

Wiesława CAPUTA
Politechnika Śląska
Wydział Organizacji i Zarządzania
Instytut Ekonomii i Informatyki

WYCENA I EWIDENCJA INWESTYCJI RZECZOWYCH W SYSTEMIE RACHUNKOWOŚCI

Streszczenie. W warunkach stale rosnącej zmienności i złożoności otoczenia zabezpieczenie trwania i rozwoju przedsiębiorstwa wiąże się z koniecznością prowadzenia szeroko rozumianej działalności inwestycyjnej. Cechą charakterystyczną tej działalności jest czasowe odroczenie korzyści, jakie przynoszą nakłady inwestycyjne i często brak możliwości ich jednoznacznego powiązania z osiąganymi efektami. Stąd też sposób ewidencji i rozliczania inwestycji, a w konsekwencji ich wycena wywiera istotny wpływ nie tylko na ocenę efektywności inwestycji, lecz również na prezentację sytuacji ekonomiczno-finansowej przedsiębiorstwa. Kluczowym celem artykułu jest wskazanie zasad ewidencji i wyceny inwestycji rzeczowych w systemie rachunkowości finansowej oraz ich konsekwencje dla sprawozdawczego opisu kondycji ekonomiczno-finansowej przedsiębiorstwa.

VALUATION OF TANGIBLE INVESTMENTS IN ACCOUNTING SYSTEM

Summary. In conditions of ever-increasing volatility and complexity of the environment development a company needs investment activities. A characteristic feature of this activity is temporary deferral benefits of investment and there is often no possibility of clear link to its effects. Hence the method form recording and accounting of investments and, consequently, their valuation has a significant impact not only on assessing the efficiency of investment, but also for presentation of the company's financial condition. A key goal of this article is to identify principles of recording and valuation of tangible investments in the system of financial accounting.

1. Inwestycje rzeczowe w systemie prawa bilansowego

Pojęcie inwestycji nierozzerwalnie związane jest z koniecznością ponoszenia nakładów, które przynoszą niepewne korzyści dopiero po upływie określonego czasu. Konsekwencją tych nakładów jest zmniejszenie wartości aktywów lub też zwiększenie wartości zobowiązań. Stąd też o inwestycjach mówi się często jako o wyrzeczeniu bieżącej konsumpcji na rzecz przyszłych niepewnych korzyści. Jak wynika z powyższego, celem inwestowania jest osiągnięcie przyszłych korzyści. Korzyści te wynikać mogą m.in. z:

- wytwarzanie majątku rzeczowego w procesie inwestycyjnym, prowadzące do przyrostu lub/i odtworzenia tego majątku, w celu osiągnięcia korzyści,
- pozyskiwanie rzeczowych składników majątkowych drogą zakupu (spółek, nieruchomości, maszyn itp.),
- zakup lub tworzenie nowych wartości majątkowych charakterze niematerialnym (licencje, patenty, prowadzenie badań i rozwoju),
- nabywanie papierów udziałowych (np. akcji) lub papierów wartościowych (np. obligacje).

W konsekwencji mówiąc o inwestycjach trzeba mieć na uwadze zarówno inwestycje materialne, jak i niematerialne.

Pojęcie inwestycji zostało jednoznacznie sformułowane w Ustawie o rachunkowości w myśl której, inwestycje to aktywa posiadane przez jednostkę *w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskiwania z nich przychodów w postaci odsetek, dywidend, /udziału 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.*¹

Jak wynika z powyższego inwestycje obejmują zarówno aktywa finansowe, jak i poza-finansowe, zarówno te, które jednostka nabyła celem uzyskania wskazanych wyżej korzyści, jak i takie, które posiada, celem osiągnięcia tych korzyści. W efekcie dla uznania składnika za obiekt aktywów, w tym inwestycji, nie jest konieczna jego własność lub współwłasność. Wystarczy, że jednostka sprawuje kontrolę nad dopływem korzyści wynikających z jego użytkowania lub też może skutecznie ograniczyć dostęp do tych korzyści osobom trzecim. W przeciwieństwie do aktywów operacyjnych, cechą charakterystyczną inwestycji jest to, że oczekiwane korzyści i osiągnięte pożytki z ich użytkowania powiązać można jednoznacznie z konkretnym składnikiem inwestycji. Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że do inwestycji nie zalicza się takich nakładów, które prowadzą do budowy, rozbudowy, modernizacji czy adaptacji składników środków trwałych, które noszą nazwę „środków trwałych w budowie”. Ten rodzaj nakładów uznany jest za inwestycje rzeczowe. Biorąc zatem pod uwagę szeroko

¹ Ustawa o rachunkowości – z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 501), art. 3, ust. 1, pkt 17.

rozumianą działalność inwestycyjną jednostki, koszty i efekty takiej działalności prezentowane są w sprawozdawczości jako:

- składniki rzeczowych aktywów trwałych, w przypadku inwestycji rzeczowych,
- składniki inwestycji długo- i krótkoterminowych, w szczególności inwestycji finansowych,
- koszty działalności jednostki, co dotyczy zasobów wykorzystywanych na działania, które w myśl przepisów prawa bilansowego nie są traktowane jako inwestycje, czego przykładem mogą być koszty prac badawczych.

2. Ewidencja i wycena inwestycji rzeczowych

W myśl prawa bilansowego, inwestycje rzeczowe zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i noszą nazwę środków trwałych w budowie. Inwestycje te obejmują nakłady, jakie jednostka ponosi w związku z budową, montażem, adaptacją lub ulepszeniem już istniejącego środka trwałego, w okresie realizacji inwestycji.² W konsekwencji efektem środków trwałych w budowie jest:

- **powstanie nowego obiektu**, który w zależności od przeznaczenia służyć będzie działalności operacyjnej i /lub działalności inwestycyjnej,
- **ulepszenie obiektu**, polegające na przebudowie, rozbudowie, rekonstrukcji adaptacji lub modernizacji środka trwałego.

Do momentu zakończenia procesu budowy i przyjęcia środka trwałego do użytkowania obiekty stanowią środki trwałe w budowie własne lub obce środki trwałe.³

Inwestycje w obcych środkach trwałych obejmują koszty poniesione w związku z przebudową, rozbudową, adaptacją itp., dokonywaną w wynajętych środkach trwałych, w celu dostosowania ich do własnych potrzeb użytkownika. Podmiot dokonujący adaptacji nie jest właścicielem obiektu, a jedynie właścicielem poniesionych kosztów adaptacji. Stąd też w tej wartości ewidencjonuje obiekt i dokonuje odpisów amortyzacyjnych. Okres trwania odpisu nie może być dłuższy od okresu, na który zawarto umowę najmu lub dzierżawy.

Środki trwałe w budowie można dzielić biorąc pod uwagę różne kryteria, które wraz z ich charakterystyką zawiera tab. 1.

² Ustawa o rachunkowości – z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 501), art. 3, ust. 1, pkt 16.

³ Martyniuk T.: Rzeczowy majątek trwały – wycena i ewidencja. ODDK, Gdańsk 1998, s. 186.

Tabela 1

Klasyfikacja inwestycji

KRYTERIUM	PODZIAŁ	CHARAKTERYSTYKA
Uzyskane efekty	Powstanie nowego obiektu	Efektom inwestycji jest nowy obiekt inwentarzowy
	Modernizacja obiektu	Rezultatem działań jest unowocześnienie istniejącego środka trwałego o nowe elementy składowe
	Ulepszenie obiektu	Efektom inwestycji jest przebudowa, rozbudowa, adaptacja lub rekonstrukcja istniejącego obiektu inwentarzowego
	Brak efektów gospodarczych	Są to inwestycje zaniechane, których koszty obciążają pozostałe koszty operacyjne
Sposób finansowania	Finansowane z własnych środków	Inwestycje mogą być finansowane własnymi środkami gospodarczymi lub/i przykładowo: kredytami, pożyczkami, dopłatami, subwencjami itp.
	Finansowane obcymi źródłami finansowania	
Sposób wykonania	Realizowane w drodze zleceń	Wykonanie prac zostaje zlecone osobom trzecim
	Realizowane systemem gospodarczym	Inwestycja jest poprzez przekazanie na rzecz prowadzonej działalności inwestycyjnej środków i usług pochodzących z działalności operacyjnej jednostki

Źródło: opracowanie własne.

Podstawę wyceny środków trwałych w budowie stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu, powiększoną o dające się naliczyć koszty. Chodzi tutaj w szczególności o koszty przystosowania składnika do używania. Dodatkowo, do kosztów tych dolicza się również koszty finansowania zewnętrznego oraz dodatnie i ujemne różnice kursowe do momentu przekazania środka trwałego do używania. Natomiast pod pojęciem kosztu wytworzenia rozumie się *ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania, ulepszania, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również: niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy oraz koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.*⁴

⁴ Ustawa o rachunkowości – z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz. 501), art. 28, ust. 8.

Za koszty wytworzenia środków trwałych w budowie uznaje się zatem m.in.:

- koszty bezpośrednio związane z zakupem lub wytworzeniem, np.: koszty transportu, załadunku i wyładunku, ubezpieczenia w drodze, montażu, instalacji, czynności serwisowych związanych z instalacją, w tym koszty szkolenia pracowników, poniesione przed przyjęciem środka trwałego do używania,
- wartość robót budowlano-montażowych wykonanych i odebranych, w wielkości wynikającej z faktur i innych dokumentów potwierdzających ich wykonanie,
- wartość zamontowanych maszyn i urządzeń w realizowanym obiekcie, trwale z nim związanych, wartość materiałów zużytych do wykonania robót budowlano-montażowych i wykończeniowych realizowanej budowy ze środków trwałych,
- wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej wraz ze związanymi z nią składkami na ubezpieczenia społeczne i innymi świadczeniami na rzecz pracowników,
- koszty opracowania założeń techniczno-ekonomicznych, projektu technicznego lub wartość zakupionej dokumentacji typowej wraz z kosztami, związanymi z jej przystosowaniem,
- koszty wykonania ekspertyz i studiów oraz prac geodezyjnych i badań geologicznych,
- opłaty ponoszone w związku z realizacją budowy (koszty pozwoleń, decyzje o lokalizacji, zezwoleń, odbiorów technicznych),
- koszty przygotowania terenu pod budowę, w tym również koszty likwidacji starych nieruchomości niegruntownych istniejących na tym terenie, łącznie z nieumorzoną częścią ich wartości początkowej,
- koszty materiałów, maszyn, urządzeń, dokumentacji i innych rzeczy otrzymanych nieodpłatnie i zużytych do wykonania budowy środków trwałych,
- wynagrodzenie za pełnienie nadzoru autorskiego i innego, związanego z realizacją budowanych obiektów, honoraria za profesjonalne usługi, dodatki i inne świadczenia za pełnienie funkcji generalnego wykonawcy danej budowy itp.,
- koszty prób montażowych i rozruchu technologicznego, jeśli są one niezbędne do oddania środka trwałego do używania (koszty sprawdzenia poprawności działania),
- koszty założenia stref ochronnych, zieleni i kultur wieloletnich wokół obiektu poniesione w trakcie realizacji budowy,
- koszty ubezpieczeń majątkowych budowanych środków trwałych,
- koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania budowy i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszone o przychody z tego tytułu,
- inne koszty pozostające w bezpośrednim związku z daną budową (obiektem), pozwalające się bezpośrednio przyporządkować, poniesione w celu dostosowania

środka trwałego do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania, zgodnie z zamierzeniami jednostki.

Do kosztów wytworzenia nie zalicza się natomiast:

- kosztów związanych z zarządzaniem jednostką jako całością, np. kosztów ogólnego zarządu, niezwiązanych bezpośrednio z realizowaną budową, kosztów sprzedaży czy pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów wynikających z nieefektywnego realizowania przebiegu procesu produkcyjnego, np.: kosztów ponoszonych na skutek podejmowanych działań, które są związane z wytworzeniem środka trwałego, ale nie są konieczne do doprowadzenia tego środka do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania, zgodnie z zamierzeniami jednostki, kosztów związanych z nietypowymi ilościami zmarnowanych materiałów, nadmiernych kosztów robocizny lub innych środków zużytych nadmiernie w procesie budowy środka trwałego, wytwarzanego przez jednostkę we własnym zakresie, kar, grzywien, opłat, sankcji i odszkodowań zapłaconych w związku z realizowaną budową, orzeczonych w postępowaniu karnym, karnym skarbowym i administracyjnym, w tym – za szkody w cudzym mieniu (np. uszkodzenie infrastruktury, zerwanie sieci elektrycznej), za nieprzestrzeganie przepisów w zakresie ochrony,
- niezrealizowanych zysków zewnętrznych,
- kosztów finansowych niemieszczących się w zakresie przewidzianym przez MSR 23, np. kosztów obsługi zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie budowy w tym: odsetek od kredytów i pożyczek, prowizji oraz związanych z nimi ujemnych różnic kursowych, poniesionych po przekazaniu budowanego obiektu do użytkowania.

Ustalony w powyższy sposób koszt wytworzenia zmniejsza się o wartość odzyskanych materiałów z budowy, montażu i ulepszenia tych składników majątku oraz powstałych podczas rozruchu poprzedzającego oddanie środków trwałych do użytkowania.

Środki trwałe w budowie nie podlegają odpisom amortyzacyjnym, ale podlegają odpisom aktualizującym na równi z innymi aktywami trwałymi. W konsekwencji, w wyniku trwałej utraty wartości dokonuje się odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, a w przypadku ustania przyczyny ich utworzenia i wzrostu wartości inwestycji następuje stosowane rozwiązanie tego odpisu. Trwała utrata wartości przedsięwzięcia inwestycyjnego wystąpi wówczas, gdy oczekiwane korzyści związane z wytwarzanym obiektem ulegną częściowemu lub całkowitemu zmniejszeniu. Może to być wynikiem przykładowo: zmiany technologii wytwarzania, postępu technicznego czy planowej restrukturyzacji działalności.

Rzeczowy zakres środków trwałych w budowie obejmować może:

1. **przedsięwzięcie inwestycyjne** – to inwestycja złożona obejmująca inwestycję podstawową i inwestycje towarzyszące,
2. **zadania inwestycyjne** – jest to możliwa do wydzielenia najmniejsza część przedsięwzięcia inwestycyjnego, która może być przekazana do samodzielnego użytkowania, mimo że przedsięwzięcie nie zostało zakończone,
3. **obiekt inwestycyjny** – jest to część zadania inwestycyjnego, która po jego zakończeniu będzie odrębnym obiektem inwentarzowym lub zespołem obiektów inwentarzowych.⁵

Dla prawidłowego rozliczenia inwestycji złożonych konieczny jest podział kosztów na koszty bezpośrednie i pośrednie inwestycji. **Koszty bezpośrednie** rozliczane są na obiekty inwestycje na podstawie dokumentacji źródłowej, normy lub standardu. Koszty te obejmują:

- wartość zużytych materiałów bezpośrednich,
- robót budowlanych – w tym wykonanych we własnym zakresie przez jednostkę,
- wartość robocizny, wartość pracy sprzętu, maszyn i urządzeń oraz środków transportu użytych do wykonania środków trwałych w budowie, także inne koszty pozostające w bezpośrednim związku z daną budową.

Koszty pośrednie stanowią koszty wspólne inwestycji. Kosztów tych nie można odnieść bezpośrednio do kosztów wytworzenia poszczególnych obiektów, bowiem w momencie ich poniesienia dotyczą one nie jednego, lecz co najmniej dwóch obiektów inwestycyjnych lub zadań inwestycyjnych.

Do kosztów pośrednich zalicza się przykładowo:

- koszty poniesione na opracowanie założeń techniczno-ekonomicznych, ekspertyz, kosztorysów,
- koszty przygotowania terenu pod budowę,
- koszty nadzoru autorskiego i nadzoru nad realizacją budowy obiektów,
- koszty pomiarów geodezyjnych,
- inne koszty o charakterze ogólnym.

Rozliczenie kosztów pośrednich następuje za pomocą klucza podziałowego, za który najczęściej przyjmuje się poniesione koszty bezpośrednie. Obliczenie narzutu kosztów pośrednich ustala się w następujący sposób:

⁵ Gmytrasiewicz M., Karmańska A.: Rachunkowość finansowa. Difin, Warszawa 2006, s. 132.

$$\frac{\text{KOSZTY POŚREDNIE} \times 100}{\text{KLUCZ PODZIAŁOWY}} = \% \text{ WNK}$$

$$\% \text{ WNK} \times \text{Indywidualna podstawa rozliczenia} = \text{Koszty pośrednie przypadające na obiekt}$$

Prawidłowe rozliczenie inwestycji złożonej wymaga rozbudowania ewidencji analitycznej w taki sposób, by możliwa była ewidencja kosztów bezpośrednich odrębnie dla każdego obiektu inwentarzowego. Poniesione koszty bezpośrednie, dotyczące kilku obiektów inwentarzowych powinny być ewidencjonowane na wyższym poziomie analityki, wspólnym dla tych obiektów, w sposób zapewniający prawidłowe ich rozliczenie w momencie ukończenia zadania inwestycyjnego (bądź jego części).⁶

Przykład

Przedsiębiorstwo zrealizowało zadanie inwestycyjne obejmujące budowę dwóch budynków administracyjnych oraz hali produkcyjnej. Koszty bezpośrednie przypadające na wskazane obiekty obejmowały:

	Obiekty inwestycyjne		
	Budynek administracyjny A	Budynek administracyjny B	Hala produkcyjna
Koszty bezpośrednie, w tym:	1 400 000	1 600 000	2 000 000
materiały bezpośrednie	600 000	800 000	900 000
płace bezpośrednie wraz z narzutami	400 000	300 000	500 000
inne koszty bezpośrednie	400 000	500 000	600 000

Koszty pośrednie, dotyczyły:

- dokumentacji projektowej 120 000,
- kosztorysu 60 000,
- nadzoru inwestorskiego 70 000,
- wywłaszczenie terenu 250 000.

Rozliczenie inwestycji:

1. ustalenie % WNK

$$\frac{500\,000 \times 100}{5\,000\,000} = 10\%$$

⁶ Krynicki J., Trzemialski J.: Wycena i prezentacja aktywów i pasywów w sprawozdaniu finansowym według nowych zasad. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 2003, s. 30.

2. ustalenie kosztu wytworzenia obiektów

Budynek administracyjny A	1 400 000	x 10%	= 140 000
Budynek administracyjny B	1 600 000	x 10%	= 160 000
Hala produkcyjna	2 000 000	x 10%	= 200 000

EWIDENCJA SYNTETYCZNA

Różne konta		Środki trwałe w budowie		Środki trwałe	
	5 000 000 /1	1/ 5 000 000	5 250 000 /3	3/ 5 250 000	
	250 000 /2	2/ 250 000			

EWIDENCJA ANALITYCZNA

Budynek administracyjny A		Budynek administracyjny B		Hala produkcyjna	
1/ 1400000	1 540 000 /3	1/ 1 600 000	1 760 000 /3	1/ 2 000 000	2 200 000 /3
3a/ 140000		3a/ 160 000		3a/ 200 000	

Koszty wspólne inwestycji

Karty analityczne środków trwałych

Koszty wspólne inwestycji		OBIEKTY	Wartość początkowa
2/ 250 000	250 000 /3a/		

1. poniesione koszty bezpośrednie
2. poniesione koszty pośrednie
- 3a rozliczenie kosztów pośrednich
3. przyjęcie obiektów do eksploatacji

Budynek administracyjny A	1 540 000
Budynek administracyjny B	1 760 000
Hala produkcyjna	2 200 000

Inwestycje mogą być realizowane również przez więcej niż dwa podmioty. W takim przypadku mówi się o inwestycjach wspólnych. Prowadzenie inwestycji wspólnej łączy się z koniecznością powołania tzw. inwestora zastępczego, który otrzymuje środki finansowe od pozostałych wspólników i odpowiada za:

1. prawidłową ewidencją środków trwałych w budowie,
2. przygotowanie przedsięwzięcia do realizacji,
3. zlecenie robót wykonawcom,
4. zakupy maszyn i urządzeń,
5. pełnienie nadzoru inwestorskiego,
6. terminowe przeprowadzanie rozliczeń finansowych,
7. przekazanie wspólnikom efektów inwestycji.⁷

⁷ Gmytrasiewicz M., Karmańska A.: op.cit., s. 111.

Wspólne inwestycje ujmowane są w księgach rachunkowych inwestora zastępczego. Ewidencja inwestycji wspólnej przebiega na zasadach ogólnych, natomiast finalny sposób rozliczenia tej inwestycji zależy od umowy zawartej pomiędzy stronami.

W tym zakresie można wyodrębnić trzy sytuacje:

- efekty inwestycji rozdzielane są na wspólników, przy czym każdy otrzymuje samodzielny obiekt inwentarzowy,
- efekty inwestycji przejmuje jeden wspólnik, a pozostali korzystają z inwestycji nieodpłatnie, czyli nabywają prawa majątkowe,
- efekty inwestycji przejmuje inwestor zastępczy, który ma wyłączność w użytkowaniu obiektu. Pozostali mają prawo do odpłatnego korzystania, zgodnie z ustaloną taryfą.

Przykład

Dwa podmioty prowadzą inwestycje wspólną

Zaliczki na inwestycje przekazane przez podmiot B	-	200 000 zł
Całkowite koszty inwestycji	-	500 000 zł
Wartość obiektu inwentarzowego przejęta przez podmiot B	-	200 000 zł

Zgodnie z treścią zawartej pomiędzy stronami umowy po zakończeniu inwestycji podmiot A, jako inwestor zastępczy:

- **przejmuje jeden obiekt inwentarzowy, a drugi przekazuje na własność podmiotowi B,**

INWESTYCJA WSPÓLNA W KSIĘGACH INWESTORA ZASTĘPCZEGO

Środki trwałe w budowie	Rozrachunki z inwestorami
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> /x/ 500 000 200 000 /1/ 300 000 /2/ </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> /1/ 200 000 200 000 /x/ </div>
	<div style="border-top: 1px solid black; margin-top: 10px;"> Środki trwałe </div>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> /2/ 300 000 </div>

INWESTYCJA WSPÓLNA W KSIĘGACH WSPÓLNIKA

Rozrachunki z inwestorem	Środki trwałe
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> x/ 200 000 200 000 /1/ </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 1/ 200 000 </div>

- | | |
|--|---------|
| 1. Przekazanie wspólnikowi obiektu środka trwałego | 200 000 |
| 2. OT przyjęcie środka trwałego do używania | 300 000 |

- **przejmuje obiekt na własność, a podmiot B uzyskuje prawo do nieodpłatnego korzystania z obiektu,**

INWESTYCJA WSPÓLNA W KSIEGACH INWESTORA ZASTĘPCZEGO

Środki trwałe w budowie	Rozrachunki z inwestorami
/x/ 500 000	500 000 /1/
Umorzenie środków trwałych	Środki trwałe
	/1/ 500 000
	200 000 /2/

- | | |
|--|---------|
| 1. OT przyjęcie środka trwałego do używania | 500 000 |
| 2. Bieżąca amortyzacja w momencie rozliczania inwestycji | 200 000 |

INWESTYCJA WSPÓLNA W KSIEGACH WSPÓLNIKA

Rozrachunki z inwestorem	Wartości niematerialne i prawne
x/ 200 000	1/ 200 000

1. Rozliczenie inwestycji wspólnej – prawo do korzystania z obiektu

- **przejmuje obiekt na własność, a podmiot B ma prawo do korzystania z obiektu za wynagrodzeniem**

INWESTYCJA WSPÓLNA W KSIEGACH INWESTORA ZASTĘPCZEGO

Środki trwałe w budowie	Rozrachunki z inwestorami
/x/ 500 000	2/ 200 000
Pozostałe przychody operacyjne	3/ 10 000
	200 000 /x/
Sprzedaż usług	Środki trwałe
	/1/ 500 000
	1000 /3/

- | | |
|---|---------|
| 1. OT - przyjęcie środka trwałego | 500 000 |
| 2. umorzenie zobowiązań do wysokości wniesionych wkładów | 200 000 |
| 3. cena sprzedaży usług świadczonych przez inwestora zastępczego na rzecz wspólnika | 10 000 |

INWESTYCJA WSPÓLNA W KSIĘGACH WSPÓLNIKA

Rozrachunki z inwestorem		Pozostałe koszty operacyjne	
x/ 200 000	200 000 /1/	1/ 200 000	

1. Rozliczenie inwestycji wspólnej – prawo do odpłatnego korzystania z obiektu

3. Inwestycje rzeczowe w sprawozdawczości finansowej

W systemie sprawozdawczości finansowej nakłady związane z budową, rozbudową, adaptacją czy modernizacją obiektów rzeczowych aktywów trwałych (środki trwałe w budowie) nie wywierają wpływu na wynik finansowy przedsiębiorstwa. Nakłady te tworzą nową wartość, która zostanie zaprezentowana w bilansie, jako składnik rzeczowych aktywów trwałych. Jeżeli inwestycja rzeczowa została przyjęta do użytkowania, nakłady te wykazane są, jako wartość obiektu środka trwałego, w przeciwnym wypadku wspomniane nakłady wykazywane są jako środki trwałe w budowie. Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, że zaliczenie wspomnianych nakładów do rzeczowych aktywów trwałych na moment bilansowy ma miejsce jedynie wtedy, gdy aktywa będące przedmiotem inwestycji służą operacyjnej działalności jednostki. Jeżeli natomiast jednostka podejmuje działalność inwestycyjną w celu osiągnięcia innych korzyści niż te, które wiążą się ze wspomnianą działalnością, nakłady te powinny być wykazywane jako inwestycje długoterminowe.

Zaliczenie inwestycji do grupy rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych może wiązać się z przyjęciem odmiennych zasad ich wyceny na moment bilansowy. W przypadku przyjętych do użytkowania środków trwałych, obiekty te wykazuje się w wartości netto, tzn. wartości początkowej, pomniejszonej o dotychczasowe umorzenie. Wartość ta, w uzasadnionych przypadkach, może być skorygowana o trwałą utratę wartości. Utrata ta ma miejsce wówczas, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolny przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w znaczącej części lub całości przewidywanych korzyści ekonomicznych.⁸ Składnik aktywów może nie przynieść w przyszłości znaczącej części lub całości przewidywanych korzyści ekonomicznych, gdy:

1. zaistnieje przyczyna utraty wartości, przykładowo: zmiana technologii produkcji, przeznaczenie do likwidacji czy wycofanie z użytkowania,⁹
2. możliwe jest stwierdzenie, że przyszłe korzyści oczekiwane ze składnika aktywów będą niższe niż oczekiwane.

⁸ Ustawa o rachunkowości – z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz. 501), art. 28, ust. 7, MSR 36 „Utrata wartości aktywów”.

⁹ Ibidem, art. 32, ust. 4.

W takim przypadku należy dokonać odpisu aktualizującego wartość środka trwałego i doprowadzić jego wartość do poziomu ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku do ustalonej w inny sposób wartości godziwej. Odpis aktualizujący wartość środka trwałego wchodzi w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, a w przypadku środków trwałych, które były uprzednio aktualizowane, odpis ten zmniejsza w pierwszym rzędzie „Kapitał z aktualizacji wyceny” do wysokości kapitału, a pozostała część obciąża „Pozostałe koszty operacyjne”.¹⁰ Korekta wartości środka trwałego dokonywana jest na dzień bilansowy oraz w ciągu roku, jeżeli wystąpi przyczyna utraty wartości.

Przykład

Jednostka posiada środek trwały o wartości początkowej 23 000 zł i dotychczasowym umorzeniu 19 000 zł. Ze względu na zmianę technologii wytwarzania środek ten utracił swoją przydatność gospodarczą. Aktualna cena sprzedaży netto kształtuje się na poziomie 3 000 zł. Ustalić i zaksięgować odpis z tytułu trwałej utraty wartości środka trwałego.

Ustalenie wysokości odpisu:

Wartość netto środka trwałego	4 000
- cena sprzedaży netto	3 000

Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	1 000

Środki trwałe	Umorzenie środków trwałych	Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
x/ 23 000	19 000 /x/	1 000 /1/
Pozostałe koszty operacyjne		
1/ 1000		

Przykład

Jednostka posiada środek trwały, którego wartość była aktualizowana. Wartość środka trwałego po przeszacowaniu wynosi:

a/ brutto 40 000

b/ netto 20 000

Kapitał z aktualizacji wyceny środków trwałych 5 000.

Na moment bilansowy wartość odzyskiwana środka wynosi 12 000.

¹⁰ Ibidem, art. 35c.

Środki trwałe		Umorzenie środków trwałych		Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	
x/ 40 000			20 000 /x/		8 000 /1/
Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów trwałych		Pozostałe koszty operacyjne			
1/ 5000	5 000 /x/	1/ 3000			

1. Wysokość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości $20\,000 - 12\,000 = 8\,000$

Zgodnie z MSR nr 36 *Utrata wartości aktywów*, jednostki zobligowane są do oceny na każdy dzień bilansowy, czy istnieją przesłanki do stwierdzenia utraty wartości składnika aktywów. W myśl powołanego standardu trwałą utratę wartości uzasadnia przykładowo:

1. utrata wartości rynkowej danego składnika jest znacznie wyższa od tej, jakiej można się było spodziewać w wyniku zwykłego czasu użytkowania składnika,
2. niekorzystne i znaczące zmiany w otoczeniu, w jakim prowadzi działalność jednostka lub na rynkach, na jakich jest wykorzystywany środek trwały, jakie wystąpiły lub wystąpią w niedalekiej przyszłości o charakterze rynkowym, technologicznym, gospodarczym czy prawnym,
3. wzrost rynkowych stóp procentowych lub innych podobnych parametrów zwrotu z inwestycji, którego efektem jest prawdopodobne istotne obniżenie wartości odzyskiwanej składnika, w wyniku wzrostu stopy dyskontowej stosowanej do wyliczenia wspomnianej wartości,
4. istniejące dowody na utratę przydatności lub fizyczne uszkodzenie składnika aktywów, jak również dowody na to, że ekonomiczne wyniki uzyskiwane przez dany składnik są lub będą w przyszłości gorsze od oczekiwanych.¹¹

Wystąpienie którejkolwiek z wyżej wskazanych przesłanek skłaniać powinno przedsiębiorstwo do oceny utraty wartości składnika aktywów. Jeżeli wartość bilansowa takiego składnika aktywów (wartość netto) jest wyższa od jego wartości odzyskiwanej, należy dokonać odpisu aktualizującego. Wartość odzyskiwana odpowiada cenie sprzedaży netto albo wartości użytkowej składnika aktywów. Pod pojęciem wartości użytkowej rozumie się bieżącą szacunkową wartość przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów oraz jego zbycia

¹¹ & 12 MSR 36 Utrata wartości aktywów.

na zakończenie okresu użytkowania. Ustalenie zatem wartości użytkowej składnika aktywów polega na:

1. oszacowaniu przyszłych wydatków i wpływów pochodzących z dalszego użytkowania i zbycia,
2. zdyskontowaniu tych przepływów odpowiednią stopą dyskontową.¹²

W podobny sposób wycenia się również środki trwałe w budowie, z tym zastrzeżeniem, że do momentu przyjęcia ich do używania środki te nie podlegają umorzeniu i amortyzacji.

Jeżeli przedmiotem inwestycji są nieruchomości, to na moment bilansowy mogą one być zakwalifikowane również do inwestycji długoterminowych. W takim przypadku ich wycena może przebiegać w analogiczny sposób do środków trwałych, służących działalności operacyjnej lub też opierać na wycenie w wartości godziwej. Decyzje w tej sprawie podejmuje kierownik jednostki.

Przyjęcie drugiego rozwiązania skutkuje koniecznością wyceny nieruchomości na moment bilansowy, na poziomie możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W efekcie wartość takich inwestycji wykazywana w bilansie może być wyższa (lub niższa) od poniesionych nakładów inwestycyjnych. Powstałe różnice dodatnie ujmuje się kapitałowo, a więc prezentuje się w bilansie jako kapitał z aktualizacji wyceny. Natomiast różnice ujemne w pierwszej kolejności obniżają wartość wspomnianego kapitału, a następnie obciążają wynik finansowy.

4. Podsumowanie

Pojęcie inwestycji w prawie bilansowym wyraźnie zawęża to pojęcie do inwestycji finansowych oraz takich inwestycji materialnych, które z reguły mają charakter lokat kapitałowych. W konsekwencji do inwestycji nie są zaliczane inwestycje rzeczowe, związane z budową, rozbudową, modernizacją czy adaptacją obiektów aktywów trwałych. Nakłady te traktowane są jako środki trwałe w budowie. To właśnie ten rodzaj inwestycji jest przedmiotem zainteresowania w niniejszym opracowaniu.

Podstawę wyceny środków trwałych w budowie stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia, która w uzasadnionych przypadkach powinna być pomniejszona o trwałą utratę wartości. Jeżeli przedmiotem inwestycji były nieruchomości, które nie służą działalności operacyjnej jednostki, to w momencie zakończenia inwestycji, a w szczególności na moment bilansowy powinny być wykazywane, jako inwestycje długoterminowe, co stwarza możliwość ich wyceny w wartości godziwej.

¹² Messner Z.: Rachunkowość finansowa z uwzględnieniem MSSF. PWN, Warszawa 2007, s. 174 i nast.

Jak wynika z powyższego, wycena inwestycji rzeczowych w systemie prawa bilansowego ma charakter historyczny, czego efektem jest ich prezentacja w bilansie, często odbiegająca od ich rzeczywistej wartości rynkowej. Jedynie w przypadku trwałej utraty wartości przepisy prawa bilansowego, w myśl zasady ostrożnej wyceny, nakładają obowiązek zmniejszenia wartości początkowej obiektu. W takim przypadku mamy do czynienia z obniżeniem wartości aktywów i zmniejszeniem wyniku finansowego. O ile obniżenie wartości środka trwałego w budowie w związku z trwałą utratą wartości nie budzi zastrzeżeń, o tyle jego wycena w wartości historycznej jest problematyczna. Wycena ta nie uwzględnia ani przyszłych korzyści, płynących z użytkowania tych aktywów, ani też wzrostu wartości rynkowej, omawianego składnika. Oczywiście, ostatnia nowelizacja Ustawy o rachunkowości stworzyła przedsiębiorstwu możliwość zakwalifikowania środków trwałych, które nie służą działalności operacyjnej, jako inwestycji długoterminowych, niemniej jednak nie nakazała jednoczesnej zmiany metod ich wyceny. Zatem, przedsiębiorstwo na moment bilansowy, może środki kwalifikowane jako inwestycje długoterminowe wyceniać tak, jak zwykle środki trwałe. Niewątpliwie rozwiązanie to eliminuje wiele problemów związanych m.in. z przekwalifikowaniem obiektu i ich wyceną na moment bilansowy, nie zabezpiecza natomiast przed zniekształceniem obrazu sytuacji majątkowej i finansowej jednostki, zwłaszcza w sytuacji ograniczonej charakterystyki tego składnika w informacji dodatkowej.

Bibliografia

1. Gmytrasiewicz M., Karmańska A.: Rachunkowość finansowa. Difin, Warszawa 2006.
2. Martyniuk T.: Rzeczowy majątek trwały – wycena i ewidencja. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 1998.
3. Messner Z.: Rachunkowość finansowa z uwzględnieniem MSSF. PWN, Warszawa 2007.
4. MSR 36 Utrata wartości aktywów.
5. Krynicki J., Trzemżalski J.: Wycena i prezentacja aktywów i pasywów w sprawozdaniu finansowym według nowych zasad. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 2003.
6. Serdyński R., Krupa M., Stawowy A., Jałowiecka-Madeja S.: Międzynarodowe standardy rachunkowości. Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2009.
7. Ustawa o rachunkowości – ustawa z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 1994 r., Nr 121, poz. 501).

Abstract

In the conditions of environment variability and complexity increase securing duration and development of a business is connected with the necessity of broadly meant investment activity. A characteristic feature of this activity is postponing for a certain time the benefits that investment expenditures bring and there is often a lack of possibilities for their univocal connection with the effects gained. Therefore the way of investment evidence and accounting and as a consequence its pricing strongly influences not only the investment effectiveness assessment but also a presentation of economic-financial situation of a company.

The key purpose of the article is to indicate the rules of investment evidence and pricing in the system of financial bookkeeping and the consequences for reporting description of company economic-financial state.