

4. *Калюга Євгенія*. Зміст, порядок проведення і вдосконалення методичних прийомів інвентаризації // www.sta.gov.ua/visnik/05-2001/24.html

5. *Лучко М. Р., Бенько І. Д.* Бухгалтерський облік у зарубіжних країнах: Навчальний посібник. — К.: Знання, 2006. — 311 с.

6. *Самарченко Олена*. Купівля заводу: без інвентаризації не обійтися... // Бухгалтерія. — 2005. — № 43. — С. 50—54.

Стаття надійшла до редакції 15.12.2006

УДК 657.1

В. М. Дуба, канд. екон. наук, доц.
КНЕУ імені Вадима Гетьмана

ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА ВИЗНАЧЕННЯ МІНІМАЛЬНИХ ЛІЗИНГОВИХ (ОРЕНДНИХ) ПЛАТЕЖІВ

Розглядаються особливості визначення лізингових (орендних) платежів за вимогами національних стандартів обліку на конкретних матеріалах.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: Фінансовий лізинг, орендна плата, лізингові платежі, ануїтет, фінансові доходи орендодавця, фінансові витрати орендаря.

У зв'язку з розширенням функцій та значення ефективного використання основних засобів в ринкових умовах господарювання привертається особлива увага на дослідження таких об'єктів обліку як лізингові (орендні) платежі.

Дослідити особливості визначення лізингових (орендних) платежів, ануїтету фінансового доходу орендодавця (фінансових витрат орендаря).

Із зростанням технічної озброєності підприємств важливого значення набувають лізингові (орендні) операції. Методологічні основи формування у бухгалтерському обліку інформації про лізингові (орендні) операції та її розкриття у фінансовій звітності для всіх підприємств, організацій та інших юридичних осіб (крім бюджетних установ) регламентуються П(С)БО 14 «Оренда» та Законом України від 24.12.2002 р. № 349-IV «Про лізинг» (оренду).

Відповідно до п. 1.18 Закону України № 349-IV *лізингова (орендна) операція* — це господарська операція (крім операцій з фрахтування (чартеру) морських суден та інших транспортних засобів) фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що перед-

бачає надання основних засобів або землі у користування іншим юридичним чи фізичним особам (орендарям) за плату та на визначений строк.

Лізингові (орендні) операції здійснюються у вигляді: фінансового лізингу (оренди); операційного лізингу (оренди); зворотного лізингу (оренди); оренди землі; оренди житлових приміщень.

Найбільші проблеми в обліку виникають при обліку фінансової оренди, під якою розуміють господарську операцію фізичної або юридичної особи, яка передбачає відповідно до договору передавання орендарю майна, що підпадає під визначення основного фонду, придбаного або виготовленого орендодавцем, а також усіх ризиків та винагород, пов'язаних з правом користування та володіння об'єктом лізингу.

Лізинг (оренда) *вважається фінансовим*, якщо лізинговий (орендний) договір містить одну з таких умов:

- об'єкт лізингу передається на строк, протягом якого амортизується не менше 75 % його первинної вартості за встановленими нормами та орендар зобов'язаний придбати об'єкт лізингу у власність протягом строку лізингового договору або в момент його закінчення за ціною, визначеною у лізинговому договорі;

- сума лізингових (орендних) платежів з початку строку оренди дорівнює або перевищує первинну вартість об'єкта лізингу;

- якщо у лізинг передається об'єкт, що перебуває у складі основних фондів лізингодавця протягом строку перших 50 % амортизації його первинної вартості, загальна сума лізингових платежів має дорівнювати або бути більшою 90 % від звичайної ціни на такий об'єкт лізингу, діючої на початок строку дії лізингового договору, збільшеної на суму процентів, розрахованої виходячи з облікової ставки НБУ, визначеної на дату початку лізингового договору на весь його строк;

- майно, яке передається у фінансовий лізинг, придбане або виготовлене за замовленням лізингоотримувача (орендаря) та після закінчення строку дії лізингового договору не може бути використаним іншими особами, крім лізингоотримувача (орендаря), виходячи з його технологічних та якісних характеристик.

Під *строком фінансового лізингу* розуміють строк від дати передавання майна лізингоотримувачу (орендарю) до дати набуття права власності на таке майно або здійснення останнього лізингового платежу лізингоотримувачем, залежно від того, яка подія сталася раніше.

При організації обліку фінансової оренди, перш за все, необхідне визначення мінімальних лізингових (орендних) платежів,

тобто платежів, які підлягають сплаті орендарем протягом строку оренди (за вирахування вартості послуг і податків, що компенсуються орендодавцю і не передбаченої орендної плати), збільшені на суму гарантованої ліквідаційної вартості.

Так, *до послуг і податків*, що не підлягають включенню до мінімальних орендних платежів, належать супутні витрати, пов'язані з об'єктом оренди (технічне обслуговування, страхування, податок на майно, податок з власників транспортних засобів тощо), які компенсуються орендодавцю орендарем.

Під *непередбаченою орендною платою* розуміють частину орендних платежів, яка не зафіксована конкретною сумою і обчислюється із застосуванням показників інших, ніж строк оренди (індекс інфляції і цін, ринкові ставки відсотка, рівень використання тощо). Так, якщо угодою оренди передбачено, що сума орендних платежів може коригуватися на індекс інфляції, то в такому випадку орендодавець на суму коригування пред'являє рахунок орендарю, на підставі якого орендар зазначену суму відносить до складу інших витрат звичайної діяльності.

Залежно від того, гарантує чи не гарантує орендар викуп об'єкта після закінчення строку оренди, ліквідаційна вартість може бути *гарантованою* або *негарантованою* орендодавцю. Так, якщо за угодою право власності на орендований об'єкт після закінчення строку оренди переходить до орендаря, і орендар при складанні угоди гарантує сплатити орендодавцю ліквідаційну вартість об'єкта, то така вартість вважається *гарантованою* і включається в мінімальні орендні платежі. Якщо ж за угодою не передбачений перехід орендарю права власності на об'єкт оренди, то такий об'єкт на момент закінчення строку оренди має залишкову (ліквідаційну) вартість, яка орендарем не сплачується.

Отже, *негарантована ліквідаційна вартість* — це частина ліквідаційної вартості, одержання якої орендодавцем не забезпечується або гарантується тільки пов'язаною з ним стороною. В разі, якщо об'єкт оренди має негарантовану ліквідаційну вартість, то орендодавець при визначенні мінімальних орендних платежів вираховує її із справедливої вартості об'єкта. В цьому разі теперішня вартість орендних платежів буде менша справедливої вартості об'єкта. Тому Положенням (стандартом) 14 передбачено, що орендар відображає в обліку об'єкт оренди і пов'язані з ним зобов'язання *за справедливою вартістю одержаного майна або в сумі теперішніх мінімальних орендних платежів*, якщо вона менша за справедливу вартість об'єкта оренди.

Таким чином, мінімальні орендні платежі включають суми, які орендар має заплатити за весь строк оренди, враховуючи мінімальну орендну плату і вартість об'єкта оренди. Для визначення теперішньої (дисконтованої) суми мінімальних орендних платежів застосовують *орендну ставку відсотка*. *Орендна ставка відсотка* — це ставка, за якою теперішня сума мінімальних орендних платежів і негарантованої ліквідаційної вартості дорівнює справедливій вартості об'єкта фінансової оренди на початок строку оренди. У випадку, коли орендну ставку відсотка визначити неможливо, орендар може використати для дисконтування ставку відсотка на можливі позички орендаря. *Ставка відсотка на можливі позички орендаря* — це ставка відсотка, яку повинен був би заплатити орендар за подібну оренду або (якщо цей показник визначити неможливо) ставка відсотка по позичці для придбання подібного активу (на той же строк з подібною гарантією) на початок строку оренди.

Ряд послідовних платежів однакової величини за однаковий проміжок часу при однаковій ставці відсотків за кожен період називається *ануїтетом*. Залежно від дати здійснення платежів розрізняють *ануїтет звичайний* і *обернений*. При *звичайному ануїтеті* орендні платежі здійснюються в кінці кожного періоду, за який нараховуються відсотки. При *оберненому ануїтеті* орендні платежі здійснюються на *початок кожного періоду*, за який нараховуються відсотки.

Тому Положенням (стандартом) 14 у Додатку 1 для кожного прикладу наведено різні формули. У прикладі 2 наведена формула звичайного ануїтету. При оберненому ануїтеті кількість періодів, за які нараховуються відсотки, на один більше, ніж при звичайному (проте кількість орендних платежів однакова).

Таким чином, залежно від того, коли сплачуються орендні платежі — на початку чи в кінці кожного періоду, будуть застосовуватися і різні формули. Надання у фінансову оренду майна — це свого роду надання кредиту, оскільки орендна плата включає в себе відшкодування вартості орендованого майна і суму відсотків за надання в користування майна з розстроченням платежу. Доки майно відносно нове, відсотки за користування майном повинні бути дещо вищі, а в міру збільшення зносу такого об'єкта, плата за користування зменшується.

Оскільки орендні платежі сплачуються рівними сумами, то виникає необхідність виділити з їх складу відсотки за користування майном, наданого в оренду, з розстроченням платежу; решта суми буде погашенням основного боргу (оплатою вартості

орендованого майна). Для того, щоб розділити платіж на дві частини і виділити в його складі відсотки за користування майном, застосовується метод *дисконтування*.

Отже, визначення *теперішньої вартості* мінімальних орендних платежів полягає у виділенні із загальної суми орендних платежів суми відсотків за користування майном. Різниця між загальною сумою мінімальних орендних платежів і їх теперішньою вартістю становить *фінансовий дохід орендодавця (або фінансові витрати орендаря)*.

Розглянемо приклад визначення суми мінімальних орендних платежів з наступним розподілом їх на суму основного боргу і відсотків за користування майном у орендодавця.

Приклад 1. Підприємство-орендодавець склало угоду про фінансову оренду з підприємством-орендарем на таких умовах: справедлива вартість об'єкта оренди — 100,000 грн, строк оренди — 3 роки (починаючи з 01.01.2007 року). Ставка відсотка на можливі позички орендаря 16 % річних. Мінімальні орендні платежі сплачуються орендарем один раз в квартал після закінчення кварталу. Строк корисного використання об'єкта — 4 роки. Обладнання придбано за замовленням орендаря і переходить у його власність після закінчення строку оренди.

Оскільки орендні платежі сплачуються в кінці кварталу, то при визначенні теперішньої вартості мінімальних орендних платежів треба використати формулу *звичайного ануїтету*:

$$TBA = Ax[(1 - 1 / (1 + i)^n) : i],$$

де TBA — теперішня вартість мінімальних орендних платежів;

A — сума мінімального орендного платежу, який сплачується регулярно (ануїтет);

n — кількість періодів, за який нараховується орендна плата і нараховуються відсотки;

i — ставка відсотка для відповідного періоду.

Враховуючи, що теперішня вартість мінімальних орендних платежів у нашому прикладі приймається рівною справедливій вартості об'єкта на початок строку оренди, визначають суму регулярного орендного платежу, використовуючи наведену нижче формулу.

З метою розподілу суми орендних платежів між звітними періодами таким чином, щоб фінансовий дохід кожного періоду визначався пропорційно залишку непогашеного зобов'язання з оренди на початок періоду із застосуванням орендної ставки відсотка, складають спеціальний розрахунок (табл. 1).

**РОЗРАХУНОК ОРЕНДНИХ ПЛАТЕЖІВ ЗА ПЕРІОД ОРЕНДИ ОБ'ЄКТА
І ФІНАНСОВИХ ДОХОДІВ ОРЕНДОДАВЦЯ**

Період	Мінімальна сума орендних платежів, що отримуються регулярно (ануїтет)	Фінансовий дохід		Оплата основної частки заборгованості (плата за об'єкт оренди)		Залишок заборгованості орендаря за об'єкти оренди на кінець періоду	
		Розрахунок	Сума	Розрахунок	Сума	Розрахунок	Сума
1	2	3	4	5	6	7	8
I квартал 2004 р.	10,655	100,000 × 4/100	4,000	10,655—4,000	6,655	100,000—6,655	93,345
II квартал 2004 р.	10,655	93,345 × 4/100	3,738	10,655—3,738	6,917	93,345—6,917	86,428
III квартал 2004 р.	10,655	86,428 × 4/100	3,457	10,655—3,457	7,198	86,428—7,198	79,230
IV квартал 2004 р.	10,655	79,230 × 4/100	3,169	10,655—3,169	7,486	79,230—7,486	71,744
I квартал 2005 р.	10,655	71,744 × 4/100	2,870	10,655—2,870	7,785	71,444—7,785	63,959
II квартал 2005 р.	10,655	69,959 × 4/100	2,558	10,655—2,558	8,096	63,959—8,096	55,863
III квартал 2005 р.	10,655	55,863 × 4/100	2,234	10,655—2,234	8,421	55,863—8,421	47,442
IV квартал 2005 р.	10,655	47,442 × 4/100	1,898	10,655—1,898	8,757	47,492—8,757	38,685
I квартал 2006 р.	10,655	38,685 × 4/100	1,547	10,655—1,547	9,108	38,686—9,108	29,577
II квартал 2006 р.	10,655	29,577 × 4/100	1,183	10,655—1,183	9,472	29,577—9,472	20,105
III квартал 2006 р.	10,655	20,105 × 4/100	804	10,655—804	9,851	20,105—9,851	10,254
IV квартал 2006 р.	10,655	10,655 × 4/100	401	_____	10,254	_____	_____
Разом	127,860	_____	27,860	_____	100,000	_____	_____

З наведеної таблиці видно, що регулярні щоквартальні платежі дорівнюють сумі 10,665 грн. Всього за 3 роки буде сплачено 127,860 грн ($10,665 \times 12$), з яких 100,000 грн — вартість об'єкта оренди, а різниця в сумі 27,860 грн — відсотки за користування майном, тобто фінансовий дохід для орендодавця (і фінансові витрати для орендаря). Мінімальна сума орендних платежів (10,665 грн) складається з оплати основної частини заборгованості за об'єкт оренди (гр. 6) і суми фінансового доходу (гр. 4). При цьому сума кожного наступного платежу включає більшу частину основної заборгованості (гр. 6) і меншу частину фінансового доходу по сплаті відсотків (гр. 4), оскільки відсотки за кожний наступний період нараховуються на меншу суму залишку несплаченої заборгованості.

Таким чином, виходячи з того, що мінімальні орендні платежі — платежі, які підлягають оплаті орендарем протягом строку оренди, а також те, що залежно від дати здійснення платежів розрізняють ануїтет звичайний і обернений, порядок сплати цих платежів теж різнний. Зокрема, при звичайному ануїтеті орендні платежі здійснюються в кінці кожного періоду, за який нараховуються відсотки. При оберненому ануїтеті орендні платежі здійснюються на початок кожного періоду, за який нараховуються відсотки. При цьому визначення теперішньої вартості мінімальних орендних платежів полягає у виділенні із загальної суми орендних платежів суми відсотків за користування майном. Різниця між загальною сумою мінімальних орендних платежів і їх теперішньою вартістю становить фінансовий дохід орендодавця (або фінансові витрати орендаря).

Висновки:

1. Відповідно до п. 4 П(С)БО 14, фінансова оренда — оренда, що передбачає передачу орендареві всіх ризиків та вигод, пов'язаних з правом користування та володіння активами.

2. Оренда вважається фінансовою за наявності хоча б однієї з наведених ознак:

- орендар набуває права власності на орендований актив після закінчення строку оренди;

- орендар має можливість та намір придбати об'єкт оренди за ціною, нижчою за його справедливую вартість на дату придбання;

- строк оренди становить більшу частину (75 %) строку корисного використання (експлуатації) об'єкта оренди.

3. Мінімальні орендні платежі мають складатися тільки із суми, що відшкодовує вартість об'єкта фінансового лізингу (оренди) та суми, що є винагородою орендодавцеві за отримане у фінансовий лізинг (оренду) майно.

Література

1. Закон України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні».
2. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств».
3. Закон України «Про лізинг».
4. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби».
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи».
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда».
7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід».
8. Міжнародні стандарти з бухгалтерського обліку / Перекл. з англ. за ред. Голова С. Ф. — К., 1999.
9. *Пархоменко В. В.* Зміни до деяких Положень (стандартів) бухгалтерського обліку // Бухгалтерський облік і аудит. — 2003, № 6.

Стаття надійшла до редакції 25.12.2006

УДК 657.471

М. І. Бондар, канд. екон. наук, доц.,
КНЕУ імені Вадима Гетьмана

ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНА ІНФОРМАЦІЯ В УПРАВЛІННІ ІНВЕСТИЦІЙНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ ПІДПРИЄМСТВА

Висвітлено основні теоретичні підходи до визначення сутності інформації, досліджена і уточнена роль обліково-аналітичної інформації при прийнятті інвестиційних рішень. Обґрунтовано особливості формування інформаційної бази для аналізу інвестиційної діяльності підприємства.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: інформація, інформаційне забезпечення, економічна інформація, обліково-аналітична інформація, інвестиційна діяльність.

З розвитком економіки важливого значення набувають вирішення завдань щодо забезпечення як іноземних, так і вітчизняних інвесторів своєчасною, достовірною і повною інформацією [1].

Для оцінки ефективності інвестиційних рішень необхідні аналіз і оцінка інформації як на мікрорівні (облікова інформація, фінансова звітність, звіти спеціалістів тощо), так і макрорівні (аналіз нормативно-законодавчих документів, статистичних даних про зміни галузі в країні, регіоні та інших політичних факторів).