

Małgorzata Kamieniecka
Wydział Ekonomiczny
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

Ocena prezentacji nieruchomości inwestycyjnych w sprawozdaniach finansowych wybranych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie

Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest ocena prezentacji nieruchomości inwestycyjnych przez wybrane spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Przeanalizowano zapisy ustawy o rachunkowości i MSR w zakresie wymaganych ujawnień, a następnie poddano analizie sprawozdania finansowe wybranych firm za dwa lata bilansowe (2013/2014). Wykazano, że wycena nieruchomości inwestycyjnych na poziomie wartości godziwych może istotnie wpływać na wysokość pozostałych przychodów/kosztów (a w konsekwencji na wynik do podziału), więc ważną kwestią są szczegółowe ujawnienia dotyczące powodów zmian tych wartości. Wykazano, że wycena według modelu kosztu daje istotnie różne wartości bilansowe od wyceny według modelu wartości godziwej, a więc rzetelna informacja o wartości godziwej inwestycji w nieruchomości jest jednym z ważniejszych elementów ujawnień sprawozdawczych. Należy uznać prezentacje nieruchomości inwestycyjnych w badanych sprawozdaniach za dostateczne. Jednocześnie wykazano, że nie zawierają one wszystkich wymaganych prawem ujawnień, a więc nie w pełni zapewniają informacje spełniające najważniejsze cechy jakościowe (wiarygodność i wartość prognostyczną).

Słowa kluczowe: nieruchomości inwestycyjne, sprawozdawczość finansowa, MSR 40, wartość godziwa

1. Wprowadzenie

Nieruchomości inwestycyjne są specyficznym składnikiem majątkowym z uwagi na fakt, że mają zarówno cechy inwestycji, jak i środka trwałego. Ich ujęcie w sprawozdaniu finansowym wiąże się z szeregiem ujawnień, które są wymagane przez regulacje prawne dotyczące sprawozdawczości.

Z uwagi na fakt, że wszelkie zmiany, zarówno ilości, jak i wartości posiadanych inwestycji w nieruchomości są rozliczane wynikowo, tj. znajdują odzwierciedlenie w wyniku finansowym okresu, w którym tych zmian dokonano, właściwa informacja o powodach i skutkach tych zmian jest szczególnie istotna dla użytkownika sprawozdania, m.in. z tego powodu, że wynik jest tą kategorią, która podlega ewentualnemu podziałowi. Jednocześnie alternatywne modele wyceny nieruchomości inwestycyjnych, dopuszczone przez polskie przepisy i międzynarodowe standardy rachunkowości stwarzają warunki do manipulacji danymi wykazanymi w sprawozdaniu. Dotyczy to szczególnie modelu ich wyceny na poziomie wartości godziwej, która to od czasu jej wprowadzenia do rachunkowości (sprawozdawczości) budzi nieustające kontrowersje związane z rzetelnością jej pomiaru. Kontrowersje te są, a przynajmniej powinny być, niwelowane przez właściwe ujawnienia, jakich oczekuje się od prawidłowo przygotowanego sprawozdania finansowego. Zapewnienie właściwej jakości ujawnień informacji o inwestycjach w nieruchomości jest jednym ze sposobów zapobiegania oszustwom czy nadużyciom w rachunkowości. Jednocześnie brak takich informacji może być symptomem ryzyka popełnienia takiego oszustwa w sprawozdaniu finansowym.

Przedmiotem opracowania jest ocena prezentacji nieruchomości inwestycyjnych przez wybrane spółki, których papiery są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie pod kątem spełniania wymogów sprawozdawczych wynikających z obowiązujących przepisów. W tym celu dokonana zostanie analiza zapisów ustawy o rachunkowości i międzynarodowych standardów rachunkowości w zakresie wymaganych ujawnień sprawozdawczych, a następnie zostaną poddane analizie sprawozdania finansowe wybranych firm za dwa ostatnio prezentowane lata bilansowe (2013 i 2014).

2. Przegląd literatury przedmiotu

Problematyce nieruchomości inwestycyjnych w rachunkowości poświęcono w ostatnich latach w Polsce sporo uwagi. Wyrazem tego są publikacje poświęcone inwestycjom w nieruchomości całościowo traktujące o zasadach ujęcia tych składników majątkowych w systemie informacyjnym rachunkowości, spośród których należy przytoczyć m.in. opracowania: J. Gierusza¹, M. Gmytrasiewicz², S. Hońki³, R. Ignatowskiego⁴ czy P. Kabalskiego⁵. Zasadami wyceny nieruchomości inwestycyjnych zajmowali się m.in.: J. Gierusz⁶, S. Hońko⁷, A. Kuzior⁸, K. Romanowski⁹, M. Rówińska¹⁰, K. Tkacz-Wolny¹¹. Temat dylematów wyboru polityki rachunkowości

¹ J. Gierusz, *Inwestycje w nieruchomości – polskie prawo bilansowe na tle MSR 40*, „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu”, nr 691, Wrocław 2002.

² M. Gmytrasiewicz, *Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw*, Difin, Warszawa 2002.

³ S. Hońko, *Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym. Mało zobowiązań, dużo swobody*, „Rachunkowość” 2014, nr 11, s. 2–9; *Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym – dokończenie*, „Rachunkowość” 2015, nr 1, s. 20–26.

⁴ R. Ignatowski, *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej a ustawa o rachunkowości. Część 5 – Nieruchomości inwestycyjne*, „Rachunkowość” 2014, nr 6, s. 10–19.

⁵ P. Kabalski, *Rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne, koszty zewnętrznego finansowania aktywów, aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz aktywa w leasingu*, w: *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Kluczowe zagadnienia i rozwiązania praktyczne*, red. A. Jaruga, SKwP, Warszawa 2006.

⁶ J. Gierusz, *Dylematy wyceny inwestycji w nieruchomości*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2009, t. 53(109), s. 51–62.

⁷ S. Hońko, *Wycena w rachunkowości. Znaczenie, podstawy, parametry, zasady*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2013.

⁸ A. Kuzior, *Dylematy wyceny inwestycji niefinansowych*, „Zeszyty Naukowe SGGW. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej” 2014, nr 106, s. 5–19.

⁹ K. Romanowski, *Praktyczne problemy wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości rynkowej*, „Rachunkowość” 2015, nr 7, s. 2–5.

¹⁰ M. Rówińska, *Wycena inwestycji niefinansowych*, w: *Kształtowanie zysków podmiotów sprawozdawczych w Polsce. MSR/MSSF a ustawa o rachunkowości*, red. A. Piosik, C.H. Beck, Warszawa 2013; *Modele wyceny inwestycji niefinansowych – zasady odzwierciedlania skutków wyceny w kontekście międzynarodowych i polskich regulacji rachunkowości*, w: *Rachunkowość w teorii i praktyce*, red. T. Kiziu-kiewicz, „Zeszyty Naukowe. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 668(41), Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.

¹¹ K. Tkacz-Wolny, *Istota wartości nieruchomości inwestycyjnych*, w: *Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej*, red. H. Buk, A. Kostur, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 126, Katowice 2012, s. 303–316.

w zakresie nieruchomości inwestycyjnych podjęła K. Tkacz-Wolny¹², a zasadami i skutkami przekwalifikowania nieruchomości z aktywów inwestycyjnych do operacyjnych (i odwrotnie) zajął się m.in. E. Pielichaty¹³.

Celem częściowym autora niniejszego opracowania jest więc wypełnienie luki publikacyjnej w zakresie prezentacji informacji o inwestycjach w nieruchomości w sprawozdaniach finansowych jednostek gospodarczych funkcjonujących w Polsce.

3. Zakres ujawnień nieruchomości inwestycyjnych wymaganych przez prawo bilansowe

Informacje dotyczące posiadania, obrotu czy zmian wartości nieruchomości inwestycyjnych znajdują odzwierciedlenie w wielu elementach sprawozdania finansowego (z wyłączeniem zestawienia zmian w kapitale własnym¹⁴).

W bilansie sporządzanym według zapisów ustawy o rachunkowości nieruchomości, traktowane jako inwestycje zalicza się do majątku trwałego i wykazuje się w pozycji IV–Inwestycje długoterminowe¹⁵.

Według MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” (który, jak wiadomo, nie zawiera wzorca sprawozdania finansowego) pozycja nieruchomości inwestycyjne znajduje się w wykazie obowiązkowym ujawnień¹⁶. Jednostka prezentuje je w osobnej pozycji aktywów długoterminowych. Przy czym, gdy jednostka posiadaną nieruchomość w części wykorzystuje dla celów podstawowej działalności, a w części utrzymuje dla osiągnięcia korzyści ekonomicznych w postaci czynszu i części te można oddzielnie sprzedać, to powinna poszczególne części nieruchomości wykazywać oddzielnie: jako środek trwały i nieruchomość inwestycyjną. Jednak jeśli przedsiębiorstwo

¹² K. Tkocz-Wolny, *Polityka rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 201 („Polityka rachunkowości a kształtowanie wyniku finansowego”), Katowice 2014, s. 379–392.

¹³ E. Pielichaty, *Nieruchomości inwestycyjne – wycena i przekwalifikowanie w świetle prawa bilansowego*, w: *Środki trwałe – ujmowanie, wycena, prezentacja*, red. T. Cebrowska, W. Dotkuś, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” nr 255, Wrocław 2012, s. 199–208.

¹⁴ Jeśli chodzi o przepisy ustawowe, to od nowelizacji ustawy o rachunkowości w 2009 r. wzrostu wartości rynkowej nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej nie odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, a rozlicza wynikowo.

¹⁵ Ustawa z dnia 29 czerwca 1994 r. o rachunkowości, Dz.U 2013 poz. 330 z późn. zm. (dalej: uor), Załączniki 1 i 5. Jednostki mikro nie mają obowiązku prezentacji tej pozycji w bilansie (por. Załącznik 4 do uor).

¹⁶ MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r., część A, IFRS Foundation, Londyn 2011, (dalej: MSR 1), par. 54.

tylko niewielką część nieruchomości wykorzystuje na cele działalności statutowej, to może wykazywać ją w całości w nieruchomościach inwestycyjnych¹⁷.

W rachunku zysków i strat przygotowywanym według ustawy o rachunkowości efekty posiadania i obrotu nieruchomościami inwestycyjnymi prezentuje się w segmencie dotyczącym pozostałej działalności operacyjnej, przy czym sprzedaż ujmowana jest wynikowo, tj. zysk na sprzedaży jako przychód, a strata jako pozostały koszt operacyjny (i w przypadku jednostek niekorzystających z uproszczeń prezentacyjnych, tj. stosujących Załącznik 1 uor, wynik na sprzedaży ujmowany jest jako odrębna pozycja pozostałych przychodów i kosztów). W oddzielnej pozycji w tym segmencie rachunku zysków i strat (jako element aktualizacji wartości aktywów niefinansowych) prezentuje się odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według modelu kosztu. Natomiast jako inne przychody lub koszty operacyjne ujmowane są korzyści ekonomiczne z posiadania nieruchomości inwestycyjnych (np. przychody z czynszów, dzierżawy) oraz koszty ich utrzymania (np. podatek od nieruchomości). Jako inne przychody traktuje się także otrzymane nieodpłatnie nieruchomości inwestycyjne (ujmowane proporcjonalnie do dokonywanych odpisów amortyzacyjnych).

Jeśli chodzi o sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów, to minimalny zakres ujawnień określony w MSR 1¹⁸ nie narzuca podziału kosztów na poszczególne rodzaje działalności, ale jeśli jednostka uzna jakieś pozycje przychodów i kosztów za istotne, to powinna prezentować je oddzielnie¹⁹.

Wpływy i wydatki pieniężne związane z inwestycjami w nieruchomości, zarówno według polskich regulacji prawnych, jak i według standardów międzynarodowych, prezentowane są w części rachunku przepływów pieniężnych poświęconym działalności inwestycyjnej. Przy czym przy ustalaniu przepływów pieniężnych metodą pośrednią wynik finansowy netto pomniejsza się zysk, a powiększa o stratę na sprzedaży inwestycji (w tym w nieruchomości) i koryguje o aktualizację ich wyceny (korekty te znajdują się w pozycji „Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej”)²⁰.

Uszczegółowienie treści zawartych w powyżej wymienionych elementach sprawozdania finansowego znajduje się w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

¹⁷ MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, MSSF. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r., część A, IFRS Foundation, Londyn 2011 (dalej: MSR 40), par. 10.

¹⁸ MSR 1, par. 82.

¹⁹ MSR 1, par. 97.

²⁰ MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych”, MSSF. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r., część A, IFRS Foundation, Londyn 2011, par. 16; KSR 1 „Rachunek przepływów pieniężnych”, Dz. Urz. Ministerstwa Finansów z dnia 2 sierpnia 2011 r., nr 6, poz. 26, rozdz. VII, pkt 4 i 6.

Jeśli chodzi o wymogi ustawy o rachunkowości, to w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych oczekujemy w nich danych o wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych na początek i koniec roku oraz przyczynach ich zwiększenia i zmniejszenia (nabycie, rozchód, aktualizacja wartości, amortyzacja). Jeśli wystąpiły odpisy z tytułu trwałej utraty wartości nieruchomości jednostka powinna ujawnić ich przesłanki i kwotę. W przypadku zmiany metody wyceny nieruchomości jednostka podaje przyczyny tej zmiany, wartości przed i po zmianie wyceny oraz skutki wynikające z tej zmiany. Natomiast jeśli jednostka stosuje model wartości godziwej, to powinna ujawnić: istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej (w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku) oraz skutki przeszacowania wpływające na wynik finansowy²¹.

W standardach międzynarodowych do zakresu wymaganych ujawnień w informacji dodatkowej przykładą się dużą wagę, gdyż mają one często kluczowe znaczenie dla zrozumienia samego sprawozdania i dla właściwej oceny dokonań jednostki. Ujawnienia jakich oczekujemy o inwestycjach w nieruchomości określone są w MSR 40 w podziale na trzy części:²²

- 1) wspólne dla każdej metody wyceny,
- 2) dotyczące wyłącznie modelu wartości godziwej,
- 3) dotyczące wyłącznie modelu kosztu (ceny nabycia/kosztu wytworzenia).

Ad 1. W notach uzupełniających do sprawozdania finansowego należy m.in. umieścić informacje dotyczące kryteriów, jakimi kieruje się jednostka w celu odróżnienia nieruchomości inwestycyjnych od środków trwałych, oraz podać informacje na temat stosowanego modelu wyceny. Jeśli jednostka dokonuje wyceny według wartości godziwej, należy ujawnić informacje o stosowanych metodach i założeniach związanych z określeniem tej wartości. Dodatkowo należy podać kwoty dotyczące osiągniętych przychodów z czynszów oraz koszty związane z utrzymaniem i remontem tych nieruchomości, w podziale na dotyczące nieruchomości, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów lub nie. Ponadto podać należy informacje o kwotach zmian wynikających z przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do lub z zapasów lub środków trwałych oraz zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w ciągu najbliższego roku²³.

Ad 2. W tym przypadku jednostka dodatkowo ujawnia wartości godziwe nieruchomości na początek i koniec okresu sprawozdawczego, w tym kwoty i przyczyny zwiększenia wartości nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem

²¹ Uor, Załączniki 1 i 5.

²² MSR 40, par. 74–79.

²³ Szczegółową listę ujawnień zawiera par. 75 MSR 40.

kwot przypadających na nabycie nowych nieruchomości i kosztów wynikających z prac modernizacyjnych. Należy ujawnić także kwotę zysków lub strat powstałych w wyniku korekty wyceny wartości godziwej. W rzadkim przypadku, gdy jednostka nie jest w stanie wiarygodnie określić wartości godziwej któregoś z obiektów inwentarzowych, to powinna wyraźnie o tym fakcie poinformować, wyjaśnić dlaczego tej wartości nie można ustalić i podać przedział szacunkowych wartości, w którym prawdopodobnie znalazłaby się jego wartość godziwa²⁴.

Ad. 3. W takim przypadku należy przede wszystkim ujawnić stosowane metody i stawki amortyzacji wraz z przewidywanymi okresami użytkowania nieruchomości inwestycyjnych. W informacji dodatkowej powinny znaleźć się wartości brutto nieruchomości oraz kwoty odpisów umorzeniowych i odpisów z tytułu trwałej utraty wartości, jeśli takowe wystąpiły, a także kwota ich odwrócenia w ciągu roku. Jednostka powinna ujawnić wartości nieruchomości na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz wartości zwiększeń i zmniejszeń, jakie wystąpiły w ciągu okresu, w tym wynikających z nabycia nowych nieruchomości lub modernizacji już posiadanych, oraz z tytułu amortyzacji. Ponadto obowiązkowo należy ujawnić wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych (i tak jak w przypadku wyboru modelu wartości godziwej w przypadku braku możliwości jej wiarygodnego ustalenia należy o tym wyraźnie poinformować).

Zakres obowiązkowych ujawnień w notach do sprawozdania finansowego dotyczących nieruchomości inwestycyjnych, zawarty w MSR 40 jest zdecydowanie szerszy od obowiązkowych informacji wymaganych przez ustawę o rachunkowości. Gdyby jednak jednostki przestrzegały wymagań prezentacyjnych, należy uznać, że informacja sprawozdawcza o tej specyficznej grupie majątkowej byłaby wystarczająca niezależnie od tego, czy podstawą jej przygotowania jest ustawa o rachunkowości czy standardy międzynarodowe.

4. Charakterystyka próby badawczej

Badaniu poddano sprawozdania finansowe za lata 2013–2014²⁵ wszystkich jednostek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, które na dzień 1 lutego 2016 r. miały siedzibę w województwie lubelskim. W ten sposób wyłoniona próba badawcza składa się z 10 spółek (tabela 1).

²⁴ MSR 40, par. 78 i 53.

²⁵ Rok 2014 był ostatnim okresem, za który, na moment badania, spółki opublikowały swoje sprawozdania, a sprawozdania za 2013 r. zostały zbadane jako sprawozdania za okres porównawczy.

Tabela 1. Wykaz spółek notowanych na GPW w Warszawie na dzień 1 lutego 2016 r. mających siedzibę w województwie lubelskim

LP.	NAZWA SPÓŁKI	SKRÓT
1	ASSECO BUSINESS SOLUTIONS SPÓŁKA AKCYJNA	ABS
2	BIOMED-LUBLIN WYTWÓRNIĄ SUROWIC I SZCZEPIONEK SPÓŁKA AKCYJNA	BML
3	EMPERIA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA	EMP
4	INTERBUD-LUBLIN SPÓŁKA AKCYJNA	ITB
5	LUBELSKI WĘGIEL BOGDANKA SPÓŁKA AKCYJNA	LWB
6	PROTEKTOR SPÓŁKA AKCYJNA	PRT
7	SANWIL HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA	SNW
8	URSUS SPÓŁKA AKCYJNA	URS
9	WIKANA SPÓŁKA AKCYJNA	WIK
10	GRUPA AZOTY ZAKŁADY AZOTOWE PUŁAWY SPÓŁKA AKCYJNA	ZAP

Źródło: opracowanie własne na podstawie https://www.gpw.pl/lista_spolek?search=1&query=&country=&voivodship=5§or=&x=30&y=14 (dostęp: 1.02.2016).

Na 1 lutego 2016 r. na GPW w Warszawie notowanych było 486 spółek. Wybrana do badania próba stanowi więc 2,58% całej populacji spółek giełdowych. Z uwagi na przedmiot badania (ocena prezentacji nieruchomości inwestycyjnych w sprawozdaniu finansowym) uznać ją można za reprezentatywną dla badania pilotażowego. Dodatkowo w próbie znaleźli się przedstawiciele różnorodnych sektorów gospodarki (zob. tabela 2). Tylko dwie jednostki reprezentowały ten sam sektor (przemysł lekki). Taki układ próby badawczej należy uznać za właściwy, gdyż sposób prezentacji informacji o nieruchomościach inwestycyjnych nie zależy od profilu działalności jednostki.

Ważną informacją z punktu widzenia wywiązywania się jednostek z obowiązków informacyjnych jest podstawa sporządzania sprawozdań finansowych: dziewięć spółek przygotowywało sprawozdania według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a tylko jedna (Biomed-Lublin S.A.) na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości²⁶.

²⁶ Na podstawie przeglądu sprawozdań finansowych badanych firm dostępnych na ich stronach internetowych: <https://www.assecobs.pl/pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-roczone>, http://www.biomed.lublin.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=163&Itemid=141, <http://emperia.pl/index.php?id=917>, http://www.interbud.com.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=122&Itemid=153, <http://ri.lw.com.pl/raporty-okresowe>, <http://www.protektora.pl/raporty-okresowe.html>, http://www.sanwil.com/pdf/raporty_roczne/RS_2014/RS_2014_HOLDING_SPR_FIN.pdf, <http://www.ursus.com/images/files/Skonsolidowane%20Sprawozdanie%20Finansowe%20GK%20>

Tabela 2. Charakterystyka próby badawczej w przekroju sektorów gospodarki

LP.	SKRÓT	SEKTOR
1	ABS	Informatyka
2	BML	Przemysł farmaceutyczny
3	EMP	Handel detaliczny
4	ITB	Budownictwo
5	LWB	Przemysł surowcowy
6	PRT	Przemysł lekki
7	SNW	Przemysł lekki
8	URS	Przemysł elektromaszynowy
9	WIK	Deweloper
10	ZAP	Przemysł chemiczny

Źródło: opracowanie własne na podstawie kart spółek dostępnych na stronie <https://www.gpw.pl> (dostęp: 1.02.2016).

W analizowanym okresie 2013–2014 w sześciu badanych jednostkach nie ujawniono w sprawozdaniu aktywów w formie nieruchomości inwestycyjnych (Asseco, Bio-Med., Emperia, Bogdanka, Protektor i Sanwil). Przy czym w czterech z tych sześciu jednostek nie odniesiono się także do przyjętych zasad ich ewentualnego ujmowania i wyceny. W przypadku spółki Protektor w informacjach dodatkowych wskazano, że podstawą wyceny bilansowej nieruchomości inwestycyjnych jest wartość godziwa, a w przypadku Emperii – model kosztu. Dodatkowo w spółce Emperia, która przygotowuje sprawozdanie skonsolidowane według segmentów operacyjnych (zgodnie z MSSF 8) wskazano, że nieruchomości grupy, które są w posiadaniu segmentu „nieruchomości”, są wykorzystywane na potrzeby operacyjne innych segmentów działalności i w związku z tym są prezentowane w sprawozdaniu jako środki trwałe²⁷.

Ursus%202014.pdf, http://www.wikana.pl/raporty_okresowe_id_76.html, <http://www.zapulawy.pl/195-raporty-okresowe/lang/pl-PL/default.aspx> (dostęp: 1–3.02.2016).

²⁷ Sprawozdanie GK Emperia Holding SA za 2014r., s. 36, <http://emperia.pl/index.php?id=901> (dostęp: 2.02.2016).

5. Udział nieruchomości inwestycyjnych w majątku jednostek i modele ich wyceny wybrane przez spółki

W tej części opracowania analizie zostaną poddane sprawozdania finansowe czterech spółek: Interbud-Lublin, Ursus, Wikana i Zakłady Azotowe Puławy, działających odpowiednio w branżach: budownictwo, przemysł maszynowy, deweloper, przemysł chemiczny.

W poniższej tabeli przedstawiono wartości bilansowe nieruchomości inwestycyjnych oraz ich udział w globalnej wartości majątków spółek i w wartości aktywów trwałych.

Tabela 3. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych i ich znaczenie w bilansach badanych jednostek

Lp.	Spółka	Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych (tys. zł)		Udział nieruchomości inwestycyjnych w sumie bilansowej (%)		Udział nieruchomości inwestycyjnych w aktywach trwałych (%)	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013
1	ITB	23 910	49 854	17,56	28,59	74,10	85,99
2	URS	15 007	18 473	4,83	9,83	14,88	19,96
3	WIK	79 985	93 486	35,30	34,24	75,78	72,89
4	ZAP	18 928	16 798	0,53	0,49	0,89	0,85
Średnia				14,56	18,29	41,41	44,92
				16,43		43,17	

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanych jednostek za lata 2013–2014.

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych w analizowanej grupie spółek wyniosła w 2014 r. od 15 do niemal 80 mln zł (w 2013 r. od 18 do ponad 90 mln zł). Nieruchomości inwestycyjne stanowią ważny składnik aktywów jednostek: średni udział nieruchomości inwestycyjnych w sumie bilansowej kształtował się na poziomie nieco ponad 16%, a w sumie aktywów trwałych – 43%, przy czym w jednostkach reprezentujących sektor budownictwo i deweloperów znacznie przekraczał średnią (dla spółki Interbud było to odpowiednio: ponad 17% i 74% w 2014 r., a dla spółki Wikana: 35% i 75%). Natomiast w Zakładach Azotowych Puławy nieruchomości inwestycyjne nie są istotną pozycją bilansową, co prawda ich wartość w 2014 r. przekraczała 18 mln zł, ale udział w sumie bilansowej był niewielki (około 0,5%).

W kolejnej tabeli zestawiono politykę rachunkowości w zakresie wyboru modelu wyceny bilansowej nieruchomości inwestycyjnych badanych jednostek.

Tabela 4. Model wyceny nieruchomości inwestycyjnych wybrany przez badane podmioty

Lp.	Spółka	Model wyceny
1	ITB	model kosztu
2	URS	model wartości godziwej
3	WIK	model wartości godziwej
4	ZAP	model kosztu

Zródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanych jednostek za lata 2013–2014.

Dwie z badanych spółek stosują model kosztu i dwie model wartości godziwej. Żadna z nich nie zmieniła w żadnym z okresów porównawczych (tj. na przestrzeni lat 2012–2014) modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Analiza danych zestawionych w dwu powyższych tabelach wskazuje, że wybór modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnych nie ma związku z udziałem tej pozycji majątkowej w wartości majątku (nie znajduje potwierdzenia hipoteza stanowiąca, że im wyższy udział nieruchomości inwestycyjnych w majątku ogółem, tym chętniej jednostka wykorzystuje model wartości godziwej).

6. Wpływ zastosowanego modelu wyceny na wybrane kategorie finansowe

Pierwsze pytanie badawcze z tego obszaru dotyczyć będzie wpływu modelu wyceny na wartość bilansową nieruchomości inwestycyjnych. W tym celu należałoby porównać wartości nieruchomości inwestycyjnych określonych na poziomie wartości godziwych i na poziomie kosztu. Niestety porównanie takie nie jest możliwe dla wszystkich czterech spółek ze względu na brak w sprawozdaniach finansowych niektórych informacji:

- w spółkach stosujących model wartości godziwej (Ursus SA i Wikana SA) nie ma możliwości na podstawie sprawozdań finansowych ustalenia wartości nieruchomości inwestycyjnych według modelu kosztu,
- w przypadku Interbud-Lublin SA, która wycenia nieruchomości inwestycyjne w cenach nabycia, w sprawozdaniach nie podano szacunków wartości godziwej (z uwagi na fakt, że w tej grupie majątkowej znajdują się grunty utrzymywane w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost ich cen, brak informacji o ich wartości godziwej należy uznać za istotny mankament sprawozdania, tym bardziej że ujawnienie takie, w świetle MSR 40, jest obligatoryjne).

Stąd tylko w przypadku Zakładów Azotowych Puławy SA (stosującej w wycenie model kosztu) tego typu badanie jest możliwe. W poniższej tabeli zestawiono wartości bilansowe i szacowane wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych na dwa kolejne dni bilansowe.

Tabela 5. Porównanie wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenionych według modelu kosztu i modelu wartości godziwej spółki Zakłady Azotowe Puławy

Rok	Wartość bilansowa (w tys. zł)	Wartość godziwa (w tys. zł)	Różnica wartości (w tys. zł, w %)
2014	18 928	24 777	5 849 tys. zł 30,90%
2013	16 798	24 000	7 202 tys. zł 42,87%

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych ZAP za lata 2013–2014.

Zakłady Azotowe Puławy jako nieruchomości inwestycyjne wykazują głównie wydzierżawione budynki, lokale i grunty, a przy wycenie bilansowej (tak jak już wspomniano, opartej na modelu kosztu) stosują amortyzację liniową (podają w sprawozdaniach przeciętny dalszy czas użytkowania tych nieruchomości). Szacunki wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na obydwa dni bilansowe były oparte na wycenie niezależnego rzeczoznawcy przeprowadzonej na dzień 18 stycznia 2013 r. (w szacunku na dzień bilansowy kończący 2014 r. uwzględniono ocenę stopnia zużycia aktywów).

Wyliczenia przedstawione w powyższej tabeli wskazują, że wycena według modelu kosztu daje istotnie różne wartości bilansowe od wyceny według modelu wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest odpowiednio o 30% (w 2014 r.) i ponad 40% (w 2013 r.) wyższa od wartości bilansowej ustalonej na poziomie cen nabycia z uwzględnieniem dotychczasowego zużycia i utraty wartości. Ta jednostkowa obserwacja pozwala na postawienie tezy, że ujawnienie wartości godziwej inwestycji w nieruchomości jest ważnym elementem ujawnień sprawozdawczych. Oczywiście wpływ tego typu ujawnień na ocenę sytuacji majątkowo-finansowej jednostki będzie zależał zarówno od kierunku zmian wartości bieżących nieruchomości, jak i od udziału tych nieruchomości w majątku przedsiębiorstwa.

Dalsza analiza dotyczyć będzie wpływu przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych w spółkach stosujących model wartości godziwej na wybrane kategorie wynikowe. W poniższej tabeli zestawiono dane o zmianach wartości godziwych inwestycji w nieruchomości dla spółki Ursus i Wikana oraz obliczono ich siłę oddziaływania na odpowiednią grupę przychodów (w przypadku gdy wartość godziwa

nieruchomości wzrosła) lub kosztów (w przypadku gdy wartość godziwa nieruchomości uległa zmniejszeniu). Kategorią wynikową właściwą dla tego typu analizy są pozostałe przychody/koszty (tj. z wyłączeniem przychodów/kosztów podstawowej działalności operacyjnej i z działalności finansowej).

Tabela 6. Wpływ przeszacowań nieruchomości inwestycyjnych na wybrane kategorie wynikowe w spółkach stosujących model wartości godziwej

Spółka	Rok	Zmiana wartości (mln zł)	Zmiana wartości (% bieżącej wartości bil.)	Pozostałe przychody (Pozostałe koszty)* (mln zł)	Wpływ przeszacowania na kategorię wynikową	
					(mln zł)**	(%)
Ursus	2014	+4 034	26,88 (wzrost)	1 838	5 872	219,48
	2013	brak przeszacowania	–	–	–	–
Wikana	2014	–2 635	3,29 (spadek)	(24 584)	(27 219)	10,72
	2013	–3 229	3,45 (spadek)	(13 939)	(17 168)	23,17

* bez przychodów/kosztów z przeszacowania

** przychody/koszty z uwzględnieniem przeszacowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych spółek Ursus i Wikana za 2013 i 2014 r.

W przypadku spółki Ursus w 2014 r. nastąpiło istotne przeszacowanie wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych – ponad 26% wzrost wartości. W 2013 r. spółka nie wprowadziła do sprawozdania zmian wartości szacunkowych, gdyż nie została przeprowadzona wycena ekspercka – w sprawozdaniu za 2013 r. podano tylko informację o prawdopodobnym wzroście ich wartości godziwej. Stąd przeszacowanie z 2014 r. zawiera w sobie skutki zmian wartości bieżących zarówno z 2014, jak i z 2013 r., co może wskazywać na naruszenie zasady współmierności, zgodnie z którą skutki zdarzeń danego okresu powinny znaleźć odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym za ten okres. Prawdopodobnie kierownictwo spółki, wążąc zasadę współmierności oraz zasadę rzetelnego i wiernego obrazu, zdecydowało o priorytetowym potraktowaniu tej ostatniej (uznano, że brak wyceny rzeczoznawcy nie pozwoliłoby na rzetelną wycenę majątku na podstawie własnych szacunków). Zmiana wartości szacunkowych w 2014 r. istotnie wpłynęła na pozostałe przychody – wzrost o ponad 200%.

W przypadku spółki Wikana przeszacowania nie były aż tak istotne: około 3% zmiany wartości inwestycji (zarówno w 2013, jak i w 2014 r. zmniejszenie wartości

bilansowych) oraz od 10% (w 2014 r.) do nieco ponad 20% (w 2013 r.) zmiany pozostałych kosztów.

Przeprowadzona powyżej analiza wskazuje, że wycena nieruchomości inwestycyjnych na poziomie wartości godziwych może istotnie wpływać na wysokość wykazywanych pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych, a w konsekwencji korygować wynik przeznaczony do podziału. Z tego powodu niezmiernie ważną kwestią są szczegółowe ujawnienia dotyczące powodów zmian tych wartości.

7. Ocena stopnia spełniania wymogów sprawozdawczych w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych w badanej grupie spółek

Dla właściwej oceny stopnia spełnienia wymogów sprawozdawczych w przedmiocie badania w pierwszej kolejności zostanie przeprowadzona analiza sprawozdań pod kątem ujawnień:

- 1) metod i istotnych założeń przyjętych do ustalania wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych (w tym informacji o tym, czy ustalając wartość godziwą uzyskano dowody pochodzące z rynku, czy w związku z charakterem nieruchomości i brakiem porównywalnych danych rynkowych w większym zakresie oparto się na innych czynnikach i czy je ujawniono),
- 2) na ile wartość godziwa inwestycji w nieruchomości wynika z ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznane kwalifikacje zawodowe, którzy ostatnio przeprowadzali wyceny nieruchomości inwestycyjnych w podobnej lokalizacji.

Są to ujawnienie określone w MSR 40 (pkt 75), wymagane niezależnie od wybranego modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, stąd badaniu zostaną poddane wszystkie cztery spółki wykazujące tego typu majątek w sprawozdaniach finansowych. Podstawowe ujawnienia dokonane przez badane podmioty i uwagi autora zestawiono w formie tabelarycznej.

Analiza ujawnień dokonanych przez badane jednostki (zebranych w tabeli 7) wskazuje, że w trzech przypadkach można je uznać za dostateczne. Tylko w sprawozdaniach spółki Interbud-Lublin ocena ujawnień w zakresie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych jest niedostateczna. Jest to szczególnie niepokojące, gdy weźmiemy pod uwagę udział tej grupy majątku w całości majątku spółki i w sumie aktywów trwałych (por. tabela 3). Oczywiście negatywną ocenę łągodzi fakt, że jednostka ta wybrała do wyceny nieruchomości inwestycyjnej model kosztu, więc nie ma podstaw do podważania prawidłowości ich wyceny bilansowej. Niemniej jednak brak

informacji o wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych powoduje, że wartość prognostyczna takiego sprawozdania jest niedostateczna. Natomiast najpełniejsze i najbardziej czytelne ujawnienia danych dotyczących wartości godziwych posiadanych nieruchomości inwestycyjnych zawierają sprawozdania Grupy Azoty Puławy SA.

Zwrócić uwagę należy na fakt, że – po pierwsze – nie wszystkie badane jednostki korzystają systematycznie przy szacowaniu wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych z usług niezależnych rzeczoznawców oraz – po drugie – nie zawsze ujawniono metody zastosowane przez rzeczoznawców i brakuje opisów założeń, które przyjęli eksperci do przygotowania operatów szacunkowych, m.in. stóp dyskontujących, a przy metodach dochodowych nie podano głównych elementów wpływających na taką wycenę, takich jak wielkość powierzchni czy stawka czynszu. W żadnym z badanych sprawozdań nie odniesiono się do czynników rynkowych (np. zmian cen wynajmu czy czynników makroekonomicznych, takich jak wpływ zmian stóp procentowych kredytów czy ich dostępności, prognoz rozwoju konkurencji, co jest szczególnie ważne w przypadku deweloperów itp.). Jednostki korzystające z wycen eksperckich nie informują o podmiocie dokonującym wyceny, co najwyżej (w dwóch przypadkach) podają ogólnikowo, że były to podmioty posiadające uznane kwalifikacje zawodowe.

Ocenie poddano także ujawnienia sprawozdawcze dotyczące:

- 1) przeklasyfikowywania inwestycji w nieruchomości,
- 2) przychodów i kosztów użytkowania nieruchomości inwestycyjnych,
- 3) kryteriów uznawania nieruchomości za inwestycje.

Prezentację przeklasyfikowań z i do nieruchomości inwestycyjnych w badanych sprawozdaniach należy uznać za mało czytelne. W jednostkach, w których przeklasyfikowania te miały miejsce, w sposób mało jasny przedstawiono ich skutki na podstawowe kategorie rachunkowości.

Jeśli chodzi o prezentację przychodów i kosztów z tytułu użytkowania nieruchomości inwestycyjnych, to w przypadku dwóch spółek (Wikana i Azoty Puławy) przedstawiono zarówno przychody, jak i koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych (przy czym w przypadku Azotów podano także wartość amortyzacji inwestycji przynoszących przychody z najmu czy dzierżawy²⁸). Inter-bud SA wyodrębnił w rachunku zysków i strat tylko przychody ze sprzedaży działek inwestycyjnych i koszty ich sprzedaży, a Ursus SA nie podaje informacji na temat kosztów użytkowania nieruchomości inwestycyjnych poniesionych w okresie (w notach znajdujemy tylko kwoty dotyczące przychodów z dzierżawy).

²⁸ Azoty Puławy wyceniają bowiem nieruchomości inwestycyjne według modelu kosztu, stąd ujawnienie takie jest obligatoryjne.

Tabela 7. Ocena ujawnień nieruchomości inwestycyjnych w zakresie informacji o szacunkach ich wartości godziwych

Spółka	Rok	Ujawnienie wartości godziwej	Podstawa szacowania wartości godziwej	Inne ujawnienia	Uwagi (ocena ujawnień)
Interbud-Lublin	2014	nie	brak informacji	– wycena gruntów inwestycyjnych na poziomie cen nabycia	– istotny brak wymaganych ujawnień
	2013	nie	brak informacji		
Ursus	2014	tak	wycena rzeczoznawcy na dzień 31 grudnia 2014 r.	– w eksperckich operatach zastosowano metodę dochodową i porównawczą określania wartości rynkowej, – wycena na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej	– ujawnienia dotyczące 2014 r. na wystarczającym poziomie, – w sprawozdaniu za 2013 r. nie przeprowadzono wyceny eksperckiej, więc wartość bilansowa może odbiegać od wartości bieżącej (brak wyraźnej informacji tego typu)
	2013	tak	własne szacunki wskazujące na wzrost wartości, nie poparte wyceną rzeczoznawcy (planowana wycena ekspercka w 2014 r.), brak przeszacowań	– różne metody dla poszczególnych nieruchomości (podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, metoda dochodowa, jedna z nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy)	
Wikana	2014	tak	operaty szacunkowe przygotowane wewnętrznie, oparte na operatach przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty sporządzone wg stanu: odpowiednio na 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r.)	– wycena przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami lub metodą inwestycyjną podejście dochodowe, – szczegółowe ujawnienia poszczególnych nieruchomości (grupa rodzajowa, tj. grunty, komercyjne, mieszkania, miejsca garażowe, w tym adresy)	– podstawowe ujawnienia zachowane, – niezbyt jasny opis podstawy szacowania wartości godziwej (nie wiadomo, które operaty, wewnętrzne czy eksperckie, przygotowano na 31 grudnia 2014 r.), stąd ujawnienia należałoby rozszerzyć o zastosowane w wycenie czynniki (inne niż rynkowe)
	2013	tak			
Zakłady Azotowe Puławy	2014	tak	wycena niezależnego rzeczoznawcy na 18 stycznia 2013 r. (w sprawozdaniu za 2014 r. uwzględniono ocenę stopnia zużycia do dnia bilansowego)	– wyjaśniono podstawowe parametry zastosowane do szacowania nieruchomości z zastosowaniem modelu kosztu (metodę amortyzacji i przeciętny dalszy czas użytkowania), – informacja o przeprowadzeniu testu na utratę wartości, – informacja o głównych rodzajach nieruchomości inwestycyjnych (wyzierżawione budynki i lokale oraz grunty)	– wymagane ujawnienia zachowane
	2013	tak			

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanych jednostek za lata 2013–2014.

Duży niedosyt budzi sposób ujawniania kryteriów stosowanych przez jednostki, które pozwalają na odróżnienie nieruchomości inwestycyjnych od nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub przeznaczonych na sprzedaż w ramach zwykłej działalności operacyjnej. Właściwie wszystkie badane jednostki wykazujące w swoich sprawozdaniach inwestycje w nieruchomości poprzestały na przytoczeniu definicji z MSR 40. Szczególnie w przypadku dewelopera²⁹ (Wikana), który wykazuje nieruchomość w trzech grupach majątkowych (w zapasach, w środkach trwałych i w inwestycjach) ujawnienia tego typu byłyby niezwykle istotne dla czytelnika sprawozdania finansowego.

8. Podsumowanie

Wysoki poziom ujawnień dotyczących nieruchomości inwestycyjnych jest ważnym kryterium oceny poprawności sprawozdania finansowego z uwagi na rosnący udział tego rodzaju majątku w sprawozdaniach firm.

Analiza sprawozdań finansowych badanej grupy spółek pozwala na wyciągnięcie wniosku ogólnego o następującej treści: można uznać, że ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w sprawozdaniach finansowych jednostek notowanych na GPW w Warszawie są dostateczne. Nie oznacza to jednak, że sprawozdania te zawierają wszystkie wymagane prawem ujawnienia, a więc jednocześnie, że w pełni zapewniają użytkownikom sprawozdań finansowych informacje spełniające najważniejsze cechy jakościowe, w tym wiarygodność i wartość prognostyczną.

W badanym obszarze istnieją więc luki informacyjne, których wypełnienie w przyszłości w największym stopniu może zależeć od pracy audytorów badających sprawozdania finansowe oraz, w przypadku jednostek giełdowych, od instytucji nadzorujących obrót papierami wartościowymi.

Wykazany w opracowaniu brak pełnych informacji sprawozdawczych w sprawozdaniach finansowych jednostek, które można uznać za elitę sprawozdawczości (wszak podlegają wymagającym giełdowym obowiązkom sprawozdawczym i obowiązkowi badania sprawozdań finansowych, a w większości przypadków sprawozdają na podstawie wymagających większych umiejętności i kwalifikacji w zakresie rachunkowości standardów międzynarodowe) rodzi uzasadnione obawy o jakość

²⁹ Ciekawe opracowanie dotyczące porównywalności sprawozdań finansowych deweloperów patrz: J. Kalinowski, *Porównywalność sprawozdań finansowych firm deweloperskich na tle krajowych i międzynarodowych regulacji rachunkowości*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2011, nr 60, s. 145–168.

sprawozdań finansowych pozostałych firm, a szczególnie tych, których sprawozdania nie podlegają obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

Bibliografia

1. Gierusz J., *Dylematy wyceny inwestycji w nieruchomości*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2009, t. 53(109).
2. Gierusz J., *Inwestycje w nieruchomości – polskie prawo bilansowe na tle MSR 40*, „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu”, nr 691, Wrocław 2002.
3. Gmytrasiewicz M., *Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw*, Difin, Warszawa 2002.
4. Hońko S., *Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym – dokończenie*, „Rachunkowość” 2015, nr 1.
5. Hońko S., *Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym. Mało zobowiązań, dużo swobody*, „Rachunkowość” 2014, nr 11.
6. Hońko S., *Wycena w rachunkowości. Znaczenie, podstawy, parametry, zasady*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2013.
7. Ignatowski R., *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej a ustawa o rachunkowości. Część 5 – Nieruchomości inwestycyjne*, „Rachunkowość” 2014, nr 6.
8. Kabalski P., *Rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne, koszty zewnętrznego finansowania aktywów, aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz aktywa w leasingu*, w: *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Kluczowe zagadnienia i rozwiązania praktyczne*, red. A. Jaruga, SKwP, Warszawa 2006.
9. Kalinowski J., *Porównywalność sprawozdań finansowych firm deweloperskich na tle krajowych i międzynarodowych regulacji rachunkowości*, „Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości” 2011, nr 60.
10. Kuzior A., *Dylematy wyceny inwestycji niefinansowych*, „Zeszyty Naukowe SGGW. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej” 2014, nr 106.
11. Pielichaty E., *Nieruchomości inwestycyjne – wycena i przekwalifikowanie w świetle prawa bilansowego*, w: *Środki trwałe – ujmowanie, wycena, prezentacja*, red. T. Cebrowska, W. Dotkuś, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2012, nr 255.
12. Romanowski K., *Praktyczne problemy wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości rynkowej*, „Rachunkowość” 2015, nr 7.
13. Rówińska M., *Wycena inwestycji niefinansowych*, w: *Kształtowanie zysków podmiotów sprawozdawczych w Polsce. MSR/MSSF a ustawa o rachunkowości*, red. A. Piosik, C.H. Beck, Warszawa 2013.

14. Rówińska M., *Modele wyceny inwestycji niefinansowych – zasady odzwierciedlania skutków wyceny w kontekście międzynarodowych i polskich regulacji rachunkowości*, w: *Rachunkowość w teorii i praktyce*, red. T. Kiziukiewicz, „Zeszyty Naukowe. Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 668(41), Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.
15. Tkocz-Wolny K., *Istota wartości nieruchomości inwestycyjnych*, w: *Za i przeciw wartości godziwej w rachunkowości. Problemy stosowania i wykorzystania wartości godziwej*, red. H. Buk, A. Kostura, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2012, nr 126.
16. Tkocz-Wolny K., *Polityka rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 201 („Polityka rachunkowości a kształtowanie wyniku finansowego”), Katowice 2014.

Akty prawne

1. KSR 1 „Rachunek przepływów pieniężnych”, Dz. Urz. Ministerstwa Finansów z 2 sierpnia 2011 r. nr 6 poz. 26.
2. MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r., część A, IFRS Foundation, Londyn 2011.
3. MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych”, MSSF. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r., część A, IFRS Foundation, Londyn 2011.
4. MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, MSSF. Oficjalne dokumenty wydane według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r., część A, IFRS Foundation, Londyn 2011.
5. Ustawa z dnia 29 czerwca 1994 r. o rachunkowości, Dz.U 2013 poz. 330 z późn. zm.

Źródła internetowe

1. Lista jednostek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, <https://www.gpw.pl>.
2. Sprawozdania finansowe Asseco SA, <https://www.assecobs.pl/pl/relacje-inwestorskie/raporty/raporty-roczone>.
3. Sprawozdania finansowe Biomed SA, http://www.biomed.lublin.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=163&Itemid=141.
4. Sprawozdania finansowe Emperia S.A., <http://emperia.pl/index.php?id=917>.
5. Sprawozdania finansowe <http://ri.lw.com.pl/raporty-okresowe>.
6. Sprawozdania finansowe Inter-bud Lublin SA, http://www.interbud.com.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=122&Itemid=153.

7. Sprawozdania finansowe Protektor SA, <http://www.protektorsa.pl/raporty-okresowe.html>.
8. Sprawozdania finansowe Snawil SA, http://www.sanwil.com/pdf/raporty_roczne/RS_2014/RS_2014_HOLDING_SPR_FIN.pdf.
9. Sprawozdania finansowe Ursus SA, <http://www.ursus.com/images/files/Skonsolidowane%20Sprawozdanie%20Finansowe%20GK%20Ursus%202014.pdf>.
10. Sprawozdania finansowe Wikana SA, http://www.wikana.pl/raporty_okresowe_id_76.html.
11. Sprawozdania finansowe Zakłady Azotowe Puławy SA, <http://www.zapulawy.pl/195-raporty-okresowe/lang/pl-PL/default.aspx>.

The Assessment of the Presentation of Investment Property in Financial Reports of Selected Companies Listed on the Warsaw Stock Exchange

Abstract

The study is meant to assess the presentation of investment property by selected companies listed on the Warsaw Stock Exchange. It analyses the regulations of the act on accounting and IAS in the area of required disclosures, and then it analyses financial reports made by selected companies in two balance years (2013/14). It proves that the fair value investment property valuation may significantly affect the volume of remaining incomes/costs (and as a consequence the financial result and its division), so the detailed disclosures of the reasons behind changes in these values are an important issue. It also proves that cost model valuation gives rise to essentially different balance values, so reliable information about the fair value of property investment is one of the most important elements of reporting disclosures. The examined presentations of investment disclosures are to be regarded sufficient. However, at the same time it has been shown that they do not include all the disclosures required by the law; so they do not fully provide the information meeting the most important quality features (credibility and prognostic value).

Keywords: investment property, financial reporting, IAS 40, fair value
