

MAŁGORZATA RÓWIŃSKA

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

**MODELE WYCENY INWESTYCJI NIEFINANSOWYCH –
ZASADY ODZWIERCIEDLANIA SKUTKÓW WYCENY
W KONTEKŚCIE MIĘDZYNARODOWYCH I POLSKICH
REGULACJI RACHUNKOWOŚCI**

Wprowadzenie

Inwestycje - w szerokim znaczeniu - oznaczają nakłady na tworzenie nowych zdolności wytwórczych poprzez wznoszenie nowych obiektów, rozbudowę istniejących oraz lokowanie wolnych środków pieniężnych w sposób, który w przyszłości przyniesie zwiększenie dochodu. Tak rozumiane nakłady, w rachunkowości mogą odnosić się do jednej z dwóch grup aktywów: po pierwsze mogą dotyczyć aktywów trwałych, wykorzystywanych przez jednostkę gospodarczą do prowadzenia działalności, po drugie mogą dotyczyć aktywów, których jednostka nie wykorzystuje na własne potrzeby, a posiada w związku ze spodziewanym osiągnięciem korzyści ekonomicznych z tytułu samego ich posiadania, zdecydowanie innych niż korzyści osiągnięte z prowadzonej podstawowej działalności operacyjnej¹. Tę drugą grupę aktywów w rachunkowości określa się mianem inwestycji. Pojęcie inwestycji odnosi się bowiem do aktywów posiadanych w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowych. Korzyści te mogą wynikać ze spodziewanego przyrostu wartości nabytych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach)².

Z punktu widzenia układu bilansu inwestycje są prezentowane z podziałem na dług- i krótkoterminowe, z jednoczesnym wskazaniem postaci, w jakiej

¹ Z. Messner (red.): *Rachunkowość finansowa z uwzględnieniem MSSF*, PWE, Warszawa 2007, s. 67-68.

² Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, DzU z 2009 nr 152, poz.1223 z późn.zm., art.3 pkt.17.

występują, tj. z wyodrębnieniem inwestycji finansowych i niefinansowych. Przedmiotem rozważań w niniejszym artykule są inwestycje niefinansowe.

Celem artykułu jest charakterystyka modeli wyceny inwestycji wskazanych w międzynarodowych i polskich regulacjach rachunkowości, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu skutków wyceny na wynik finansowy jednostki gospodarczej.

1. Zakres inwestycji niefinansowych

Inwestycje niefinansowe, spełniając definicję inwestycji, charakteryzują się następującymi cechami:

- nie są użytkowane przez jednostkę gospodarczą,
- spodziewane korzyści ekonomiczne wynikają z samego faktu ich posiadania,
- jednoznacznym celem ich pozyskania jest chęć czerpania korzyści ekonomicznych.

Niespełnienie chociażby jednej z powyższych cech wskazuje na składnik aktywów należący do innej grupy niż inwestycje. Z punktu widzenia formy, jaką mogą przyjąć korzyści ekonomiczne, można wyodrębnić dwie grupy inwestycji niefinansowych³:

- inwestycje, w stosunku do których jednostka spodziewa się przychodu z tytułu wzrostu wartości, czyli nadwyżki ceny sprzedaży nad wartością pierwotną; w tym przypadku jednostka odnotuje potencjalne korzyści ekonomiczne dopiero w chwili sprzedaży inwestycji;
- inwestycje, w odniesieniu do których jednostka gospodarcza osiągnie przychody z tytułu innych pożytków, w tym z transakcji handlowej (np. z tytułu wynajmu); korzyści ekonomiczne jednostka odnotowuje podczas całego okresu posiadania inwestycji.

Regulacje rachunkowości odnoszące się do inwestycji niefinansowych to: w zakresie międzynarodowym MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, w zakresie polskiego prawa – ustawa o rachunkowości (dalej: UoR). Regulacje MSR 40 wskazują zasady wyceny wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych; nie odnoszą się do innych elementów inwestycji niefinansowych. Treści UoR odnoszą się natomiast do różnych grup inwestycji niefinansowych. Biorąc pod uwagę definicję inwestycji wynikającą z UoR można wskazać elementy składowe tej grupy. Należą do niej w szczególności: nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz inne elementy (ruchomości inwestycyjne). Z punktu widzenia układu bilansu obowiązującego w Polsce ważną klasyfikacją inwestycji jest ich podział na długo- i krótkoterminowe. Jeżeli okres, w którym

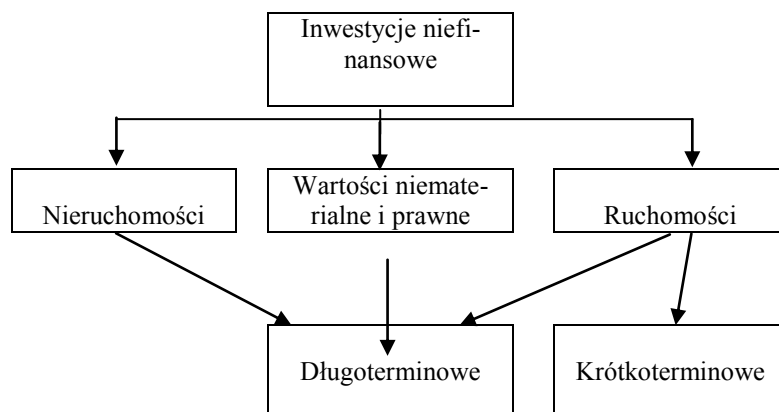
³ E. Walińska (red.): *Rachunkowość. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa*, ABC a Wolters Kluwer business, Warszawa 2010, s. 444-446.

podmiot zamierza sprawować kontrolę nad danym składnikiem i czerpać z niego pożytki przekracza 12 miesięcy, inwestycje będą miały charakter długoterminowych, w przeciwnym przypadku (do 12 miesięcy włącznie) – do krótkoterminowych. W tym miejscu powstaje wątpliwość, czy inwestycje długoterminowe obejmują wyłącznie te, z których korzyści jednostka osiąga w długim okresie i których nie zamierza pozbyć się w ciągu najbliższych 12 miesięcy? W konsekwencji inwestycje krótkoterminowe obejmować powinny te, które „przynoszą” bieżące korzyści oraz inwestycje, w stosunku do których istnieje zamiar ich sprzedaży w krótkim czasie. A zatem zamiar sprzedaży inwestycji zaliczonej do długoterminowych skutkować powinien koniecznością ich przekwalifikowania do krótkoterminowych.

Biorąc pod uwagę przedstawione w UoR zasady wyceny, w których ustawodawca wskazuje inne zasady dla inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, inne dla pozostałych inwestycji długoterminowych, można wnioskować, że klasyfikacja inwestycji nie powinna wprost wynikać z definicji aktywów obrotowych, a z samej istoty konkretnej inwestycji.

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne o charakterze inwestycji w zakresie wyceny ustawodawca upodabnia do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, które nie podlegają przekwalifikowaniu do aktywów obrotowych z uwagi na przewidywaną ich sprzedaż, likwidację itp. Zawsze stanowią one element aktywów trwałych. Idąc tym tokiem rozumowania, inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, z uwagi na ich istotę (przewidywany okres sprawowania nad nimi kontroli, okres posiadania), także powinny stanowić element aktywów trwałych bez względu na okres otrzymywania z nich korzyści ekonomicznych. Nie będą one także podlegały przekwalifikowaniu w przypadku zamiaru ich sprzedaży w najbliższym czasie. Podejście to jest zgodne z układem bilansu, wynikającym z załącznika do UoR. Ponadto jest zgodne z zapisami MSR 40.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że inwestycje w nieruchomości lub wartości niematerialne i prawne mają zawsze charakter inwestycji długoterminowych, natomiast pozostałe inwestycje niefinansowe (nieruchomości inwestycyjne) mogą należeć albo do długo- albo krótkoterminowych (rysunek 1).



Rys. 1. Klasyfikacja inwestycji niefinansowych

Źródło: opracowanie własne.

2. Modele wyceny bilansowej aktywów

Wycena bilansowa odbywa się według określonego modelu wyceny. Wyodrębnić można dwie grupy modeli, mianowicie⁴:

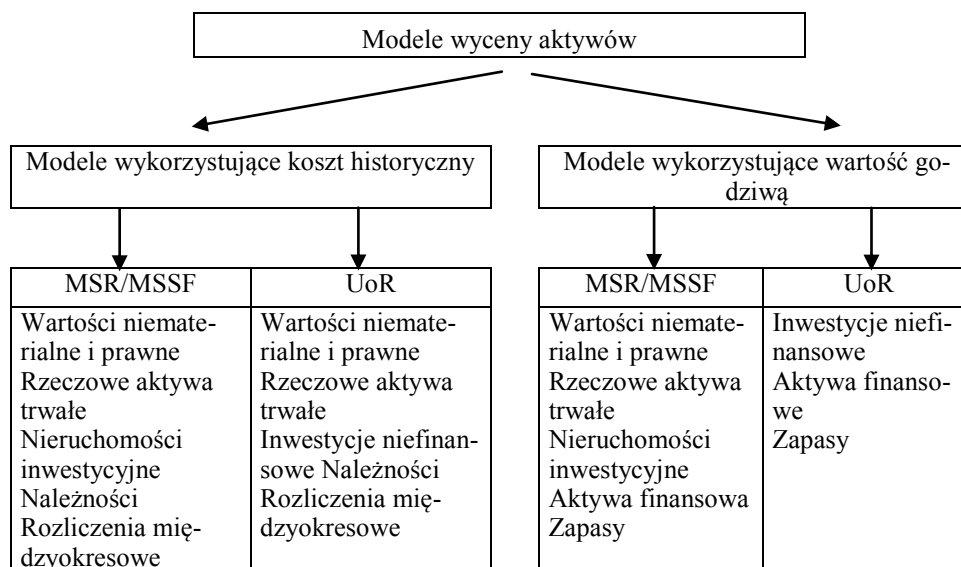
- modele oparte na koszcie historycznym,
- modele wykorzystujące wartość godziwą.

Zakres wykorzystania powyższych modeli wynika z regulacji rachunkowości i jest różny, jeśli porówna się regulacje MSR/MSSF i UoR (rysunek 2).

W przypadku modeli, wykorzystujących koszt historyczny, podstawową kategorią wyceny jest wartość pierwotna, czyli cena nabycia lub koszt wytworzenia. Na dzień bilansowy pierwotna wartość może zostać skorygowana o odpisy amortyzacyjne. Ponadto, w odniesieniu do modeli kosztu historycznego międzynarodowe i polskie regulacje rachunkowości wskazują na obowiązek uwzględniania odpisów z tytułu utraty wartości, jeżeli wystąpią przyczyny wskazujące na zaistnienie utraty. Dokonany odpis zmniejsza wartość wycenianych aktywów przy jednoczesnym odnotowaniu kosztów okresu⁵. W przypadku ustąpienia przyczyny, której konsekwencją był dokonany odpis, regulacje rachunkowości dopuszczają możliwość przywrócenia odpisanej wartości, co także wpływa na kształtowanie wyniku finansowego jednostki.

⁴ A. Jaruga, M. Friendzel, R. Ignatowski, P. Kabalski: *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Kluczowe zagadnienia i rozwiązania praktyczne*, SKwP, Warszawa 2006, s. 106-110.

⁵ Odstępstwem od tej reguły jest np. odpis z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych, dla których uprzednio został utworzony kapitał z aktualizacji wyceny.



Rys. 2. Zakres stosowania modeli wyceny aktywów według międzynarodowych i polskich regulacji rachunkowości

Źródło: opracowanie własne na podstawie regulacji MSR/MSSF oraz Ustawy o rachunkowości, op.cit.

Modele wykorzystujące wartość godziwą przewidują aktualizację wartości aktywów na każdy dzień bilansowy, doprowadzając ich wartość do poziomu wartości godziwej określonej na dzień bilansowy. W zależności od odmiany modelu, regulacje rachunkowości wskazują różne sposoby odnoszenia skutków wyceny. I tak, korekty wartości wpływają na wynik finansowy (jako przychody lub koszty) albo na kapitał z aktualizacji wyceny.

Specyficzną odmianą modeli, wykorzystujących wartość godziwą, są także tzw. modele mieszane, których istota wynika z zasady ostrożnej wyceny. Modele te mają zastosowanie do krótkoterminowych aktywów. W modelach mieszanych wartość godziwa z dnia bilansowego porównywana jest z wartością pierwotną (kosztem historycznym). Niższa z tych dwóch wartości stanowi podstawę wyceny. Skutki dokonanego przeszacowania odnoszone są na wynik finansowy.

Charakteryzowane modele wyceny wykorzystywane są do wyceny bilansowej inwestycji niefinansowych. Regulacje rachunkowości w tym zakresie wskazują na konieczność wyboru modelu, zgodnie z prowadzoną przez jednostkę gospodarczą polityką bilansową. Regulacje międzynarodowe (MSR 40), jak podano wyżej, odnoszą się wyłącznie do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, natomiast polskie prawo bilansowe wskazuje odrębne zasady dla nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych należących do inwestycji, a odrębne dla pozostałych inwestycji, uwzględniając ich podział na długo- i krótkoterminowe.

3. Wycena inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

MSR 40 wskazuje dwa sposoby wyceny nieruchomości inwestycyjnych: według wartości godziwej oraz według kosztu historycznego. Wybór modelu wyceny należy do jednostki gospodarczej, a ta powinna stosować wybrany model do wyceny wszystkich swoich nieruchomości inwestycyjnych (MSR 40, par.30)⁶.

Model wartości godziwej w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych zakłada odnośnienie korekt wartości nieruchomości do poziomu wartości godziwej wyłącznie poprzez wynik finansowy, co skutkuje odnotowaniem pozostałych kosztów lub pozostałych przychodów operacyjnych w okresie sprawozdawczym, którego wycena dotyczyła⁷. MSR 40 nie przewiduje możliwości tworzenia kapitału z aktualizacji wyceny z tytułu dokonanych korekt wartości. Zgodnie z MSR 40 (par. 37-52), wartość godziwa nieruchomości powinna odzwierciedlać warunki rynkowe obowiązujące w dniu bilansowym, a także stan wiedzy i szacunki dobrze poinformowanych, zainteresowanych stron transakcji. Ustalając wartość godziwą nie należy uwzględniać kosztów transakcji, które jednostka mogłaby ponieść w wypadku zbycia inwestycji, czy też przyszłych nakładów inwestycyjnych służących ulepszeniu lub udoskonaleniu nieruchomości.

Jeśli do wyceny nieruchomości inwestycyjnych jednostka gospodarcza przyjmie model kosztu historycznego, wycenia wszystkie składniki tej grupy zgodnie z wymogami MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”⁸, a więc według zasad właściwych dla środków trwałych. Reguła ta nie dotyczy nieruchomości zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży⁹. Model kosztu historycznego w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych oznacza więc ich wycenę w wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości. Zarówno odpis amortyzacyjny, jak i z tytułu utraty wartości wpływa na wynik finansowy jednostki gospodarczej, stanowiąc pozostały koszt operacyjny.

W odniesieniu do inwestycyjnych nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych UoR – podobnie do MSR 40 - przewiduje dwa modele wyceny bilansowej. Model kosztu historycznego, polegający na przyjęciu zasad wyceny właściwych dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych

⁶ Zgodnie z MSR 8 przyjęty model wyceny może zostać zmieniony w ramach zmiany polityki rachunkowości pod warunkiem, że zmiana ta przyczyni się do bardziej właściwej prezentacji transakcji. Jednakże za mało prawdopodobne uważa się, że zmiana modelu wartości godziwej na model kosztu historycznego spełniłaby ten warunek.

⁷ MSR 40, par.35.

⁸ MSR 40, par. 56.

⁹ Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży podlegają wycenie zgodnie z regulacjami MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

i prawnych, wiąże się z odpisywaniem w pozostałe koszty operacyjne wartości amortyzacji oraz ewentualnej trwałej utraty wartości¹⁰. Drugi, wskazany w UoR, model to wycena według wartości godziwej. Skutki wyceny w tym przypadku wpływają na wynik finansowy. Zasady wyceny właściwe dla nieruchomości i wartości niematerialnych i prawnych o charakterze inwestycji prezentuje tabela 1.

Tabela 1

Modele wyceny inwestycyjnych nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych według MSR 40 i UoR

Tytuły korekt wartości inwestycji	Sposób odniesienia korekty wartości
Model wartości godziwej	
Spadek wartości	Pozostałe koszty operacyjne
Wzrost wartości	Pozostałe przychody operacyjne
Model kosztu historycznego	
Odpis amortyzacyjny	Pozostałe koszty operacyjne
Trwała utrata wartości	Pozostałe koszty operacyjne
Przywrócenie wartości odpisanej uprzednio jako utracona	Pozostałe przychody operacyjne

Źródło: opracowanie własne na podstawie regulacji MSR 40 oraz Ustawy o rachunkowości, op.cit.

Uwzględniając charakteryzowany zakres inwestycji niefinansowych można stwierdzić, że regulacje MSR 40 oraz UoR wskazują takie same zasady wyceny. Wybór modelu wyceny wiąże się: po pierwsze - z częstotliwością dokonywanych korekt wartości, po drugie – z jakością tych korekt.

Model wartości godziwej wymaga dokonywania korekt wartości na każdy dzień bilansowy, mogą one mieć charakter zwiększeń lub zmniejszeń, co odpowiednio wpływa na wynik finansowy.

Model kosztu historycznego wprowadza natomiast wymóg bieżącego odzwierciedlania w kosztach odpisów amortyzacyjnych oraz okresowo i sporadycznie ujmowanych kosztów z tytułu utraty wartości.

Model kosztu historycznego, lepiej odzwierciedlając zasadę ostrożnej wyceny poprzez dokonane korekty wartości początkowej wpływa zatem na zmniejszenie wyniku finansowego. Przychody z wyceny odnotuje jednostka wyłącznie w sytuacji przywrócenia odpisanej uprzednio utraty wartości.

4. Wycena pozostałych inwestycji niefinansowych

Regulacje rachunkowości, odnoszące się do bilansowej wyceny pozostałych inwestycji niefinansowych, obejmujących *de facto* ruchomości inwesty-

¹⁰ Ustawa o rachunkowości, op.cit., art.28 ust.1 pkt 1a.

cyjne, wynikają wyłącznie z zapisów UoR. W tym względzie UoR wskazuje oddzielnie zasady dotyczące inwestycji długoterminowych, oddzielnie zasady wyceny inwestycji krótkoterminowych. Dla obydwu grup podane są po dwie zasady, co daje jednostce gospodarczej możliwość wyboru zasady właściwej z punktu widzenia jej polityki bilansowej.

Jednym ze sposobów wyceny, odnoszącym się do wszystkich inwestycji jest wycena według wartości godziwej. Skutki dokonanych aktualizacji wartości do poziomu wartości godziwej ustalonej na dzień bilansowy są jednak różnie odzwierciedlane, w zależności od tego, czy dany składnik został zakwalifikowany do długo-, czy też krótkoterminowych inwestycji. W przypadku długoterminowych inwestycji, w związku z aktualizacją wartości powyżej ceny nabycia, tworzony jest kapitał z aktualizacji wyceny albo – w przypadku aktualizacji poniżej ceny nabycia – następuje jego zmniejszenie¹¹. W wypadku natomiast krótkoterminowych inwestycji skutki dokonanej korekty wartości wpływają na wynik finansowy jednostki jako pozostałe przychody operacyjne lub pozostałe koszty operacyjne¹².

Obok wyceny w wartości godziwej, UoR wskazuje także inne zasady. W odniesieniu do inwestycji długoterminowych możliwa do zastosowania jest wycena według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Skutki takiej wyceny obejmują wyłącznie ewentualne odpisy utraty wartości, które wpływają bezpośrednio na wynik finansowy jednostki¹³. Dla inwestycji krótkoterminowych drugą możliwością wyceny (obok wartości godziwej) jest wycena według niższej z dwóch cen: nabycia lub godziwej¹⁴. Skutki wyceny wpływają na wynik finansowy. Omówione zasady wyceny i ich skutki przedstawione zostały w tabeli 2.

Korekty wartości krótkoterminowych ruchomości inwestycyjnych, bez względu na wybraną metodę wyceny, zawsze odzwierciedlone są w wyniku finansowym, przy czym zasada niższej z dwóch cen nie spowoduje powstania przychodów z tytułu wzrostu wartości powyżej ceny nabycia, co ma miejsce w przypadku wyceny w wartości godziwej.

Zmiany wartości długoterminowych inwestycji wpływają na wynik finansowy w sytuacji odnotowania utraty wartości albo – w przypadku modelu wartości godziwej – w sytuacji kształtowania się wartości inwestycji poniżej ceny nabycia. Zwiększenie wartości powyżej ceny nabycia nie wpływa na wynik finansowy, oznacza tymczasowe zyski, które jako niezrealizowane zostają wyrażone w kapitale z aktualizacji wyceny.

¹¹ Ustawa o rachunkowości, op.cit., art.35 ust.4.

¹² Ibidem, art.35 ust.6.

¹³ Ibidem, art.28 ust.1 pkt 3.

¹⁴ Ibidem, art.28 ust.1 pkt 5.

Tabela 2

Zasady wyceny pozostałych inwestycji niefinansowych (innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne) według UoR

Zasada wyceny bilansowej	Charakter zmiany wartości	Sposób odniesienia skutków wyceny
Długoterminowe inwestycje		
Wycena według wartości godziwej	Wzrost wartości powyżej ceny nabycia	Kapitał z aktualizacji wyceny (zwiększenie)
	Spadek wartości – wartość godziwa jest wyższa od ceny nabycia	Kapitał z aktualizacji wyceny (zmniejszenie)
	Spadek wartości poniżej ceny nabycia	Pozostałe koszty operacyjne
	Wzrost wartości – wartość godziwa jest mniejsza od ceny nabycia	Pozostałe przychody operacyjne
Wycena według kosztu historycznego	Trwała utrata wartości	Pozostałe koszty operacyjne
	Przywrócenie wartości uprzednio odpisanej	Pozostałe przychody operacyjne
Krótkoterminowe inwestycje		
Wycena według wartości godziwej	Spadek wartości	Pozostałe koszty operacyjne
	Wzrost wartości	Pozostałe przychody operacyjne
Wycena według niższej z dwóch cen: nabycia lub godziwej	Spadek wartości poniżej ceny nabycia	Pozostałe koszty operacyjne
	Wzrost wartości do poziomu ceny nabycia	Pozostałe przychody operacyjne

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy o rachunkowości, op.cit.

Uwagi końcowe

Podstawowymi składnikami inwestycji niefinansowych są nieruchomości inwestycyjne i te objęte są regulacjami MSR. Definiując inwestycje UoR wskazuje szeroki zakres tej grupy bilansowej. Określone w art. 28 zasady wyceny odnoszą się do rodzajowo różnych grup inwestycji niefinansowych. Zarówno MSR 40, jak i UoR wskazują na możliwość wyboru sposobu wyceny bilansowej inwestycji, który uzależniony jest od polityki rachunkowości przyjętej przez jednostkę.

Biorąc pod uwagę skutki dokonanej wyceny bilansowej można stwierdzić, że w odniesieniu do inwestycji niefinansowych przeważa wynikowy sposób ich odzwierciedlenia. Korekty wartości inwestycji niefinansowych wpływają na wynik finansowy jednostki w okresie, którego korekta dotyczy. Zważywszy na charakter omawianej grupy aktywów, właściwym segmentem wynikowym, w którym są ujęte dokonane korekty wartości, jest segment pozostałej działalności operacyjnej. Wyjątek od tej reguły wiąże się z wyceną długoterminowych inwestycji niefinansowych innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne. W tym przypadku skutki zmiany wartości wpływają na kapitał

z aktualizacji wyceny. Są to jednak na tyle sporadyczne przypadki, że można uznać wynikowy charakter korekt wartości inwestycji niefinansowych za dominujący.

Literatura

- Jaruga A., Frendzel M., Ignatowski R., Kabalski P.: *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Kluczowe zagadnienia i rozwiązania praktyczne*, SKwP, Warszawa 2006.
- Messner Z. (red.): *Rachunkowość finansowa z uwzględnieniem MSSF*, PWE, Warszawa 2007.
- Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej 2007, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2007.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Tekst jednolity z 2009: DzU Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.
- Walińska E. (red.): *Rachunkowość. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa*, ABC a Wolters Kluwer business, Warszawa 2010.

dr Małgorzata Rówińska
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Katedra Rachunkowości
ul. Bogucicka 3, 40–226 Katowice,
malgorzata.rowinska@ue.katowice.pl

NON-FINANCIAL INVESTMENT VALUATION MODELS – VALUATION FINANCIAL EFFECTS IN THE CONTEXTS OF INTERNATIONAL AND POLISH ACCOUNTING REGULATIONS

Summary

The article presents the essence of non-financial investment based on international (IAS 40) and polish accounting regulations. Principles of measurement of investments (fair value or amortized cost) were stated. Divided into two investment groups: investment properties and intangibles, and other long- and short-term non-financial investments.

Translated by Małgorzata Rówińska