

**Anna Kuzior**

Katedra Rachunkowości  
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

## **Dylematy wyceny inwestycji niefinansowych**

### **Wstęp**

Aktywa rzeczowe lub niematerialne będące w posiadaniu jednostki gospodarczej zwykle zaliczane są do grupy aktywów operacyjnych, czyli takich, które są przez podmiot wykorzystywane w bieżącej działalności i które przynoszą jej korzyści pośrednie. Możliwe jest również osiągnięcie z tego typu aktywów korzyści o charakterze bezpośrednim, co oznacza, że nie są one angażowane do celów podstawowej działalności, tylko utrzymywane przez jednostkę w celu osiągnięcia korzyści z przyrostu wartości, transakcji handlowej, czynszów i podobnych pożytków. W takiej sytuacji aktywa zaliczane są do kategorii inwestycji o charakterze niefinansowym. Prawo bilansowe określa istotę i elementy inwestycji niefinansowych, zasady ich wyceny bieżącej i bilansowej oraz zasady prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Inwestycje są tą grupą bilansową, w stosunku do której jednostka ma znaczne możliwości w zakresie wyboru zasad wyceny. Szczególnie istotny jest fakt, że wycena bilansowa może odbywać się na poziomie wartości historycznych lub rynkowych (godziwych). Przyjęcie określonego modelu, w warunkach wzrostu wartości aktywów inwestycyjnych, skutkuje dodatnim wpływem na sumę bilansową, w tym również poprzez zwiększenie kwoty wyniku finansowego. Wybór modelu wyceny inwestycji niefinansowych może być jednym z istotniejszych instrumentów polityki bilansowej, w tym także kształtowania zysków bilansowych. Polityka rachunkowości w obszarze inwestycji niefinansowych związana jest też z możliwościami i zasadami dokonywania reklasyfikacji aktywów z lub do grupy inwestycji niefinansowych.

Celem opracowania jest prezentacja i analiza zagadnień z zakresu istoty i wyceny inwestycji niefinansowych oraz związanych z tym konsekwencji sprawozdawczych, a także wskazanie na tym tle kwestii dyskusyjnych. W opracowaniu wykorzystano przede wszystkim metodę analizy prawa bilansowego (ustawy o rachunkowości) i literatury przedmiotu.

## Zakres inwestycji niefinansowych

Klasyfikacja zasobów na potrzeby rachunkowości odbywa się z wykorzystaniem (między innymi) kryterium celu posiadania i związanego z nim charakteru korzyści ekonomicznych, które te aktywa przyniosą w przyszłości. Na tym tle wyróżnia się aktywa operacyjne i aktywa inwestycyjne. Cechy przypisane inwestycjom, również niefinansowym, określone zostały w art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości (zwanej również ustawą), gdzie stwierdzono, że do tej kategorii sprawozdawczej zalicza się aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, [...] lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, [...] a w szczególności te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści. Tak sformułowana definicja pozwala wskazać składniki majątkowe zaliczane do inwestycji, którymi mogą być przede wszystkim grunty, budynki oraz wartości niematerialne i prawne, niewykorzystywane przez podmiot na cele bieżącej działalności oraz wszelkie inne rzeczy ruchome, które spełniają zasady osiągania korzyści ekonomicznych w sposób określony w art. 3 ust. 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości [Rówińska 2011, s. 276]. Do nich zaliczyć można metale i kamienie szlachetne, dzieła sztuki, antyki, różnego rodzaju przedmioty kolekcjonerskie. Ruchomości inwestycyjne, ich zakres mogą niewątpliwie być wyrazem panującej mody i aktualnych tendencji panujących na rynku. Jest to też grupa, której zawartość będzie ulegała zmianie w zależności od możliwości korzystnego zbycia określonych aktywów. Z tego powodu nie da się wskazać zamkniętej listy elementów zaliczanych do inwestycji niefinansowych w rzeczy ruchome.

Definicja inwestycji wskazuje również, że klasyfikacja składników majątkowych do określonych grup bilansowych musi się odbywać z wykorzystaniem analizy aktualnie stosowanego sposobu uzyskiwania z nich korzyści ekonomicznych. Użyte przez ustawodawcę słowa „aktywa posiadane przez jednostkę w celu...” wskazują, że podmiot ma obowiązek uwzględnić ten cel w momencie dokonywania stosownej prezentacji księgowej czy sprawozdawczej. Warto

zwrócić uwagę, że wprowadzona do ustawy po raz pierwszy w 2002 roku definicja inwestycji wykorzystywała słowo „nabyte” w miejsce obecnie stosowanego „posiadane”. Zmiana spowodowała wyeliminowanie wątpliwości co do ewentualnego przekwalifikowania składników majątkowych z i do grupy inwestycji. Takie operacje są możliwe i w tej chwili usankcjonowane zapisami w prawie bilansowym [Pielichaty 2012, s. 204–205]. Obowiązujące rozwiązanie wydaje się być absolutnie słuszne z punktu widzenia konieczności zachowania nadrzędnej zasady rachunkowości *true and fair view*. Dzięki możliwości przekwalifikowania składników majątkowych jednostka zgodnie z prawdą pokazuje odbiorcy informacji sprawozdawczej jakiego typu korzyści ekonomiczne zamierza osiągnąć z kontrolowanych przez siebie aktywów, co wpływa pozytywnie na zwiększenie przydatności i wiarygodności sprawozdania finansowego.

## Wycena inwestycji niefinansowych

Zaliczenie składnika majątku do grupy inwestycji niefinansowych powoduje, że jednostka gospodarcza musi przyjąć dla niego określone zasady wyceny dopuszczone zapisami ustawy o rachunkowości. Inwestycje są bowiem tą kategorią bilansową, dla której ustawodawca przewidział alternatywne metody wyceny. Wycena inwestycji niefinansowych i wybór określonych jej zasad dotyczy zarówno wyceny wstępnej (ustalania wartości początkowej), jak i bilansowej. W niektórych przypadkach należy też mówić o procedurach związanych z wyceną w ciągu roku obrotowego. Dla ustalenia możliwości w zakresie wyceny inwestycji niefinansowych należy je, w ślad za ustawodawcą, podzielić na dwie grupy:

1. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji.
2. Pozostałe inwestycje niefinansowe (rzeczy ruchome).

Przedmiotem szczegółowych rozwiązań i tym samym dokładnego opisu w zakresie zasad wyceny są w ustawie o rachunkowości inwestycje zaliczane do pierwszej wyżej wymienionej grupy. Dla pozostałych elementów stosuje się ogólne reguły pomiaru wartości inwestycji, co może budzić określone wątpliwości.

Chronologicznie rzecz ujmując pierwszym problemem związanym z wyceną inwestycji niefinansowych jest ustalenie ich wartości początkowej. Ogólną zasadą stosowaną w tej kwestii dla inwestycji jest zapis zawarty w art. 35 ust. 1 ustawy stanowiący, że nabyte lub powstałe [...] inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są

istotne. Te zasady mogą jednostki stosować do wszystkich inwestycji niefinansowych, z wyjątkiem wytworzonych we własnym zakresie (głównie budynków), gdyż nie przewidziano tu wyceny na poziomie kosztu wytworzenia.

Szczególne zasady ustalania wartości początkowej przewiduje ustawa dla inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne. Z art. 28 ust. 1 pkt 1a wynika, że dla tych aktywów wartość początkowa musi być w określonej sytuacji ustalana na zasadach właściwych dla operacyjnych aktywów trwałych, czyli na poziomie ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, zgodnie z zasadami opisanymi w art. 28 ust. 2 i 8. Konsekwencją przyjęcia przez jednostkę dla inwestycyjnych nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zasad ustalania wartości początkowej tożsamy z tymi, które stosuje się dla aktywów długoterminowych wykorzystywanych przez podmiot są również reguły stosowane do ich wyceny bieżącej, w ciągu roku obrotowego. Te składniki aktywów inwestycyjnych mogą być ulepszone oraz muszą być amortyzowane. Amortyzacja dotyczy oczywiście tylko budynków oraz wartości niematerialnych, grunty niezależnie od ich przeznaczenia amortyzacji nie podlegają. Wybór takich zasad ustalania wartości początkowej inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne rzutuje też na sposób ich wyceny do bilansu.

W zaprezentowanym obszarze polityka rachunkowości jednostki gospodarczej sprowadza się do ustalenia poziomu wyceny wstępnej inwestycji niefinansowych, aczkolwiek możliwości wyboru są tu ograniczone zasadą istotności powiązaną z wysokością ponoszonych przez podmiot kosztów zakupu tych aktywów. Dla budynków i aktywów niematerialnych wycenianych wstępnie jak aktywa operacyjne należy ustalić zasady amortyzacji, jednak, biorąc pod uwagę sposób przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te zasoby, najodpowiedniejszą metodą ich umarzania powinna być metoda liniowa.

Szczególnie istotną kwestią dotyczącą inwestycji niefinansowych jest ich wycena na potrzeby sporządzania sprawozdań finansowych. Ustawa o rachunkowości daje w tym zakresie podmiotom gospodarczym faktyczne możliwości w zakresie wyboru modelu wyceny, a więc tym samym pozwala na stosowanie określonych instrumentów polityki rachunkowości. Ogólnie rzecz biorąc wycena inwestycji niefinansowych może wykorzystywać modele określone w literaturze przedmiotu jako modele wartości godziwej, kosztu historycznego lub model mieszany [Jaruga 2006, s. 106 i nast.]. Dla celów powiązania elementów inwestycji niefinansowych z możliwościami w obszarze ich wyceny bilansowej należy je podzielić na trzy grupy [Rówińska 2013, s. 105]:

1. Inwestycje w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne.
2. Pozostałe inwestycje niefinansowe długoterminowe.
3. Inwestycje niefinansowe krótkoterminowe (obejmujące rzeczy ruchome).

Należy zauważyć, że ustawa o rachunkowości w odniesieniu do inwestycji niefinansowych, przewiduje ściśle sprecyzowane zasady wyceny tylko dla nieruchomości i aktywów niematerialnych, wycena pozostałych elementów opisywana jest razem z regułami dotyczącymi aktywów finansowych. Takie rozwiązanie legislacyjne budzi pewne wątpliwości i niejasności.

Dla nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych ustawa w art. 28 ust. 1 pkt 1a przewiduje dwie możliwości w zakresie wyceny bilansowej [Tkocz-Wolny 2012, s. 310]. Te składniki majątku można wyceniać tak jak aktywa operacyjne, to znaczy według wartości początkowej ustalonej na poziomie ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe i z tytułu utraty wartości. Wracając do przedstawionych wcześniej zasad wyceny wstępnej i bieżącej, należy zaznaczyć, że przyjęcie przez podmiot tego modelu wyceny bilansowej związane jest z koniecznością ustalania wartości początkowej na poziomie ceny nabycia (kosztu wytworzenia) zwiększanej o koszty ulepszenia oraz z obowiązkiem amortyzowania tych aktywów (z wyjątkiem gruntów). Drugą możliwością jest dokonywanie wyceny na dzień bilansowy według ceny rynkowej bądź inaczej ustalonej wartości godziwej. Oznacza to, że na potrzeby prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym rejestruje się każdą zmianę, jaka nastąpiła w wartości inwestycji na przestrzeni roku obrotowego – zarówno spadek, jak i wzrost wartości. Implementując ten model wyceny jednostka ustala wartość początkową na zasadach określonych w art. 35 ust. 1 ustawy, nie powiększa jej o koszty ulepszenia i nie amortyzuje tych obiektów.

Pozostałe długoterminowe aktywa zaliczane do inwestycji niefinansowych należy wyceniać zgodnie z regułami opisanymi w art. 28 ust. 1 pkt 3. Zapisy wspomnianego artykułu dopuszczają wykorzystanie dwóch modeli wyceny. Pierwszy przewiduje ustalenie wartości bilansowej na poziomie wartości początkowej pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Druga możliwość to zastosowanie do wyceny bilansowej wartości godziwej lub, co zwykle traktuje się jako rozwiązanie tożsame, dopuszcza się przeszacowanie ceny nabycia do wartości w cenie rynkowej. Takie podejście do wartości godziwej i rynkowej uzasadnione może być porównaniem z art. 28 ust. 1 pkt 1a, gdzie wartość godziwą traktuje się na równi z wartością rynkową. Zarówno w jednym, jak i w drugim modelu wyceny nie amortyzuje się inwestycji w rzeczy ruchome.

Podsumowując powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że dla wszystkich długoterminowych inwestycji niefinansowych ustawa o rachunkowości dopuszcza stosowanie modelu kosztu historycznego oraz modelu wartości godziwej.

Zasady wyceny niefinansowych inwestycji krótkoterminowych zostały określone w art. 28 ust. 1 pkt. 5 ustawy o rachunkowości. Te aktywa można wyceniać stosując model mieszany, w którym należy uwzględnić cenę niższą

wybraną spośród ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, ustalonej na dzień bilansowy, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Drugim sposobem wyceny bilansowej jest zastosowanie ceny (wartości) rynkowej. W sytuacji, gdy dla składników majątkowych podlegających wycenie nie istnieje wartość rynkowa stosuje się w jej miejsce wartość godziwą.

Z wyceną bilansową nierozzerwalnie wiążą się zasady odnoszenia jej skutków. To one często decydują o zastosowaniu określonego modelu wyceny jako instrumentu polityki rachunkowości prowadzonej przez jednostkę.

W sposób jednoznaczny ustawodawca określił zasady ujmowania i prezentacji skutków wyceny nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych o charakterze inwestycyjnym. Od 2009 roku obowiązuje art. 3 ust. 1 pkt 32 uzupełniony o zapis stanowiący, że do pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych zalicza się (między innymi) skutki aktualizacji wyceny wspomnianych elementów inwestycji. Zatem w sposób wynikowy należy ujmować nie tylko odpisy z tytułu utraty wartości tych aktywów, ale również wzrost ich wartości w sytuacji, gdy do ich wyceny jednostka wykorzystuje model wartości godziwej. Wybór modelu wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych powoduje, że jednostka odnosi do wyniku niezrealizowane przychody wynikające z wyceny tych aktywów. Takie podejście do sprawy, w przypadku aktywów długoterminowych za jakie uważa się nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa niematerialne, może być postrzegane jako sprzeczne z zasadą ostrożności, na którą powołuje się art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości. Dodatkowo takie podejście do odnoszenia skutków wyceny nieruchomości inwestycyjnych jest sprzeczne z zasadami księgowego i sprawozdawczego ujęcia zmiany (wzrostu) wartości długoterminowych aktywów finansowych udziałowych, którą odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.

W przypadku długoterminowych inwestycji w rzeczy ruchome, wycenianych w modelu kosztu historycznego odpisy z tytułu utraty wartości należy zaliczać do wyniku finansowego, tak samo traktuje się ich korekty na skutek ustania czynników powodujących spadek wartości inwestycji. Skutki wyceny w modelu wartości godziwej należy rozliczać zgodnie z zapisami art. 35 ust. 4, do niego bowiem odsyła art. 28 ust. 1 pkt 3, w którym zostały określone zasady wyceny bilansowej tych aktywów. Oznacza to, że wzrost wartości tych inwestycji w stosunku do ich wartości początkowej powoduje powstanie kapitału z aktualizacji wyceny. Spadek wartości poniżej poziomu ceny nabycia prezentowany jest jako koszt. Rozwiązanie polegające na tworzeniu kapitału z aktualizacji wyceny w związku ze wzrostem wartości inwestycji długoterminowych wydaje się być zgodne z przywołaną wcześniej zasadą ostrożności i również z zasadami księgowania skutków wyceny długoterminowych inwestycji finansowych, pozostaje jednak w sprzeczności z rozwiązaniem przyjętym dla długoterminowych inwestycji niefinansowych w nieruchomości.

Powstaje na tym tle pytanie, czy jest to celowy zabieg ustawodawcy polegający na różnym traktowaniu skutków wyceny długoterminowych inwestycji niefinansowych czy też przeoczenie pozycji bilansu, która nie jest w tym elemencie sprawozdania imiennie wyróżniona.

Wszelkie skutki wyceny inwestycji niefinansowych krótkoterminowych, niezależnie od zastosowanego modelu, odnoszone są do wyniku finansowego, stanowią więc dla jednostki gospodarczej przychody lub koszty. Na tym tle należy postawić pytanie dotyczące zasad zaliczania do kosztów i przychodów odpisów aktualizujących wartość długo- i krótkoterminowych inwestycji w rzeczy ruchome (oraz korekt tych odpisów). Z treści art. 35 ust. 3 i 4 wynika, że w przypadku inwestycji innych niż w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczane są one do przychodów i kosztów finansowych. Jest to rozwiązanie inne niż to, które ustawa wskazuje dla nieruchomości inwestycyjnych, nakazując odnosić skutki zmian wartości do pozostałej działalności operacyjnej. Pojawia się więc kolejna niezgodność w podejściu do wyceny poszczególnych kategorii tworzących grupę inwestycji niefinansowych.

W odniesieniu do wyceny bilansowej należy jeszcze zaznaczyć, że jeżeli jednostka gospodarcza ma obowiązek ustalania kwot podatku odroczonego (lub nie skorzystała z możliwości odstąpienia od tego obowiązku), to ze zmianą wartości inwestycji niefinansowej na dzień bilansowy wiąże się konieczność ujęcia w księgach rachunkowych rezerwy lub aktywów z tytułu podatku dochodowego. Sposób ujęcia rezerwy zależy od zasad prezentacji odpisów z tytułu aktualizacji wyceny – zgodnie z przytoczonymi zapisami ustawowymi, w przypadku długoterminowych inwestycji w rzeczy ruchome stanowić będzie korektę kapitału z aktualizacji wyceny, w pozostałych obciążą wynik finansowy.

Zgodnie z zasadą ciągłości, jednostka gospodarcza ma obowiązek stosowania wybranej metody wyceny inwestycji niefinansowych w sposób niezmienny w kolejnych latach obrotowych. Zapewnia to zachowanie jednej z cech jakościowych sprawozdania finansowego, a mianowicie porównywalności. Mogą jednak wystąpić sytuacje uzasadniające zmianę metody wyceny. Jedną z podstawowych jest np. konieczność ujednoczenia zasad wyceny w ramach grupy kapitałowej, w skład której wchodzi jednostka gospodarcza. Zmiana metody wyceny bilansowej dopuszczona jest zapisami art. 8 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Szczegółowe kwestie związane z tą procedurą określa KRS 7 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, wartości szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia następujące po dniu bilansowym – ujęcie i prezentacja (zwaną dalej KRS 7). Standard wymaga implementacji tak zwanego podejścia retrospektywnego [KSR 7 pkt. 8 i 9], które oznacza zastosowanie zmienionych zasad (polityki) rachunkowości do, w tym wypadku, zasad wyceny, w taki sposób, jak gdyby zasady te były stosowane w przeszłości.

Podejście retrospektywne może być podejściem pełnym powodującym takie przekształcenie danych sprawozdawczych, jakby nowe zasady były stosowane od zawsze. Jeżeli nie jest możliwe uzyskanie informacji o wartościach inwestycji wymaganych dla zastosowania nowego modelu wyceny od momentu nabycia tych aktywów, wykorzystuje się podejście retrospektywne ograniczone. W takiej sytuacji implementuje się zmienione zasady wyceny od początku możliwie najwcześniejszego roku obrotowego, czyli tego, dla którego można ustalić wartości wymagane do „nowej” wyceny bilansowej. W sprawozdaniu finansowym (bilansie) sporządzanym za rok obrotowy, w którym dokonano zmian polityki rachunkowości, ujawnia się wpływ tej zmiany w grupie kapitałów własnych jako zysk (strata) z lat ubiegłych, jeżeli w poprzednich latach skutki zastosowania wybranej metody odnoszone byłyby wynikowo lub jako kapitał z aktualizacji wyceny, gdyby to ta pozycja odzwierciedlała w przeszłości zmiany wartości aktywów, dla których obecnie dokonuje się zmiany metody [KSR 7 pkt 3.12]. Korekta kapitału z aktualizacji wyceny, zgodnie z wcześniej przedstawionymi zasadami wyceny, dotyczyłaby nieruchomości i aktywów niematerialnych nabytych w latach 2002–2008 oraz wszystkich długoterminowych ruchomości inwestycyjnych. Jeżeli jednostka, która dokonała zmiany metody wyceny bilansowej, ustala podatek odroczoney, to w tym momencie również on musi podlegać korekcie w taki ewidencyjny sposób, jak korygowana była wartość inwestycji, tj. odnoszony jest on albo na wynik z lat ubiegłych albo na kapitał z aktualizacji wyceny.

## **Utrata wartości inwestycji niefinansowych**

Uwzględniając przy wycenie bilansowej zasadę ostrożnej wyceny, jednostka gospodarcza ma obowiązek sprawdzić czy na moment sporządzania sprawozdania finansowego występuje utrata wartości aktywów. Innymi słowy, należy udzielić odpowiedzi na pytanie, czy element inwestycji przyniesie podmiotowi gospodarczemu w przyszłości korzyści ekonomiczne na poziomie odpowiadającym co najmniej jego wartości początkowej. Ujęcie odpisu z tytułu utraty wartości wynika z art. 28 ustawy o rachunkowości, która nie daje jednak żadnych szczegółowych wytycznych w zakresie jego ustalania. Są one zawarte w KSR 4 Utrata wartości aktywów (zwanym dalej KRS 4).

Punktem wyjścia do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy nastąpiła utrata wartości aktywów inwestycyjnych jest stwierdzenie, czy występują jakiegokolwiek przesłanki świadczące o tej utracie [KRS 4 pkt 3.5 oraz pkt. 4.1–4.4]. Dla tej grupy aktywów mogą to być zarówno przesłanki zewnętrzne (głównie długoterminowy spadek cen rynkowych), jak i wewnętrzne (wzrost kosztów utrzymania



nieruchomości, fizyczne uszkodzenie elementów inwestycji posiadających postać rzeczową). Stwierdzenie występowania przesłanki, która może powodować utratę wartości, jest początkiem procedury aktualizacji wyceny aktywów.

Kolejnym jej etapem, w przypadku aktywów inwestycyjnych, jest ustalenie rozmiarów korzyści, które te aktywa mogą przynieść jednostce na dzień bilansowy [Karmańska 2009, s.196 i 212]. Dla inwestycji wycenianych w wartości rynkowej (godziwej), w celu stwierdzenia czy nastąpiła utrata ich wartości porównuje się ich wartość rynkową (godziwą), ustaloną na dzień bilansowy, z wartością początkową, wynikającą z ksiąg rachunkowych. Jeżeli pierwsza z wymienionych wartości jest niższa, jednostka ujmuje odpis z tytułu utraty wartości [KRS 4 pkt 6.1]. W przypadku, gdy w związku z wcześniejszą wyceną utworzony był dla danego elementu aktywów inwestycyjnych kapitał z aktualizacji wyceny, w pierwszej kolejności rozlicza się tę kategorię, doprowadzając inwestycję do jej wartości początkowej, a następnie ujmuje odpis z tytułu utraty wartości w ciężar wyniku finansowego. Aktywa inwestycyjne wyceniane w modelu kosztu historycznego lub w modelu mieszanym (wartości niższej z...) wycenia się w związku z prowadzonymi testami na utratę wartości w zależności od rodzaju tych zasobów. Dla inwestycji w nieruchomości i w wartości niematerialne i prawne wycenianych w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (lub wielkości przeszacowanej po aktualizacji wyceny), pomniejszonej o odpisy umorzeniowe, a także dla pozostałych inwestycji niefinansowych wycenianych w cenie nabycia należy ustalić dwie wartości – pierwszą jest wartość handlowa<sup>1</sup> (szacowana dla przyszłej sprzedaży), drugą wartość użytkowa<sup>2</sup> (zakładająca dalsze/przyszłe użytkowanie). Jeżeli na etapie wstępnej analizy jednostka jest w stanie ustalić czy większe korzyści przyniesie jej użytkowanie czy sprzedaż składnika, ustala tylko jedną z tych wielkości. W celu ustalenia czy wystąpiła utrata wartości jednostka wybiera wyższą wartość spośród dwóch przedstawionych powyżej.

---

<sup>1</sup> Zgodnie z pkt 2.10 oraz 8.2.3–8.2.7 KRS 4, to wartość przyszłych korzyści ekonomicznych netto z danego składnika aktywów, ustalona przy założeniu, że istnieje aktywny rynek na ten zasób. Wartość ta to cena sprzedaży netto (ustalana zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości). Jeżeli nie można ustalić ceny sprzedaży ze względu na brak aktywnego rynku, wartość handlową aktywów określa się na poziomie szacowanej wartości godziwej, pomniejszonej o spodziewane do poniesienia i dające się bezpośrednio przyporządkować do czynności zbycia składnika koszty sprzedaży.

<sup>2</sup> KRS 4, pkt 2.11 oraz 8.2.8–8.2.29 stanowią, że jest ona kwotą odpowiadającą zdyskontowanym przyszłym korzyściom ekonomicznym netto ze składnika majątku ustaloną przy założeniu, że będzie on w dalszym ciągu wykorzystywany lub utrzymywany przez podmiot. W celu ustalenia wartości użytkowej składnika aktywów należy dokonać analizy wszelkich przesłanek, które pozwolą w obiektywny sposób zmierzyć zdolność rozpatrywanego składnika do przynoszenia korzyści ekonomicznych jednostce w przypadku, gdyby był on nadal wykorzystywany (utrzymywany) w jednostce zgodnie z planowanymi dla niego zadaniami gospodarczymi.

Kwota ta nazywana jest wartością odzyskiwalną. Odpowiada na pytanie, ile można odzyskać na dzień bilansowy z danego składnika podejmując działanie najkorzystniejsze dla jednostki – sprzedaż lub dalsze użytkowanie. Dla aktywów inwestycyjnych, z istoty rzeczy, korzyści częściej będą uzyskiwane przez sprzedaż, ale w przypadku nieruchomości inwestycyjnych zasadne może być szacowanie korzyści wynikających z ich dalszego użytkowania (wynajmu). Jeżeli wartość początkowa (cena nabycia/koszt wytworzenia) wycenianych inwestycji przewyższa wartość odzyskiwalną, jednostka ujmuje w ciężar kosztów odpis z tytułu utraty wartości. Krótkoterminowe inwestycje niefinansowe prezentowane w bilansie w cenie rynkowej albo w cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich jest niższa, takie jak np. dzieła sztuki, monety, antyki, przedmioty kolekcjonerskie, biżuteria, zapasy kruszcu, starodruki dla potrzeb ustalenia czy wystąpiła utrata ich wartości wycenia się indywidualnie, jeśli to możliwe – w wartości rynkowej. Wartość rynkową tych inwestycji ustala się, jeśli istnieje rynek, uwzględniając ceny z ostatnich udokumentowanych transakcji sprzedaży, wynikające z powszechnie dostępnych cenników ze specjalistycznych sklepów, domów aukcyjnych, antykwariatów. Jeżeli takie informacje dla danego składnika są niedostępne, ustala się wartość godziwą np. na podstawie opinii rzeczoznawcy. W przypadku inwestycji krótkoterminowych utrata wartości wystąpi, gdy wartość rynkowa (lub godziwa) jest niższa od wartości początkowej (ceny nabycia). Odpis z tego tytułu obniży wynik finansowy. W sytuacji, gdy ustąpią przesłanki utraty wartości, jednostka koryguje dokonany uprzednio odpis ujmując go w księgach rachunkowych jako przychód. Odniesienie kosztów i przychodów wynikających z odpisów z tytułu utraty wartości i ich korekty do wyniku finansowego (jego segmentu) jest zgodne z zasadami opisanymi dla ujęcia skutków wyceny bilansowej inwestycji niefinansowych. Będzie to więc zarówno obszar pozostałej działalności operacyjnej, jak i finansowej.

## **Operacje bieżące i zbycie inwestycji niefinansowych**

Niewątpliwie operacje bieżące, związane z utrzymaniem inwestycji niefinansowych w ciągu roku obrotowego, w największym stopniu dotyczą inwestycji w nieruchomości. Są to przede wszystkim: amortyzacja (jeżeli jednostka wybrała model kosztu historycznego do wyceny bilansowej), koszty remontów, podatku od nieruchomości. Z tej grupy inwestycji jednostka może również uzyskiwać bieżące korzyści ekonomiczne, np. z czynszów, opłat dzierżawnych. Również inwestycje w rzeczy ruchome mogą determinować powstawanie kosztów, przede wszystkim z tytułu ich ubezpieczeń.

Operacje bieżące związane z inwestycjami niefinansowymi dotyczą też ich przekwalifikowania [Seredyński i in. 2009, s.151]. Może to być zarówno przekwalifikowanie aktywów operacyjnych do grupy aktywów inwestycyjnych (głównie środków trwałych, choć wydaje się, że w przypadku rzeczy ruchomych mogą to również być zapasy), jak i zmiana odwrotna. Jeżeli następuje przeniesienie aktywów operacyjnych do inwestycji, to należy pamiętać, że te pierwsze są zawsze wyceniane według ustawy o rachunkowości w modelu kosztu historycznego lub mieszanym. Do ich wyceny nigdy nie stosuje się modelu wartości godziwej. W tym przypadku należy przenieść na odpowiednie konta aktywów inwestycyjnych wartości dotyczące przekwalifikowanych aktywów wraz z ewentualnymi odpisami aktualizującymi (w tym z umorzeniem). Jeżeli do wyceny inwestycji jednostka stosuje model wartości godziwej i jeśli ta jest wyższa od kwot ustalonych wcześniej dla aktywów operacyjnych, należy dokonać podwyższenia wartości przekwalifikowanych aktywów ujmując je zgodnie z zasadami przedstawionymi dla wyceny bilansowej.

W sytuacji, gdy jednostka przenosi aktywa inwestycyjne do aktywów operacyjnych, sposób postępowania zależy od modelu wyceny tych pierwszych. Jeżeli inwestycje niefinansowe wyceniane były w modelu kosztu historycznego lub mieszanym, to następuje proste przeksięgowanie odpowiednich pozycji i kwot z kont aktywów inwestycyjnych na konta aktywów operacyjnych. Jeżeli natomiast aktywa inwestycyjne inne niż budynki i wartości niematerialne wyceniane były w modelu wartości godziwej, aktualnie wyższej od wartości początkowej, to należy poprzez korektę odpisu aktualizującego doprowadzać ich wartość księgową do wartości początkowej. Korekta odpisu odbywa się na zasadzie lustrzanego odpisu w stosunku do jego ujęcia w księgach (zmniejszenie kapitału z aktualizacji wyceny, ujęcie kosztów). Jeżeli wartość księgową tych aktywów jest niższa od wartości początkowej i odpowiada wartości odzyskiwalnej lub cenie sprzedaży netto, taką kwotę przypisuje się aktualnie ujmowanym w księgach aktywom operacyjnym. W przypadku budynków i aktywów niematerialnych wycenianych w modelu wartości godziwej w momencie przekwalifikowania należy ustalić wartość księgową tych aktywów, jaką miałyby na dzień przekwalifikowania, gdyby od dnia ich wprowadzenia do ewidencji były wyceniane w modelu kosztu historycznego (czyli podlegały umarzaniu). Różnice między wartością rynkową (godziwą) inwestycji figurującą w księgach rachunkowych w momencie przekwalifikowania a hipotetyczną wartością księgową tego składnika aktywów ustaloną na ten sam moment przy założeniu, że byłby on od momentu ujęcia w księgach amortyzowany, traktuje się jako koszt lub przychód, w zależności od relacji porównywanych kwot.

Koszty i przychody związane z inwestycjami niefinansowymi powstają również w momencie ich zbycia – do wyniku odnoszona jest wartość księgowa sprzedawanych aktywów stanowiąca koszty oraz przychody z ich zbycia. Mogą również wystąpić koszty bezpośrednio związane ze sprzedażą, które obciążą wynik finansowy.

Zasady ujmowania w księgach rachunkowych i w sprawozdaniu finansowym kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem, przekwalifikowaniem i zbyciem inwestycji niefinansowych rozwiązany jest w ustawie o rachunkowości w sposób analogiczny do zasad prezentacji skutków wyceny bilansowej. Oznacza to, że operacje dotyczące nieruchomości oraz aktywów niematerialnych o charakterze inwestycyjnym skutkują, na mocy zapisów art. 3 ust. 1 pkt 32b i c, powstaniem pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych. Z kolei koszty utrzymania i wynik ze zbycia ruchomości inwestycyjnych zaliczane są do wyniku z działalności finansowej. Zapisami, które znajdują się w art. 42 ust. 3, z wyniku operacji finansowych wyeliminowane zostały tylko operacje związane z inwestycjami w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.

## Podsumowanie

Analiza zasad wyceny inwestycji niefinansowych przedstawionych w ustawie o rachunkowości skłania do wskazania kilka uwag. Po pierwsze, ustawa koncentruje się na kwestiach dotyczących wyłącznie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, pomijając w zasadzie inwestycje w rzeczy ruchome. Traktuje je wspólnie z pozostałymi inwestycjami, czyli tymi stanowiącymi aktywa finansowe. Takie podejście wyraża się wskazaniem segmentu działalności finansowej jako właściwej do ujęcia wszelkich kosztów i przychodów związanych z wyceną i obrotem tymi inwestycjami. Tu warto wspomnieć, że do tej działalności do końca 2007 roku były również zaliczane wszystkie koszty i przychody wynikające z wyceny i zbycia nieruchomości inwestycyjnych. Krytyka takiego rozwiązania, uzasadniana faktem, że np. przychody ze sprzedaży gruntu powinny się znajdować w jednym segmencie wyniku, niezależnie od tego jak ten grunt był wcześniej traktowany, spowodowała, że od początku 2009 roku wynikowe skutki wyceny i obrotu nieruchomościami inwestycyjnymi zrównano z tymi ustalonymi dla środków trwałych. A zatem czy przychody ze sprzedaży metali szlachetnych, dzieł sztuki czy innych przedmiotów kolekcjonerskich powinny być nadal traktowane jako przychody finansowe? Czy tym aktywom, mającym postać rzeczową, „bliżej” jest do środków trwałych czy do instrumentów

finansowych, których cech absolutnie nie spełniają? Można stawiać pytanie, czy to celowe działanie ustawodawcy czy niedopatrzanie wynikające z faktu, że inwestycje niefinansowe kojarzone są głównie (choćby ze względu na układ bilansu) z nieruchomościami? Warto też zwrócić uwagę, że poprawka wprowadzona od 2009 roku do ustawy o rachunkowości, rozszerzająca zakres pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych o skutki wyceny i obrotu nieruchomościami inwestycyjnymi, nie spowodowała zmiany (doprecyzowania) nazw pozycji w rachunku zysków i strat (Załącznik 1 do ustawy). W segmencie działalności finansowej nadal figurują „inwestycje” bez żadnego przymiotnika, segmentu pozostałej działalności operacyjnej nie uzupełniono o pozycje dotyczące inwestycji. Drugą kwestią związaną z wyróżnieniem w ustawie tylko nieruchomości i aktywów niematerialnych o charakterze inwestycyjnym, z pominięciem inwestycji w rzeczy ruchome, jest odmienne odnoszenie skutków wyceny aktywów długoterminowych. Nieruchomości aktualizowane są wynikowo, wycena rzeczy ruchomych powoduje powstanie kapitału rezerwowego. Takie postępowanie też wydaje się być niekonsekwentne. Dodatkowo, kwestią wątpliwą z punktu widzenia zasad rachunkowości jest możliwość wynikowego odnoszenia skutków wyceny aktywów długoterminowych.

Niezależnie jednak od zasad ujmowania skutków wyceny, szczególnie istotny jest fakt, że wszystkie inwestycje niefinansowe mogą być wyceniane w modelu wartości godziwej. Stają się przez to dla jednostki narzędziem polityki bilansowej, a w przypadku nieruchomości oraz aktywów krótkoterminowych mogą być doskonałym instrumentem kształtowania zysków bilansowych. W tym kontekście warto jest również podkreślić to, że w obecnym kształcie ustawa pozwala na przekwalifikowanie aktywów z lub do grupy inwestycji. Szczególnie ta ostatnia możliwość stwarza podstawy do kształtowania pożądanego przez jednostkę obrazu w sprawozdaniu finansowym przez wykorzystanie do wyceny inwestycji wartości rynkowej (godziwej), niedozwolonej w polskim prawie dla aktywów operacyjnych. Z tego powodu, dla prawidłowej i pełnej oceny podmiotu, jego sytuacji majątkowej i finansowej, niezbędna jest znajomość zasad rachunkowości przyjętych przez jednostkę w odniesieniu do inwestycji niefinansowych oraz danych o procedurach wyceny, zmianie jej modeli i przekwalifikowaniu aktywów. Te informacje jednostka ma obowiązek umieszczać we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego oraz w notach objaśniających. Analiza podstawowych elementów sprawozdania finansowego może być niewystarczająca dla poprawnej i pełnej oceny sytuacji podmiotu, musi być ona uzupełniona danymi z informacji dodatkowej.

## Literatura

- JARUGA A.A.: *Ramy konceptualne sprawozdawczości finansowej*. [W:] Jaruga A.A., Frenzel M., Ignatowski R., Kabalski P.: *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej*. Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Zarząd Główny w Warszawie, Centralny Ośrodek Szkolenia Zawodowego, Warszawa 2006.
- KARMAŃSKA A.: *Wartość ekonomiczna w systemie informacyjnym rachunkowości finansowej*. Difin, Warszawa 2009.
- Krajowy Standard Rachunkowości nr 4: *Utrata wartości aktywów*. Dz.Urz. Ministra Finansów 2012, nr 7, poz. 15.
- Krajowy Standard Rachunkowości nr 7: *Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, wartości szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia następujące po dniu bilansowym – ujęcie i prezentacja*. Dz.Urz. Ministra Finansów 2012, poz. 34.
- PIELICHATY E.: *Nieruchomości inwestycyjne – wycena i przekwalifikowanie w świetle prawa bilansowego*. [W:] *Środki trwałe – ujmowanie, wycena, prezentacja*. Red. Cebrowska T., Dotkuś W., Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu 255. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2012.
- RÓWIŃSKA M.: *Modele wyceny inwestycji niefinansowych – zasady odzwierciedlania skutków wyceny w kontekście międzynarodowych i polskich regulacji rachunkowości*. [W:] *Rachunkowość w teorii i praktyce*. Red. Kiziukiewicz T., Zeszyty Naukowe nr 668, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia nr 41, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.
- RÓWIŃSKA M.: *Wycena inwestycji niefinansowych*. [W:] *Kształtowanie zysków podmiotów sprawozdawczych w Polsce. MSR/MSSF a ustawa o rachunkowości*. Red. Piosik A. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2013.
- Seredyński R., Szaruga K., Dziedzica M.: *Operacje gospodarcze w praktyce księgowej*. ODDK, Gdańsk 2009.
- TKOCZ-WOLNY K.: *Istota wartości nieruchomości inwestycyjnych*. [W:] *Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej*. Red. Buk H., Kostur A., Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach (126), Katowice 2012.
- Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.).

## Dilemmas of non – financial investments measurement

### Absract

The article presents problems concerning non – financial investments, their range, classification and measurement based on Polish accounting law. Possibilities of initial value calculations of different groups of investments were presented. The rules of measurement after initial recognition as well as the depreciation of investment property were described here. The valuation models

used at the balance sheet date were depicted – historical cost model, fair value model and lower price model. External and internal indications of impairment as well as the procedure of tests for impairment were described in the article. Problems of operational and investment assets reclassification were mentioned. Treatment and allocation of results of valuation and selling non – financial investments were presented. The rules of gains and losses presentation in an income statement were criticized.

