

Konrad Stępień

Katedra Rachunkowości Finansowej
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Pojęcie i zakres inwestycji w rachunkowości oraz metody wyceny inwestycji niefinansowych

Streszczenie

Inwestycje stanowią podstawowy warunek rozwoju jednostek gospodarczych. Umożliwiają one ekspansję przedsiębiorstw, a w konsekwencji ich przetrwanie w konkurencyjnym świecie. Posiadają też bardzo szeroki zakres.

Niniejsze opracowanie poświęcono prezentacji różnorodności pojęciowej terminu „inwestycje”, a ponadto przedstawieniu zakresu inwestycji, jak również omówieniu metod wyceny inwestycji niefinansowych stosowanych przy wycenie w rachunkowości.

Słowa kluczowe: inwestycje, inwestycje niefinansowe, definicje, metody wyceny.

1. Wprowadzenie

Aktywność jednostek gospodarujących w gospodarce rynkowej wymaga efektywnego działania w zakresie tworzenia dodatniego wyniku finansowego i strumieni środków pieniężnych. Ta aktywność podmiotów gospodarczych może dotyczyć zarówno ich działalności operacyjnej, jak i działalności inwestycyjnej. Dzięki działalności inwestycyjnej podmioty gospodarcze unowocześniają swoją infrastrukturę, modernizują posiadane zasoby, poprawiają efektywność gospodarowania, zwiększają wydajność i jakość produkcji oraz świadczonych usług, polepszają warunki pracy. Inwestycje umożliwiają ekspansję przedsiębiorstw,

a w konsekwencji ich rozwój i przetrwanie w konkurencyjnym świecie, choć mogą także, w pewnych sytuacjach, stanowić zagrożenie dla jednostek.

Działalność inwestycyjna może wiązać się z tworzeniem nowych, ulepszonych obiektów majątku operacyjnego, ale także z tworzeniem wartości przyczyniających się do zwiększania wyniku finansowego poza obszarem operacyjnym jednostki. Takie szerokie spojrzenie na zagadnienie inwestycji ujawnia problem niejednorodności podejścia do inwestycji, powoduje problemy z ujęciem ich istoty.

Celem niniejszego opracowania jest prezentacja różnorodności pojęciowej terminu „inwestycje”, a ponadto przedstawienie zakresu inwestycji, jak również omówienie metod wyceny inwestycji niefinansowych stosowanych przy wycenie wstępnej i bilansowej w rachunkowości.

2. Problemy definicyjne pojęcia inwestycji

Powszechnie terminem „inwestycje” określane są wszelkiego rodzaju działania mające na celu dostarczenie określonych korzyści w przyszłości. Jednakże w literaturze ekonomicznej występują zróżnicowane definicje tego pojęcia, które zależne są od charakteru inwestycji, celu przyświecającego takim działaniom lub od dziedziny naukowej definiującej to zagadnienie.

Termin „inwestycja” pochodzi od łacińskiego słowa *investio* oznaczającego – „odziewać”, „przykrywać”, „osłaniać” [Kopaliński 1989, s. 236], jednakże obecnie ma on o wiele szersze znaczenie. Pojęcie to przechodziło liczne metamorfozy, rozszerzając stopniowo swój zakres. Dla przykładu można podać, że *Encyklopedia Popularna PWN* definiowała „inwestycje” jako „nakłady gospodarcze na stworzenie lub powiększenie majątku trwałego”, ograniczając zakres tej definicji w zasadzie do zasobów materialnych trwałego użytku [*Encyklopedia Popularna PWN* 1995, s. 323]. Znacznie szersze ujęcie prezentuje z kolei *Wielka Encyklopedia PWN*, definiując to pojęcie jako „nakłady ponoszone w celu stworzenia nowego lub zwiększenia istniejącego majątku, który w przyszłości zaowocuje zwiększonym strumieniem dóbr i usług” [*Wielka Encyklopedia PWN* 2002, s. 217]. Natomiast *Nowy leksykon ekonomiczny* pod pojęciem inwestycji rozumie „trwałe lokaty jednostek gospodarczych w majątek rzeczowy lub finansowy” [Orłowski 1998, s. 1961], zawężając to pojęcie wyłącznie do zasobów długoterminowych, ale poszerzając jednocześnie o obiekty rzeczowe i finansowe. *Wielka Ilustrowana Encyklopedia Powszechna* z kolei podaje, że inwestycje to „lokata kapitału, pożyczka inwestycyjna, pożyczka zaciągnięta na cele produkcyjne” [*Wielka Ilustrowana...* 1993, s. 302], podkreślając bardziej finansowy charakter inwestycji.

Odmienne spojrzenie na inwestycje prezentują makroekonomiści, rozumiejąc je jako „powiększanie lub utrzymywanie na dotychczasowym poziomie zasobu

kapitału w postaci maszyn, urządzeń, budynków i infrastruktury technicznej” [Milewski 2002, s. 263] bądź jako „przyrost lub odnowienie zużytego majątku produkcyjnego” [Ekonomia 2006, s. 225], czy w węższym ujęciu jako „zakupy nowych dóbr kapitałowych przez przedsiębiorstwa” [Begg, Fischer i Dornbusch 2003, s. 29].

Zdecydowanie szeroką definicję inwestycji prezentuje A. Michalak, który pod tym terminem rozumie „zaangażowanie środków gospodarczych w przedsięwzięcie gospodarcze mające na celu pomnożenie majątku właściciela przez przysporzenie określonych dochodów” [Michalak 2007, s. 13].

Bardzo popularną i ciekawą definicję inwestycji sformułował J. Hirschleifer [1965]. Autor ten zauważył, że „inwestycja jest w istocie bieżącym wyrzeczeniem dla przyszłych korzyści. Ale terażniejszość jest względnie dobrze znana, natomiast przyszłość to tajemnica. Przeto inwestycja jest wyrzeczeniem się pewnego dla niepewnej korzyści” ([Hirschleifer 1965, s. 509–536] za [Jajuga i Jajuga 2005, s. 7]). Warto podkreślić, że ta stosunkowo prosta definicja uwidacznia najważniejsze cechy inwestycji. Wskazuje ona nie tylko na cel czy istotę inwestowania, lecz także na ryzyko towarzyszące inwestycji.

Bardziej rozbudowaną definicję inwestycji, uwzględniającą postacie ich występowania, podaje M. Rówińska [2012, s. 67]: „inwestycje stanowią podstawowy sposób powiększania kapitału. Oznaczają nakłady gospodarcze przeznaczone na powiększenie lub odtworzenie składników majątku, które w przyszłości przyniosą pozytywne efekty. Obejmują nakłady na tworzenie nowych zdolności wytwórczych poprzez wnoszenie nowych obiektów, rozbudowę istniejących oraz lokowanie wolnych środków pieniężnych w sposób, który w przyszłości przyniesie zwiększenie dochodu”. Należy zauważyć, że w definicji tej zarówno zawarto cel inwestycji – pozytywne efekty, jak i uwzględniono postacie inwestycji.

W szerszym ujęciu inwestycje obejmują zatem dwie grupy zasobów przedsiębiorstwa. Pierwszą grupę tworzą operacyjne aktywa trwałe (środki trwałe i wartości niematerialne i prawne), a więc aktywa wykorzystywane przez podmiot gospodarczy do prowadzenia działalności. Z kolei druga grupa obejmuje aktywa, których jednostka nie wykorzystuje we własnych procesach operacyjnych (na własne potrzeby), a z których posiadaniem wiąże osiągnięcie wyłącznie korzyści ekonomicznych. Konkludując, można stwierdzić, że inwestycje można ująć jako zasoby spełniające warunki angażowania majątku zarówno w działalność operacyjną, jak i działalność finansową, obciążone jednak ryzykiem.

W szczególny sposób inwestycje definiuje ustawa o rachunkowości [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ...]. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 17 tej ustawy przez inwestycje rozumie się „aktywa posiadane w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków,

w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści”.

Należy zaznaczyć, że pojęcie inwestycji w rachunkowości jest zawężone do takich elementów, które są w posiadaniu przedsiębiorstwa w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych lub innych pożytków. A zatem definicja dla celów księgowych czy sprawozdawczych obejmuje w zasadzie wyłącznie wspomnianą drugą grupę prezentowanej definicji w szerszym ujęciu. Nie uwzględnia zaś wspomnianej pierwszej grupy, czyli operacyjnych aktywów trwałych wykorzystywanych przez podmiot gospodarczy do prowadzenia działalności.

Podkreślić dodatkowo trzeba, że aktualnie ustawa o rachunkowości operuje także pojęciem „środków trwałych w budowie”, przez które rozumie „zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego”. Do środków trwałych w budowie zalicza się również budowę tych obiektów, które z chwilą ich ukończenia zostaną zaliczone do inwestycji (z wyjątkiem ulepszenia nieruchomości nabytych jako inwestycje). Należy jednak zauważyć, że do 2002 r. ustawa o rachunkowości ten rodzaj aktywów traktowała jako rodzaj inwestycji przedsiębiorstwa.

Jak wynika z przedstawionych definicji, inwestycje podmiotów gospodarczych wiążą się z bieżącymi ograniczeniami spowodowanymi zaangażowaniem środków tych podmiotów, ich zużyciem (ponoszeniem nakładów) lub „zamrożeniem” po to, aby w przyszłości móc osiągnąć korzyści wyrażające się w przyroście zasobów (majątku). Oczywiście racjonalność gospodarowania nakazywać będzie, aby wielkość przyszłych korzyści przewyższała ponoszone w bieżącym okresie nakłady albo przynajmniej – w skrajnym przypadku – się z nimi zrównywała. W przeciwnym bowiem razie inwestycja będzie nieopłacalna i w zasadzie nie ma sensu. Z tego też względu inwestycje, przyczyniając się do pomnożenia zasobów podmiotów gospodarczych poprzez generowanie określonych korzyści, stanowią podstawowy czynnik rozwoju tych podmiotów oraz ich ekspansji.

Warto podkreślić, że inwestycje mogą również stanowić zagrożenia dla jednostek gospodarczych. Z racji tego, że inwestycje dotyczą przyszłości, obarczone są ryzykiem. Przykładowo w przypadku błędnych kalkulacji bądź niekorzystnych zmian w gospodarce inwestycje, które wydawały się początkowo korzystne, mogą okazać się nietrafione i spowodować utratę nie tylko korzyści, ale też części lub całości zainwestowanego zasobu. Z tego też powodu kierownictwo jednostek gospodarczych powinno dokonywać racjonalnych wyborów kierunków inwestowania, natomiast rachunkowość jako system pomiaru wartości i prezentacji zdarzeń gospodarczych winna ujawniać skutki tych wyborów i działań. Niektóre z tych działań mogą przyczyniać się do zwiększenia wyniku finansowego jednostki gospodarczej, inne zaś mogą prowadzić do jego zmniejszenia.

3. Zakres inwestycji

Zaprezentowane definicje wskazują na różny zakres inwestycji. W ramach definicji stosowanych w rachunkowości kryterium postaci, w jakiej występują inwestycje, pozwala na wyodrębnienie dwóch podstawowych grup, tj. [Rówińska 2012, s. 68–69]: inwestycji finansowych oraz inwestycji niefinansowych.

Przez wieki dominującą postacią inwestycji były inwestycje materialne, rzeczowe. Jednakże wraz z postępowaniem naukowo-technicznym, zmianami w procesie gospodarowania oraz rozwojem rynków finansowych coraz mocniej swoją pozycję zaczęły zaznaczać inwestycje mające postać prawną, niematerialną czy finansową.

Inwestycje finansowe, ogólnie ujmując, to aktywa finansowe. Obejmują one papiery wartościowe dłużne i udziałowe, udzielone pożyczki, lokaty terminowe itp. W szczególności zaś przyjmują postać [*Rachunkowość finansowa...* 2010, s. 207]:

- aktywów pieniężnych (np. krajowych środków płatniczych, walut, dewiz),
- instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez inne podmioty gospodarcze (np. akcji bądź udziałów),
- prawa (wynikającego z umowy zawartej z inną jednostką) do otrzymania aktywów pieniężnych (np. udzielonych pożyczek, lokat terminowych, dłużnych papierów wartościowych: obligacji, bonów skarbowych itp.),
- prawa (wynikającego z umowy zawartej z inną jednostką) do wymiany instrumentów finansowych z inną jednostką na korzystnych warunkach (np. instrumentów pochodnych).

Inwestycje finansowe, będące w posiadaniu jednostek gospodarczych, są zazwyczaj nabywane przez te jednostki w celu ich dalszej odsprzedaży z zyskiem lub w celu uzyskania z nich przychodów w formie odsetek czy dywidend. Natomiast inwestycje niefinansowe to aktywa mające postać rzeczy (nieruchomości, rzeczy ruchome) lub praw i wartości niematerialnych (licencje, technologie produkcyjne, oprogramowanie), które nie są wykorzystywane przez jednostkę gospodarczą w jej działalności (nie są użytkowane). Są one zazwyczaj nabywane bądź wytwarzane przez podmioty gospodarcze w celu czerpania korzyści ekonomicznych w postaci przyrostu ich wartości bądź uzyskiwania z nich czynszów.

Inwestycje niefinansowe obejmują w szczególności takie składniki aktywów, jak [Rówińska 2012, s. 105]: nieruchomości inwestycyjne, inwestycyjne wartości niematerialne i prawne oraz ruchomości inwestycyjne.

Stosownie do MSR 40 par. 5 [*Międzynarodowe...* 2011, A1108] nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), którą właściciel lub leasingobiorca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na

przyrost ich wartości, bądź obie te korzyści, przy czym nieruchomości taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych ani nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Do nieruchomości inwestycyjnych należą więc (por. [Niewęglowski 2011, s. 113]):

- grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów), budynki i lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali), utrzymywane dla korzyści wynikających z długoterminowego wzrostu ich wartości,
- budynki, lokale i grunty oddane do użytkowania innym podmiotom za odpłatnością,
- budynki nieużytkowane, które w najbliższym czasie zostaną oddane do użytkowania innym podmiotom za odpłatnością na podstawie określonych umów.

Warto w tym miejscu zauważyć, że do nieruchomości inwestycyjnych nie są zaliczane [Rówińska 2012, s. 107]:

- nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w ramach działalności operacyjnej podmiotu gospodarczego,
- nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania z przeznaczeniem na sprzedaż lub które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne,
- nieruchomości utrzymywane w posiadaniu przez właściciela lub leasingobiorcę w leasingu finansowym ze względu na ich wykorzystanie przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych (z przeznaczeniem na ich wykorzystanie w działalności operacyjnej).

Nieruchomości wykorzystywane tylko w części do czerpania korzyści ekonomicznych, w pozostałej zaś – do podstawowej działalności operacyjnej należy oddzielnie zaliczyć do inwestycji lub środków trwałych, pod warunkiem że każda z wyodrębnionych części może być oddzielnie sprzedana bądź oddana w leasing finansowy. Niespełnienie tego warunku skutkuje zakwalifikowaniem całej nieruchomości do inwestycji albo środków trwałych z uwzględnieniem zasady istotności.

Inwestycyjne wartości niematerialne i prawne stanowią ten rodzaj wartości niematerialnych i prawnych, który spełnia ogólne warunki dla wartości niematerialnych i prawnych oraz dla inwestycji. Przytaczając ogólną definicję wartości niematerialnych i prawnych i dostosowując ją do warunków niezbędnych dla inwestycji, można stwierdzić, że będą to zatem te składniki majątku, które nie mają rzeczowej postaci i nie można ich dotknąć ani uchwycić, identyfikowane jedynie w kategoriach nabytych praw i przywilejów, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane przez nią jedynie w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych (por. [Gmytrasiewicz i Karmańska 2006, s. 165]). Obejmują one

przykładowo: autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych, *know-how*, posiadane w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości, uzyskania z nich przychodów lub innych pożytków.

Szczególnym rodzajem inwestycji niefinansowych są ruchomości inwestycyjne. Obejmują one: dzieła sztuki, kamienie szlachetne, kruszce (np. złoto), biżuterię, numizmaty itd., które jednostka posiada (nabyła) nie na własne potrzeby, ale w celu osiągnięcia innych, specyficznych, korzyści ekonomicznych wynikających np. z przyrostu ich wartości (por. [Niewęglowski 2011, s. 115]).

Dla większości podmiotów gospodarczych ruchomości inwestycyjne mają zazwyczaj charakter incydentalny, dlatego też nie są one wyróżniane jako odrębna kategoria bilansowa, lecz występują w pozycji „Inne inwestycje długoterminowe” bądź „Inne inwestycje krótkoterminowe”.

Istotną klasyfikacją inwestycji – jeżeli chodzi o strukturę bilansu – jest ich podział na inwestycje długo- i krótkoterminowe. W przypadku gdy jednostka gospodarcza zamierza sprawować kontrolę nad danym składnikiem inwestycji i czerpać z niego pożytki przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, licząc od dnia bilansowego, przyjmuje się, że inwestycje będą miały charakter długoterminowy, w przeciwnym razie (do 12 miesięcy włącznie) – krótkoterminowy. Ogólnie rzecz biorąc, inwestycje w nieruchomości bądź wartości niematerialne i prawne mają charakter inwestycji długoterminowych, zaś pozostałe – inwestycje finansowe oraz ruchomości inwestycyjne – mogą być zarówno inwestycjami długo-, jak i krótkoterminowymi, w zależności od okresu związania z jednostką.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości do inwestycji długoterminowych w bilansie zalicza się:

- 1) nieruchomości;
- 2) wartości niematerialne i prawne;
- 3) długoterminowe aktywa finansowe (z wyszczególnieniem na jednostki powiązane i pozostałe jednostki):

- a) udziały i akcje,
 - b) inne papiery wartościowe,
 - c) udzielone pożyczki,
 - d) inne długoterminowe aktywa finansowe;
- 4) inne inwestycje długoterminowe.

Z kolei inwestycje krótkoterminowe w bilansie obejmują:

- 1) krótkoterminowe aktywa finansowe (z wyszczególnieniem jednostek powiązanych i pozostałych jednostek):

- a) udziały lub akcje,
- b) inne papiery wartościowe,
- c) udzielone pożyczki,

- d) inne krótkoterminowe aktywa finansowe,
 - e) środki pieniężne i inne aktywa finansowe;
- 2) inne inwestycje krótkoterminowe.

Ujęcie i klasyfikacja inwestycji zgodnie z prawem bilansowym (ustawą o rachunkowości oraz MSSF) wydają się nie w pełni oddawać istotę inwestycji. Zmiany w systemie rachunkowości obowiązujące od 2002 r. znacznie zawężyły zakres tego zagadnienia, powodując, że inwestycje rozumiane w szerokim ujęciu wykazywane są w bilansie jednostki gospodarczej zarówno w rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych i prawnych związanych z działalnością operacyjną przedsiębiorstwa, jak i z działalnością *stricto* inwestycyjną.

4. Wstępna i bilansowa wycena inwestycji niefinansowych

W rachunkowości finansowej wycena zasobów jednostek gospodarczych odbywa się na ogół w dwóch momentach, choć w zależności od rodzaju zasobu i okoliczności może być dokonywana częściej lub rzadziej. Pierwszy moment wyceny to tzw. wycena pierwotna (wstępna) lub bieżąca, dokonywana w chwili wprowadzania danego zasobu do ksiąg rachunkowych podmiotu gospodarczego w ciągu roku obrotowego. Drugi istotny moment wyceny zasobów przeprowadzany jest na tzw. dzień bilansowy, czyli moment, na który jednostka sporządza sprawozdanie finansowe. W zależności od momentu dokonywania wyceny stosuje się odpowiednie metody wyceny zasobu.

Wycena pierwotna nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych o charakterze inwestycyjnym odbywa się według zasad stosowanych dla środków trwałych i odpowiednio dla wartości niematerialnych i prawnych, tj. [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 28, ust. 1, pkt 1, 1a, ust. 2]:

- cen nabycia (nabytych odpłatnie),
- kosztów wytworzenia (wytwarzanych we własnym zakresie),
- ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej (nabytych nieodpłatnie).

Cena nabycia nieruchomości inwestycyjnych oraz inwestycyjnych wartości niematerialnych i prawnych, zgodnie z ustawą o rachunkowości (art. 28, ust. 2) obejmuje:

- cenę zakupu składnika majątku (bez podatku VAT w przypadku odliczania, a w przypadku importu powiększona o obciążenia o charakterze publiczno-prawnym, np. cło, podatek akcyzowy),
- koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika do stanu zdatnego do użytkowania, łącznie z kosztami transportu, załadunku, wyładunku i montażu itp.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów, a w szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny – jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 28, ust. 2]. Cenę sprzedaży będzie stanowiła na ogół cena rynkowa zasobu, a w przypadku braku aktywnego rynku – w inny sposób określona wartość godziwa¹.

Inną kategorią wyceny nieruchomości inwestycyjnych w ramach tzw. wyceny pierwotnej jest koszt wytworzenia stosowany w przypadku wytworzenia nieruchomości we własnym zakresie. Stosownie do art. 28, ust. 1, pkt 2, ust. 8 ustawy o rachunkowości koszt wytworzenia środków trwałych w budowie (późniejszej nieruchomości inwestycyjnej) obejmuje:

- ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, wraz z podatkiem VAT niepodlegającym odliczeniu oraz podatkiem akcyzowym,
- koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania budowy środka trwałego (odsetki, prowizje) wraz ze związanymi z nimi różnicami kursowymi (ujemnymi), pomniejszone o przychody z tego tytułu,
- ustalone do momentu wprowadzenia nieruchomości inwestycyjnej do ksiąg rachunkowych.

Podobnie jak w przypadku środków trwałych, wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnej może być powiększona o koszty ulepszenia (pod warunkiem uzyskania w przyszłości większych korzyści ekonomicznych) oraz aktualizowana (na podstawie odrębnych przepisów).

Koszty ulepszenia nieruchomości inwestycyjnej, zgodnie z art. 31, ust. 1 ustawy o rachunkowości, wiążą się z przebudową, rozbudową, modernizacją lub rekonstrukcją i powodują, że wartość użytkowa nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową, mierzoną np. okresem używania, kosztami eksploatacji lub innymi miarami.

Z kolei aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych podobnie jak środków trwałych (art. 31, ust. 3) przeprowadzana jest tylko i wyłącznie na mocy przepisów szczególnych (rozporządzenia MF) i wiąże się z występowaniem zjawiska inflacji w gospodarce. Polega ona na przeszacowaniu zarówno wartości początkowej nieruchomości, jak i umorzenia o odpowiedni wskaźnik. Ustalona w wyniku aktualizacji wartość księgową netto nie powinna być wyższa od wartości godziwej, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego

¹ Wartość godziwa – kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami (np. ceny rynkowe, wartości ustalone przez rzeczoznawców).

istnienia jest ekonomicznie uzasadnione. Na skutek aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych powstaje kapitał z aktualizacji wyceny².

Należy zaznaczyć, że inwestycyjne wartości niematerialne i prawne nie podlegają ulepszeniu ani aktualizacji wyceny (na podstawie odrębnych przepisów).

Z kolei na dzień bilansowy wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz inwestycyjnych wartości niematerialnych i prawnych odbywa się według [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 28, ust. 1, pkt 1 i 1a]:

– modelu ceny nabycia (kosztu historycznego) – cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny, po ulepszeniu), pomniejszonych o odpisy umorzeniowe (amortyzacyjne), a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

– modelu wartości godziwej – ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

W przypadku wyceny opartej na modelu ceny nabycia (kosztu historycznego) stosuje się dokładnie te same zasady wyceny jak dla środków trwałych czy odpowiednio wartości niematerialnych i prawnych. A zatem najpóźniej na dzień bilansowy ustalona wartość początkowa (brutto) nieruchomości inwestycyjnej lub inwestycyjnej wartości niematerialnej i prawnej powinna zostać skorygowana o skutki amortyzacji lub umorzenia oraz ewentualną trwałą utratę wartości.

Amortyzacja to wyrażone wartościowo zużycie środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych na skutek ich użytkowania, eksploatacji. To koszt odzwierciedlający zużycie tych aktywów. Natomiast umorzenie to równowartość zużycia środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych korygująca ich wartość początkową (brutto) do wartości netto. To bilansowa (majątkowa) utrata wartości na skutek użytkowania tych zasobów. Wartość umorzenia odpowiada skumulowanej wartości amortyzacji z całego okresu eksploatacji (z wszystkich lat). W przypadku nieruchomości inwestycyjnych oraz inwestycyjnych wartości niematerialnych i prawnych koszt zużycia (amortyzacja) odnoszony jest w pozostałe koszty operacyjne.

Podkreślić należy, że odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się drogą systematycznego, planowanego rozłożenia wartości początkowej danego składnika na ustalony okres amortyzacji (przewidywany okres jego użytkowania). Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu składnika do użytkowania. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacyjnych powinna być przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę

² W Polsce aktualizacja wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych miała miejsce kilkakrotnie, a ostatnia przeprowadzona była 1 stycznia 1995 r. Obecnie decyzja o aktualizacji wartości środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych może zostać podjęta w przypadku wzrostu cen nakładów inwestycyjnych w okresie trzech kwartałów w roku poprzedzającym rok podatkowy w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego o więcej niż 10%.

dokonywanych w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 32, ust. 1 i 3). Trzeba także zaznaczyć, że amortyzacji nie podlegają grunty zaliczane do nieruchomości inwestycyjnych oraz dzieła sztuki i eksponaty muzealne.

Trwała utrata wartości zachodzi wówczas, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego doprowadzającego wartość składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych do ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku – do ustalonej w inny sposób wartości godziwej [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 28, ust. 7].

Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych lub inwestycyjnych wartości niematerialnych i prawnych ujmuje się zasadniczo w pozostałych kosztach operacyjnych, a jeżeli ich wartość była wcześniej aktualizowana (dotyczy nieruchomości inwestycyjnych) na podstawie odrębnych przepisów, to wspomniane odpisy odnosi się w pierwszej kolejności na kapitał z aktualizacji wyceny. Ewentualną nadwyżkę odpisu nad różnicami z aktualizacji wyceny zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 32, ust. 5].

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość aktywów, w tym również odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, to równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych, bądź – w przypadku uprzednio aktualizowanych nieruchomości inwestycyjnych – na kapitał z aktualizacji wyceny. Odpis przywracający wartość nieruchomości inwestycyjnej lub inwestycyjnej wartości niematerialnej i prawnej nie może być wyższy niż odpis aktualizujący.

Wycena oparta na modelu wartości godziwej wiąże się natomiast z koniecznością dokonywania odpisów aktualizujących, doprowadzających wartość inwestycji na koniec każdego roku obrotowego do poziomu wartości godziwej.

Zgodnie ze wskazaniem MSR 40 najlepszą podstawą ustalenia wartości godziwej są dane pochodzące z aktywnego rynku (ceny rynkowe). Jeżeli zaś podmiot nie dysponuje aktualnymi cenami rynkowymi, powinien brać informacje z innych źródeł, tj.:

- aktualne ceny podobnych nieruchomości występujące na aktywnym rynku,
- niedawne ceny z mniej aktywnego rynku, skorygowane o wszelkie zmiany warunków ekonomicznych, które nastąpiły od czasu przeprowadzenia analizowanych transakcji,
- planowane zdyskontowane przepływy środków pieniężnych związane z daną nieruchomością.

Skutki dokonanej aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnej oraz inwestycyjnej wartości niematerialnej i prawnej odnosi się wynikowo. W przypadku spadku wartości – w pozostałe koszty operacyjne, zaś w przypadku wzrostu wartości – w pozostałe przychody operacyjne [Rówińska 2012, s. 110].

Z kolei wycena wstępna pozostałych inwestycji niefinansowych, czyli ruchomości inwestycyjnych, zgodnie z art. 35 ustawy o rachunkowości, odbywa się według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne (koszty związane z nabyciem takiej inwestycji nieujęte w wartości początkowej obciążają pozostałe koszty operacyjne).

Natomiast wycena bilansowa ruchomości inwestycyjnych zależy od tego, czy dane aktywa inwestycyjne traktowane są jako inwestycje długoterminowe, czy też jako inwestycje krótkoterminowe. W pierwszym przypadku, gdy ruchomość inwestycyjna związana będzie długoterminowo z jednostką gospodarczą (inwestycja długoterminowa), wycena bilansowa odbywa się na podstawie ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości oraz wartości godziwej [Ustawa z dnia 29 września 1994 r. ..., art. 28, ust. 1, pkt 3].

Trzeba podkreślić, że długoterminowe ruchomości inwestycyjne nie podlegają amortyzacji. W przypadku stosowania metody wyceny opartej na wartości godziwej skutki wyceny bilansowej odnosi się bilansowo-wynikowo (kapitał z aktualizacji wyceny oraz pozostałe przychody lub koszty operacyjne, w zależności od charakteru zmiany).

Mając na uwadze art. 28, ust. 1, pkt 5 ustawy o rachunkowości, pozostałe inwestycje niefinansowe krótkoterminowe (ruchomości inwestycyjne) na dzień bilansowy wycenia się według:

- ceny (wartości) rynkowej,
- ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa,
- wartości godziwej, jeżeli nie istnieje aktywny rynek dla tych aktywów.

Skutki dokonanych na dzień bilansowy korekt wartości krótkoterminowych inwestycji rozliczane są wyłącznie wynikowo, tj. w pozostałe przychody lub koszty operacyjne (w zależności od charakteru zmiany).

5. Podsumowanie

Inwestycje są specyficznym rodzajem aktywów przedsiębiorstwa. Stanowią one podstawowy czynnik rozwoju i ekspansji podmiotów gospodarczych, umożliwiając im przetrwanie w ciągle zmieniającym się otoczeniu.

W literaturze ekonomicznej istnieje wiele definicji pojęcia inwestycji. Jak wynika z zaprezentowanych definicji, inwestycje podmiotów gospodarczych

wiążą się z bieżącymi ograniczeniami spowodowanymi zaangażowaniem środków tych podmiotów, ich zużyciem lub „zamrożeniem”, w celu osiągnięcia w przyszłości korzyści wyrażających się w przyroście wartości ich zasobów. Są one swego rodzaju aktualnym wyrzeczeniem się pewnego dla niepewnej korzyści w przyszłości.

Inwestycje posiadają bardzo wiele postaci. Przez wiele lat główną postacią inwestycji były inwestycje materialne, rzeczowe. Jednakże wraz z postępem naukowo-technicznym, zmianami w procesie gospodarowania oraz rozwojem rynków finansowych coraz mocniej swoją pozycję zaczęły zaznaczać inwestycje mające postać prawną, niematerialną czy finansową. W systemie rachunkowości, zgodnie z prawem bilansowym, zawężono pojęcie inwestycji. Tutaj kryterium postaci, w jakiej występują inwestycje, pozwala wyróżnić dwie syntetyczne grupy inwestycji: finansowe i niefinansowe, jednakże ich zakres jest bardzo szeroki. Inwestycje finansowe, ogólnie ujmując, to papiery wartościowe dłużne i udziałowe, udzielone pożyczki, lokaty terminowe itp. Z kolei inwestycje niefinansowe obejmują nieruchomości inwestycyjne, inwestycyjne wartości niematerialne i prawne oraz ruchomości inwestycyjne.

W wypadku każdego z wymienionych rodzajów inwestycji wykorzystuje się odmienne metody przy wycenie wstępnej i bilansowej w rachunkowości. Skutki tej wyceny są ujmowane kapitałowo bądź wynikowo w zależności od charakteru inwestycji i okoliczności. Jednakże bez względu na stosowaną metodę wyceny danego składnika inwestycji należy pamiętać, że przeprowadzana wycena powinna być rzetelna i uwzględniać specyfikę tego składnika.

Literatura

- Begg D., Fischer S., Dornbusch R. [2003], *Makroekonomia*, PWE, Warszawa.
- Ekonomia* [2006], red. W. Caban, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Informatyki, Łódź.
- Encyklopedia Popularna PWN* [1995], Warszawa.
- Gmytrasiewicz M., Karmańska A. [2006], *Rachunkowość finansowa*, Difin, Warszawa.
- Hirschleifer J. [1965], *Investment Decisions under Uncertainty – Choice Theoretic Approaches*, „The Quarterly Journal of Economics”, nr 74.
- Jajuga K., Jajuga T. [2005], *Inwestycje: instrumenty finansowe, ryzyko finansowe, inżynieria finansowa*, PWN, Warszawa.
- Kopaliński W. [1989], *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych*, Państwowe Wydawnictwo Wiedza Powszechna, Warszawa.
- Michalak A. [2007], *Finansowanie inwestycji w teorii i praktyce*, PWN, Warszawa.
- Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej MSSF* [2011], SKwP, IASB, Warszawa.
- Milewski R. [2002], *Elementarne zagadnienia ekonomii*, PWN, Warszawa.

- Niewęłowski A. [2011], *Istota i zasady ewidencji inwestycji długoterminowych* [w:] *Rachunkowość finansowa*, red. P. Szczypa, CeDeWu, Warszawa.
- Orłowski T. [1998], *Nowy leksykon ekonomiczny*, Graf-Punkt, Warszawa.
- Rachunkowość finansowa – ujęcie sprawozdawcze i ewidencyjne* [2010], red. E. Walińska, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Rówińska M. [2012], *Długo- i krótkoterminowe inwestycje* [w:] *Rachunkowość finansowa z uwzględnieniem MSSF*, red. Z. Messner, PWN, Warszawa.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Tekst jednolity, Dz.U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223 ze zm.
- Wielka Encyklopedia PWN* [2002], Warszawa.
- Wielka Ilustrowana Encyklopedia Powszechna* [1993], Wydawnictwo Gutenberga, Kraków.

The Concept and Scope of Investments in Accounting and Valuation Methods for Non-financial Investments

Investments are essential to the development of business. They allow enterprises to expand, and therefore survive in a competitive world. They also come in a very wide variety. This study presents the variety in the term “investment”, the scope of investment, and also discusses valuation methods of non-financial investments used in accounting.

Keywords: investments, non-financial investments, definitions, valuation methods.