно. По-перше, через значні суми податкового кредиту, що генеруються при спорудженні житлових комплексів, податкові накладні підрядників часто потрапляють під автоматичний моніторинг СМКОР, що призводить до їх блокування. Це, у свою чергу, змушує фінансову службу призупиняти остаточні розрахунки з підрядниками до моменту розблокування, чим створюється напруженість у договірних відносинах і виникає загроза зриву графіків будівництва. По-друге, будівельна галузь традиційно характеризується складною системою субпідряду, коли генпідрядник залучає численні вузькоспеціалізовані організації, перевірити податкову доброчесність яких у повному обсязі надзвичайно важко. По-третє, саме в будівництві часто виникає невідповідність між кодами УКТ ЗЕД придбаних матеріалів та реалізованих робіт, що стає формальною підставою для зупинення реєстрації податкових накладних. Усе це перетворює адміністрування ПДВ на одну з найбільш ризикованих ділянок облікової роботи, яка потребує постійного вдосконалення контрольних процедур.

Механізм формування та використання розрахунків коригування до податкових накладних регулюється статтею 192 Податкового кодексу України. Своєчасне складання і реєстрація розрахунків коригування у ЄРПН є підставою для коригування податкових зобов'язань або податкового кредиту [4, 23].

У разі проведення документальних перевірок контролюючі органи оцінюють реальність господарських операцій і наявність належного документального підтвердження. Стаття 44 Податкового кодексу України забороняє формування показників податкової звітності на підставі даних, не підтверджених первинними документами [4].

Для ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» беззаперечною доказовою базою реальності таких складних операцій виступає не лише зареєстрована ПН чи РК, а масивний, нерозривний комплекс первинної документації. До цього обов'язкового переліку входять: договори генерального та субпідряду з усіма додатковими угодами, затверджені кошториси, акти приймання виконаних будівельних робіт (форма КБ-2в) із детальною розшифровкою витрат матеріалів і

машино-годин, довідки про вартість (форма КБ-3), товарно-транспортні накладні (ТТН) із відмітками перевізника та вантажоодержувача, акти приймання-передачі матеріалів, паспорти якості на поставлений бетон, акти звірки взаєморозрахунків, а також банківські платіжні доручення (інструкції) та банківські виписки. Саме синергія та наявність усього цього пакета документів беззаперечно доводить податковим інспекторам фактичне здійснення операції в просторі і часі, підтверджуючи, що операція мала реальні економічні наслідки.

Операції з ПДВ у будівництві регламентуються, зокрема, статтями 185, 187, 198 та 201 Податкового кодексу України, які визначають об'єкт оподаткування, дату виникнення податкових зобов'язань, право на податковий кредит та вимоги до податкової накладної [4].

Щодо податку на прибуток підприємств, операції з вітчизняними постачальниками та підрядниками формують витратну частину фінансового результату з урахуванням правил бухгалтерського обліку і податкових коригувань, передбачених Податковим кодексом України [4, 18].

Окремим фіскальним аспектом є операції з пов'язаними особами. Податковий кодекс України встановлює правила трансфертного ціноутворення та застосування принципу «витягнутої руки», а наукові дослідження підкреслюють значення моніторингу контрольованих операцій як складової податкового контролю [4, 29].

В умовах воєнного стану адміністрування податків і документальне підтвердження господарських операцій набули додаткового значення. За відсутності належних первинних документів підприємство не може обґрунтовано формувати показники податкової звітності, тому контроль за повнотою документів щодо розрахунків з постачальниками та підрядниками залишається критично важливим [4, 17, 22].

Підсумовуючи, можна впевнено стверджувати, що система оподаткування розрахункових операцій із постачальниками та підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» - це не просто механічне заповнення податкових декларацій, а надзвичайно складний, багатоетапний та багаторівневий

процес управління ризиками. Він вимагає від фінансового та облікового департаментів компанії не лише бездоганного знання бухгалтерських контурів, а й глибокої юридичної, податкової та аналітичної експертизи. Використання сучасних автоматизованих систем контролю, зокрема М.Е.Дос та інтегрованих модулів IT-ENTERPRISE, запровадження жорсткого попереднього комплаєнсу контрагентів щодо їхньої податкової надійності, скрупульозне документальне доведення реальності здійснення господарських операцій відповідно до статті 44 Податкового кодексу України та суворе дотримання ринкових принципів внутрішнього ціноутворення дозволяють девелоперу успішно та законно мінімізувати фіскальні ризики. Зрештою, це дає змогу компанії зберігати незмінно високий рівень корпоративної податкової культури, уникати блокування господарської діяльності та забезпечувати стратегічну фінансову стабільність, яка є життєво необхідною для повноцінної реалізації масштабних інвестиційних проєктів з відбудови житлової та цивільної інфраструктури України.

Для суттєвого підвищення ефективності податкового обліку операцій з постачальниками та підрядниками у найближчій перспективі доцільно реалізувати кілька стратегічних кроків. По-перше, необхідно значно посилити автоматизований контроль реєстрації податкових накладних через інтеграцію згаданих модулів із критеріями системи моніторингу ризиків, що дозволить попереджати зупинення реєстрацій ще на етапі формування первинних документів. По-друге, підприємству слід суттєво удосконалити систему попередньої комплексної перевірки вітчизняних контрагентів, запровадивши внутрішній податковий скоринг, який враховуватиме рівень ризиковості підрядних організацій у державних реєстрах до моменту підписання договорів будівельного підряду. Крім того, важливим напрямом є розробка та впровадження внутрішніх інструкцій для персоналу будівельних майданчиків щодо оперативного збору доказів реальності операцій, що мінімізує часові лаги між фактичним виконанням робіт та отриманням бездоганно оформлених актів КБ-2в. Наостанок, доцільно автоматизувати процес постійного моніторингу ліміту реєстрації ПДВ в системі електронного адміністрування, що дозволить фінансовому відділу девелопера

безперервно здійснювати розрахунки з постачальниками без заморожування власних оборотних коштів на електронних рахунках.

Проведене дослідження дозволяє окреслити конкретні напрями вдосконалення облікового процесу на підприємстві. Для підвищення ефективності податкового обліку операцій з постачальниками та підрядниками доцільно посилити автоматизований контроль реєстрації податкових накладних шляхом інтеграції модуля моніторингу ЄРПН безпосередньо в IT-ENTERPRISE, що дозволить у режимі реального часу відстежувати статус кожної накладної. По-друге, необхідно удосконалити систему попередньої перевірки контрагентів, запровадивши автоматизований скоринг на основі даних ДПС, Опендатабот та внутрішніх критеріїв ризиковості. По-третє, важливо розширити практику щоквартального масового формування актів звірки взаєморозрахунків, що підвищить оперативність виявлення розбіжностей. Нарешті, перспективним є повна інтеграція електронних будівельних кошторисів із обліковим модулем для автоматичної звірки обсягів робіт, заявлених в актах КБ-2в, із бюджетними лімітами проєктів. Реалізація цих заходів дозволить мінімізувати податкові ризики, скоротити часовий лаг при визнанні зобов'язань і підвищити загальну достовірність облікової інформації.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження теоретичних засад та практичного стану бухгалтерського обліку розрахунків з вітчизняними постачальниками і підрядниками в ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» сформульовано такі узагальнюючі висновки та пропозиції.

1. Аналіз організаційно-технологічних особливостей діяльності ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» засвідчив, що приналежність підприємства до вертикально інтегрованого холдингу ПБГ «Ковальська» та тривалий інвестиційний цикл девелопменту (від 2 до 4 років) формують складну архітектуру розрахункових операцій. Застосування механізму гарантійних утримань (5–10 % від вартості підрядних актів), тендерний відбір контрагентів та пооб'єктне накопичення витрат є факторами, що впливають на побудову облікового процесу. За відкритими фінансовими показниками Opendatabot за 2023–2025 роки дохід підприємства зріс на 99,79 %, а чистий фінансовий результат змінився зі збитку 14 065,5 тис. грн у 2023 році до прибутку 14 032,6 тис. грн у 2025 році [2].

2. Дослідження економічної сутності розрахунків з постачальниками та підрядниками виявило, що для девелоперських підприємств ці операції виконують функцію інструменту безвідсоткового комерційного кредитування. Відстрочення платежів за виконані будівельно-монтажні роботи дозволяє компанії вивільняти власні обігові кошти для паралельного запуску нових будівельних черг. Розроблена у роботі розширена класифікація зобов'язань за п'ятьма ознаками забезпечує повноту облікового відображення та ефективність внутрішнього контролю.

3. Оцінка облікової політики ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» підтвердила її відповідність вимогам НП(С)БО. Встановлено, що підприємство коректно застосовує метод нарахування при визнанні зобов'язань виключно на підставі підписаних актів КБ-2в, правильно розмежовує поточну та довгострокову кредиторську заборгованість, а також застосовує методику дисконтування гарантійних утримань відповідно до П(С)БО 11 «Зобов'язання». Поточна облікова

політика щодо моменту визнання ПДВ через транзитний рахунок 644 є методологічно виправданою і мінімізує фіскальні ризики.

4. Аналіз документального оформлення операцій виявив, що система первинного обліку базується на жорстко регламентованих будівельних формах КБ-2в та КБ-3 та забезпечується рівнем електронного документообігу через платформи М.Е.Дос та «Вчасно». Водночас ідентифіковано чотири системні проблеми: надмірне операційне навантаження на бухгалтерський персонал через різномірні формати вхідних документів; систематичні затримки погодження актів КБ-2в, що порушує принцип нарахування; залежність від людського фактору при верифікації обсягів робіт технаглядом; ризики зупинення роботи через збої в системах ЕДО та ЄРПН. Названі проблеми потребують системного вирішення на рівні автоматизації бізнес-процесів.

5. Дослідження синтетичного та аналітичного обліку підтвердило, що підприємство правильно акумулює всі вітчизняні розрахунки на субрахунку 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками», а не розподіляє їх між субрахунками 631 і 632 (оскільки 632 «Розрахунки з іноземними постачальниками» призначений виключно для нерезидентів). П'ятирівнева система аналітичного обліку (субконто) в IT-ENTERPRISE за контрагентом, об'єктом будівництва, договором, видом робіт та статусом ПН формує потужну інформаційну базу для управлінських рішень. Щомісячне автоматичне формування актів звірки є ефективним інструментом контролю достовірності даних.

6. Аналіз розкриття інформації у фінансовій звітності засвідчив дотримання підприємством вимог НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» та П(С)БО 11 «Зобов'язання» щодо розгорнутого відображення активів і пасивів. Кредиторська заборгованість коректно класифікована за строковістю: поточна відображається у рядку 1615 Балансу, довгострокова частина гарантійних утримань - у рядку 1515. Видані аванси відображені в активі балансу (рядок 1130). Розкриття інформації про пов'язані сторони відповідає вимогам НП(С)БО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін».

7. Оцінка системи оподаткування виявила, що основним фіскальним ризиком для підприємства є блокування податкових накладних постачальників системою СМКОР. Використання матриці оцінки податкових ризиків контрагентів та жорсткі договірні «податкові застереження» є ефективними інструментами мінімізації таких ризиків. Механізм капіталізації витрат на рахунку 151 до моменту продажу нерухомості створює ефект відкладеного оподаткування, що є нормою для девелоперської галузі.

На основі виявлених недоліків та особливостей облікової практики рекомендується:

- впровадити модуль автоматичного скорингу контрагентів у IT-ENTERPRISE з інтеграцією даних ДПС для попередньої перевірки підрядників перед проведенням авансових платежів;
- розробити та затвердити в обліковій політиці алгоритм автоматизованого нарахування та амортизації дисконту за довгостроковими гарантійними утриманнями;
- інтегрувати електронні будівельні кошториси безпосередньо з модулем обліку в IT-ENTERPRISE для автоматичної програмної звірки фактичних обсягів робіт з актами КБ-2в, що суттєво скоротить часовий лаг між виконанням робіт і їх визнанням в обліку; при впровадженні таких рішень необхідно забезпечити захист облікової інформації в інформаційно-комунікаційних системах [30];
- розширити практику масового автоматичного формування та розсилки актів звірки взаєморозрахунків щоквартально (а не лише перед річним звітом) для підвищення оперативності контролю.

Реалізація запропонованих заходів дозволить ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» зміцнити систему внутрішнього контролю, підвищити достовірність фінансової звітності та забезпечити стабільний операційний розвиток у процесі відбудови України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. № 205. Дата оновлення: 03.11.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0433-01> (дата звернення: 06.06.2026).
2. ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (код ЄДРПОУ 40618359) : досье компанії. OpenDataBot. URL: <https://opendatabot.ua/c/40618359> (дата звернення: 06.06.2026).
3. Ковальська Нерухомість : офіційний сайт. URL: <https://build.kovalska.com/> (дата звернення: 06.06.2026).
4. Податковий кодекс України : Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. Дата оновлення: 01.01.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> (дата звернення: 06.06.2026).
5. Karpushenko M., Karpushenko O. Theoretical and methodological aspects of forming a compliance control system. *Innovative Technologies and Scientific Solutions for Industries*. 2023. No. 1(23). P. 132–142. DOI: <https://doi.org/10.30837/ITSSI.2023.23.132> (date of access: 06.06.2026).
6. Про електронні документи та електронний документообіг : Закон України від 22.05.2003 р. № 851-IV. Дата оновлення: 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/851-15> (дата звернення: 06.06.2026).
7. Руда Л. П., Причепя І. В., Липецька О. Р. Організація обліку та методичні засади проведення аудиту розрахунків з постачальниками та підрядниками. *Економіка та суспільство*. 2022. № 35. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-35-48> (дата звернення: 06.06.2026).
8. Круковська О. В. Особливості обліку розрахунків із постачальниками, підрядниками та кредиторської заборгованості аграрних підприємств. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2021. Вип. 5. С. 123–130. DOI: <https://doi.org/10.32851/2708-0366/2021.5.15> (дата звернення: 06.06.2026).

9. Гайдаржийська О. М., Кромбет А. Ю. Теоретичні аспекти обліку розрахунків підприємства з постачальниками та підрядниками. *Економіка і суспільство*. 2018. № 18. С. 874–880. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/18_ukr/121.pdf (дата звернення: 06.06.2026).

10. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73. Дата оновлення: 23.12.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0336-13> (дата звернення: 06.06.2026).

11. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 11 «Зобов'язання» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.01.2000 р. № 20. Дата оновлення: 03.11.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0085-00> (дата звернення: 06.06.2026).

12. Conceptual Framework for Financial Reporting. IFRS Foundation. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/conceptual-framework/> (date of access: 06.06.2026).

13. IAS 1 Presentation of Financial Statements. IFRS Foundation. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-1-presentation-of-financial-statements/> (date of access: 06.06.2026).

14. IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. IFRS Foundation. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-37-provisions-contingent-liabilities-and-contingent-assets/> (date of access: 06.06.2026).

15. Mudryk V., Razborska O. Technologies of accounting, analysis and audit of settlements with suppliers, their impact on ensuring business continuity. *Economic Analysis*. 2022. Vol. 32, No. 3. P. 263–272. DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2022.03.263> (date of access: 06.06.2026).

16. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 21 «Вплив змін валютних курсів» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 10.08.2000 р. № 193. Дата оновлення: 05.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0515-00> (дата звернення: 06.06.2026).

17. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16.07.1999 р. № 996-XIV. Дата оновлення: 01.01.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/996-14> (дата звернення: 06.06.2026).

18. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 «Витрати» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 р. № 318. Дата оновлення: 03.11.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0027-00> (дата звернення: 06.06.2026).

19. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах» : затв. наказом Міністерства фінансів України від 28.05.1999 р. № 137. Дата оновлення: 16.04.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0392-99> (дата звернення: 06.06.2026).

20. Про облікову політику : лист Міністерства фінансів України від 21.12.2005 р. № 31-34000-10-5/27793. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2779201-05> (дата звернення: 06.06.2026).

21. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо облікової політики підприємства та внесення змін до деяких наказів Міністерства фінансів України : наказ Міністерства фінансів України від 27.06.2013 р. № 635. Дата оновлення: 18.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0635201-13> (дата звернення: 06.06.2026).

22. Про затвердження Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку : наказ Міністерства фінансів України від 24.05.1995 р. № 88. Дата оновлення: 09.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0168-95> (дата звернення: 06.06.2026).

23. Про затвердження Порядку ведення Єдиного реєстру податкових накладних : постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 р. № 1246. Дата оновлення: 25.09.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1246-2010-%D0%BF> (дата звернення: 06.06.2026).

24. IT-Enterprise : офіційний сайт. URL: <https://www.it.ua/en> (date of access: 06.06.2026).

25. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій : затв. наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291. Дата оновлення: 23.12.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0893-99> (дата звернення: 06.06.2026).

26. Pokynchereda V., Timchenko O. Analysis of cash flows in the company's financial management system. *Modern Economics*. 2024. № 46. P. 112–119. DOI: [https://doi.org/10.31521/modecon.V46\(2024\)-15](https://doi.org/10.31521/modecon.V46(2024)-15) (date of access: 06.06.2026).

27. Про затвердження порядків з питань зупинення реєстрації податкової накладної / розрахунку коригування в Єдиному реєстрі податкових накладних : постанова Кабінету Міністрів України від 11.12.2019 р. № 1165. Дата оновлення: 27.09.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1165-2019-%D0%BF> (дата звернення: 06.06.2026).

28. СМКОР: контроль, що працює на користь бізнесу. Головне управління ДПС у Київській області. URL: <https://kyivobl.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/979286.html> (дата звернення: 06.06.2026).

29. Кругляк В. В., Курілов Є. А. Основні положення моніторингу контрольованих операцій як складової податкового контролю за дотриманням правил трансфертного ціноутворення в Україні. *Економічний вісник. Серія: фінанси, облік, оподаткування*. 2021. № 7. С. 61–73. DOI: 10.33244/2617-5932.7.2021.61-73. URL: https://journals.dpu.kyiv.ua/public/site/7_2021/8.pdf (дата звернення: 06.06.2026).

30. Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах : Закон України від 05.07.1994 р. № 80/94-ВР. Дата оновлення: 20.04.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/80/94-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 06.06.2026).

ДОДАТКИ

Додаток А

**Зразок Акта звірки взаєморозрахунків ТОВ «КОВАЛЬСЬКА
НЕРУХОМІСТЬ» з підрядником**

АКТ ЗВІРКИ ВЗАЄМОРОЗРАХУНКІВ № 145/3

станом на «31» грудня 2025 р.

Ми, що нижче підписалися, ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (Замовник), з однієї сторони, та ТОВ «БЕТОН КОМПЛЕКС» (Постачальник), з іншої сторони, склали цей акт про те, що стан взаєморозрахунків за Договором № 12/05-2025 від 12.05.2025 р. станом на 31.12.2025 р. наступний:

Дата	Документ (Операція)	Дебет (ТОВ «Ковальська Нерухомість»)	Кредит (ТОВ «Ковальська Нерухомість»)	Сальдо
01.12.25	Сальдо початкове			120 400,00
05.12.25	Видаткова накладна № 458 (Бетон М400)		240 000,00	360 400,00
10.12.25	Платіжна інструкція № 890 (Оплата)	300 000,00		60 400,00
20.12.25	Акт КБ-2в № 12 (Монолітні роботи)		1 150 000,00	1 210 400,00
28.12.25	Платіжна інструкція № 912 (Оплата)	800 000,00		410 400,00
Разом	Обороти за грудень	1 100 000,00	1 390 000,00	
31.12.25	Сальдо кінцеве			410 400,00

За даними ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ», на користь ТОВ «БЕТОН КОМПЛЕКС» станом на 31.12.2025 р. рахується заборгованість у сумі: 410 400,00 грн. (чотириста десять тисяч чотириста гривень 00 коп.).

Від Замовника:

Від Постачальника:

Головний бухгалтер _____ (Підпис) Головний бухгалтер _____

(Підпис)

М.П.

М.П.

**Узагальнені відкриті фінансові показники ТОВ «КОВАЛЬСЬКА
НЕРУХОМІСТЬ» за 2023–2025 роки за даними OpenDataBot**

Актив	Код рядка	На кінець звітного періоду (2025 р.)	На початок звітного періоду (2024 р.)
I. Необоротні активи			
Основні засоби	1010	2 397	2 443
Інші необоротні активи	1090	314	520
Усього за розділом I	1095	2 711	2 963
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	45 681	29 154
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	30 528	26 860
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1130	48 000	25 000
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 873	331
Усього за розділом II	1195	128 082	81 345
БАЛАНС	1300	130 793	84 308

Пасив	Код рядка	На кінець звітного періоду (2025 р.)	На початок звітного періоду (2024 р.)
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	5 000	5 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(2 176)	(16 198)
Усього за розділом I	1495	2 824	(11 198)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Інші довгострокові зобов'язання (гарантійні утримання)	1515	1 867	1 230
Усього за розділом II	1595	1 867	1 230
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Одержані аванси	1610	75 000	60 000
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	45 000	30 000
Інші поточні зобов'язання	1690	6 102	4 276
Усього за розділом III	1695	126 102	94 276
БАЛАНС	1900	130 793	84 308

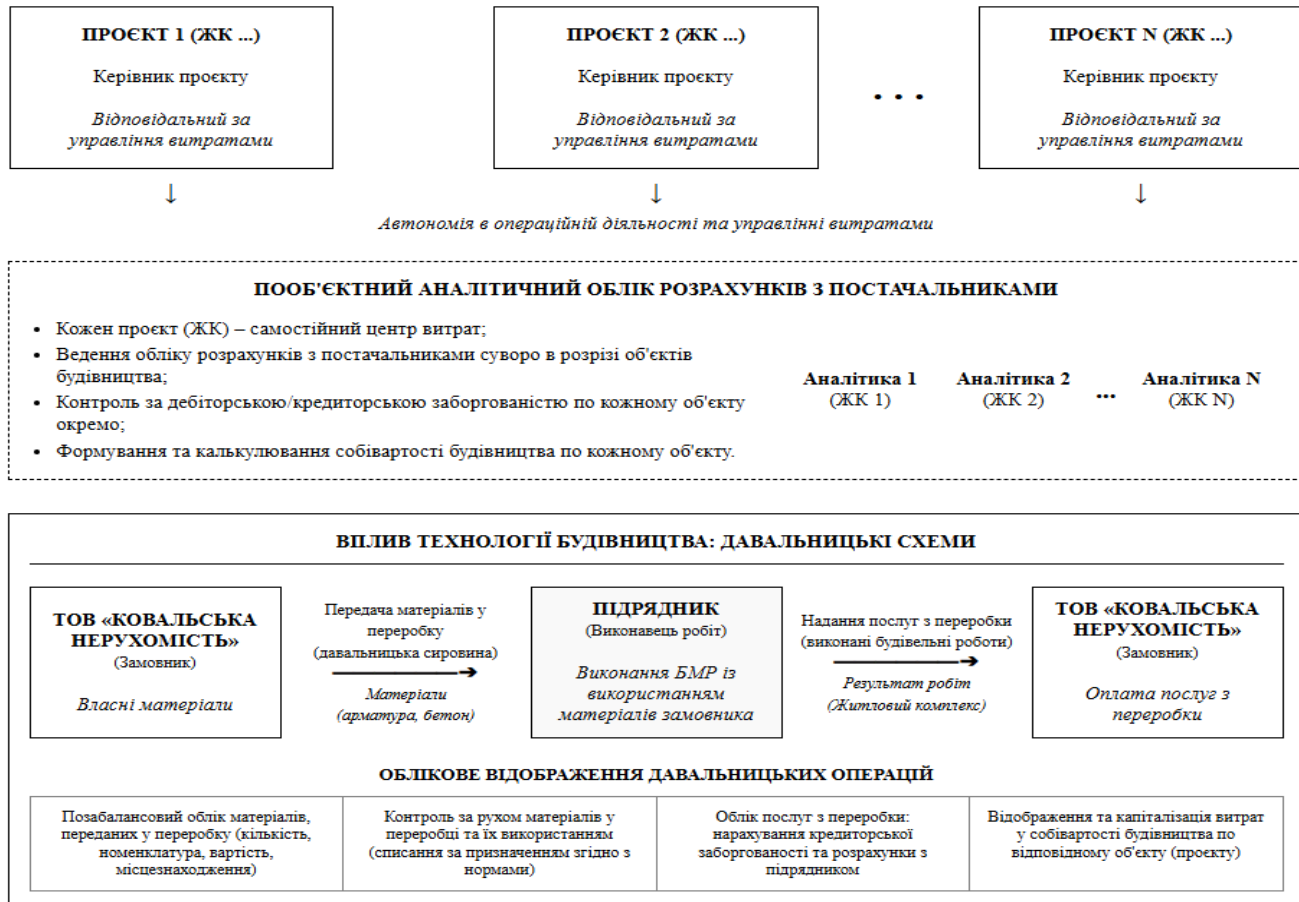
Джерело: сформовано автором за відкритими фінансовими показниками OpenDataBot щодо ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» [2].

Розрахунок абсолютних і відносних відхилень відкритих фінансових показників ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» за 2023–2025 роки

Стаття	Код рядка	За звітний період (2025 р.)	За аналогічний період попереднього року (2024 р.)
I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ			
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	185 756	152 448
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(43 563)	(46 993)
Валовий прибуток (збиток)	2090	142 193	105 455
Адміністративні витрати	2130	(80 500)	(60 100)
Витрати на збут	2150	(30 457)	(20 000)
Інші операційні витрати	2180	(21 000)	(13 438)
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток (збиток)	2190	10 236	11 917
Інші фінансові доходи	2220	4 814	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток (збиток)	2290	15 050	11 917
Витрати з податку на прибуток	2300	(1 116)	-
Чистий фінансовий результат: прибуток (збиток)	2350	13 934	11 917

Джерело: розраховано автором за відкритими фінансовими показниками OpenDataBot щодо ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» [2].

РЕКОМЕНДОВАНА СХЕМА ПООБ'ЄКТНОГО АНАЛІТИЧНОГО ОБЛІКУ РОЗРАХУНКІВ



Джерело: розроблено автором як рекомендовану схему організації пооб'єктного аналітичного обліку розрахунків із постачальниками та підрядниками на основі загальних принципів аналітичного обліку [25].