

## WYCENA INWESTYCJI

Joanna Antczak

Katedra Finansów i Rachunkowości

Akademia Finansów i Biznesu Vistula w Warszawie

**Abstrakt.** Podmiot gospodarczy, który się nie rozwija zmniejsza swój udział w rynku. Aby dotrzymać kroku liderom i nie wypaść z rynku, musi on niejednokrotnie mierzyć się z trudnymi wyborami dotyczącymi zarówno bieżącej działalności, jak i działań długoterminowych, mających charakter inwestycji. Trudno odpowiedzieć w chwili podejmowania decyzji o inwestowaniu, czy decyzje te zapewnią efektywność działania, czy polepszą wizerunek firmy. Efekty decyzji inwestycyjnych uwidoczniają się dopiero w przyszłości. Wybór metody wyceny inwestycji jest bardzo ważny. Możliwość zastosowania różnych metod, takich jak: ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, według wartości godziwej czy skorygowanej ceny nabycia wyceny inwestycji, powoduje konieczność dokonania wyboru metody wyceny dla jej stosowania w sposób ciągły i wieloletni. Wybór metody wyceny inwestycji musi być określony w stosowanej polityce rachunkowości danego podmiotu gospodarczego.

**Słowa kluczowe:** decyzje inwestycyjne, metody wyceny inwestycji, polityka rachunkowości

## WSTĘP

Niezbędnym warunkiem rozwoju każdej jednostki gospodarczej jest osiągnięcie zysku, który przeznaczony może być na bieżącą konsumpcję lub inwestycję.

Podstawowym atrybutem wszelkich inwestycji jest ryzyko. Rozumie się je na wiele sposobów: jako niepewność, niebezpieczeństwo, możliwość niezrealizowania celu, możliwość nieuzyskania spodziewanych efektów założonych w chwili podejmowania decyzji inwestycyjnej. Wynika ono z niepewności co do przyszłych wielkości wpływających na efektywność inwestycji. Występuje ono zawsze. Każda

decyzja w przedsiębiorstwie powinna być poprzedzona analizą ryzyka, ponieważ ryzykiem obarczone są wszystkie rodzaje działalności gospodarczej [Dyduch 2013, s. 279].

Razem z podjęciem decyzji o inwestowaniu, ważne jest też ustalenie wariantu wyceny inwestycji. Ustawa o rachunkowości dopuszcza możliwość wyboru różnych metod wyceny inwestycji. Decyzja należy do osób zarządzających jednostką. Wybór metody wyceny nie może być sprzeczny z nadrzędnymi zasadami rachunkowości, które należy stosować konsekwentnie, co oznacza, że nie można ich zmieniać w trakcie roku obrotowego. Zasady wyceny inwestycji stosowanej w danej jednostce gospodarczej muszą być opisane w polityce rachunkowości, stanowiącej zapis podstawowych zasad w zakresie rachunkowości.

W artykule została dokonana teoretyczna analiza metod wyceny inwestycji w świetle rozwiązań prawa bilansowego. Celem badawczym było również określenie skutków wyceny inwestycji w sprawozdaniu finansowym.

Rozwiązania zostały oparte na krajowej literaturze przedmiotu, badaniach, a przede wszystkim na obowiązującym prawie bilansowym.

Artykuł stanowi podstawę do przeprowadzenia dalszych badań w zakresie wyceny inwestycji, w szczególności określenia wpływu wyboru metody wyceny inwestycji na sytuację finansową podmiotu gospodarczego. Zastosowaną metodologię badawczą można ogólnie ująć jako studium literatury, które ma na celu ustalenie stanu wiedzy określonej dziedziny naukowej, stanowiąc podstawę do dalszych badań.

## INWESTYCJE (DEFINICJE, KLASYFIKACJA)

Współczesny menedżer jest rozliczany nie tylko z wyników zrealizowanych w trakcie okresu sprawozdawczego (stopy zwrotu z zaangażowanego kapitału), ale także z kosztów utraconych korzyści, powstających na skutek przeoczenia okazji do pomnożenia wolnych zasobów. Okazje biznesowe mieszczą się często poza statutowym obszarem działalności firmy – są to na przykład: inwestycje w grunty, budynki, dzieła sztuki, papiery wartościowe. To właśnie efektywne wykorzystywanie szans rynkowych i poszukiwanie dodatkowych zysków poza sferą działalności operacyjnej jest odzwierciedlane w ramach nowej kategorii bilansowej – inwestycji [Walińska 2007, s. 301].

Pojęcie inwestycji we współczesnej literaturze rozumiane jest jako nakład kapitałowy poniesiony dziś kosztem rezygnacji z bieżącej konsumpcji na rzecz korzyści, które inwestor może otrzymać w przyszłości. Co więcej, niektórzy autorzy uważają, że inwestycja jest pewnego rodzaju grą losową. Tylko takie jej pojmowanie pozwala należycie ująć wszystkie aspekty procesu podejmowania decyzji inwestycyjnych. W takim ujęciu każde przedsięwzięcie realizowane

w przedsiębiorstwie można rozumieć jako inwestycję. W węższym znaczeniu za inwestycje uznaje się przedsięwzięcia angażujące środki finansowe, które będą związane przez okres dłuższy niż jeden cykl produkcyjny lub usługowy, albo ustaloną umownie lub urzędowo jednostką czasu [Dyduch 2013, s. 270]. Inwestycja może być rozumiana jako wyrzeczenie się bieżącej konsumpcji dla przyszłych niepewnych korzyści [K. Jajuga, K. Kuźniak i P. Markowski 1998, s. 11]. Inwestycja to również zaangażowanie określonej kwoty pieniędzy na pewien okres, aby w przyszłości otrzymać jej zwrot kompensujący inwestorowi czas, w którym pieniądze były zaangażowane, przewidywany współczynnik inflacji oraz ryzyko inwestycji [F.K. Reilly i K.C. Brown 2001, s. 29].

Zgodnie z art. 3 ust. pkt 17 Ustawy o rachunkowości (dalej UoR) przez **inwestycje** rozumie się aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania 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. Zgodnie z tą definicją do kategorii inwestycji zaliczyć należy:

- inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne,
- aktywa finansowe: długoterminowe, krótkoterminowe,
- pozostałe inwestycje.

Definicja inwestycji według prawa bilansowego nie jest jednoznaczna i budzi wiele wątpliwości, m.in.:

- brak definicji „innych pożytków”, „transakcja handlowa”,
- jak rozumieć „pożytki z tytułu transakcji handlowych”,
- nie ma powiązania definicji inwestycji z rodzajem działalności podmiotu gospodarczego.

Połączenie trzech elementów: intencji (celu) jednostki wobec danego składnika aktywów, formy korzyści ekonomicznych oczekiwanych z tytułu jego utrzymywania oraz podstawowego rodzaju działalności jednostki pozwala na właściwe zaklasyfikowanie aktywów do kategorii inwestycji i pozostałych składników majątkowych [Walińska 2007, s. 308].

Tabela 1 ilustruje rodzaje inwestycji według różnych kategorii.

Inwestycję można podzielić na trzy grupy, gdy za kryterium podziału inwestycji przyjęta będzie zróżnicowana forma korzyści ekonomicznych, których oczekuje jednostka gospodarcza z tytułu ich utrzymywania, co ilustruje tabela 2.

Z punktu widzenia obowiązującego w Polsce prawa bilansowego inwestycje są podzielone na długo- i krótkoterminowe. Inwestycje będą miały charakter długoterminowych w przypadku, gdy podmiot zamierza sprawować kontrolę nad danym składnikiem oraz czerpać z niego pożytki powyżej 12 miesięcy. W sytuacji odwrotnej, tzn. do 12 miesięcy włącznie – inwestycje mają charakter



**TABELA 1.** Rodzaje inwestycji

Kryterium	Rodzaj
Według ujęcia w bilansie	– długoterminowe – krótkoterminowe
Z punktu widzenia formy występowania oraz rodzaju korzyści ekonomicznych	– finansowe – niefinansowe
Ze względu na przedmiot inwestycji	– rzeczowe – finansowe – szkoleniowe
W zależności od celów inwestowania	– rozwojowe – restytucyjne
Ze względu na źródło pochodzenia	– wewnętrzne – zewnętrzne
Ze względu na charakter inwestycji	– podstawowe – towarzyszące – realizowane w korporacji
Według kryterium współzależności	– niezależne – zależne
Według praw nabytych	– lokaty kapitałowe – wierzytelności pieniężnych – pozostałe

Źródło: Opracowanie własne.

**TABELA 2.** Podział inwestycji według korzyści ekonomicznych

Grupa	Charakterystyka
Grupa I	Inwestycje, dzięki którym jednostka osiągnie przychód z tytułu wzrostu ich wartości. Przychodem będzie nadwyżka ceny sprzedaży nad ceną nabycia inwestycji. Przykład inwestycji jako lokaty w określony składnik aktywów, który nie jest wykorzystywany przez jednostkę aż do momentu realizacji korzyści, np. w wyniku jego sprzedaży. Celem pozyskania aktywów jest realizacja korzyści kapitałowych z tytułu zbycia w przyszłości.
Grupa II	Inwestycje, dzięki którym jednostka osiągnie przychody w formie odsetek, dywidend albo form udziału w zyskach. Korzyści z inwestycji pojawiają się w jednostce nie tylko w momencie zbycia, ale w całym okresie utrzymywania inwestycji w podmiocie.
Grupa III	Inwestycje, dzięki którym jednostka osiągnie przychody w formie korzyści, w tym z transakcji handlowych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: E. Walińska (red.) Mini – meritum Rachunkowość 2007, Wolters Kluwer business, Warszawa 2007, s. 305–306.

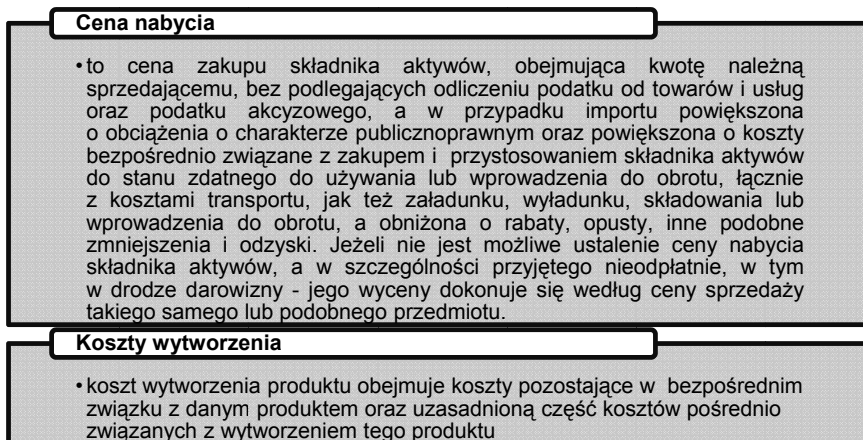


krótkoterminowych. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne są prezentowane zawsze jako inwestycje długoterminowe.

Przy wycenie na dzień bilansowy, dzień dokonania transakcji czy też na dzień przekwalifikowania inwestycji, niezbędne jest dokonanie podziału inwestycji według kryterium czasu realizacji korzyści ekonomicznych, które wynikają z tytułu posiadania składnika majątku podmiotu gospodarczego.

## WYCENA INWESTYCJI

Inwestycje zgodnie z art. 35 ust. 1 UoR ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne. Rysunek 1 definiuje cenę nabycia i koszt wytworzenia zgodnie z prawem bilansowym.



### RYСУNEK 1. Cena nabycia i koszt wytworzenia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ustawy o rachunkowości art. 28 ust. 2 i 3.

Prawo bilansowe odmiennie reguluje kwestię wyceny inwestycji długoterminowych w aktywa finansowe oraz w nieruchomości i wartości niematerialne.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 3, pkt 4 UoR, **inwestycje zaliczone do aktywów trwałych** na dzień bilansowy mogą być wycenione według (por. tabela 3):

- ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości (wariant 1),
- według wartości godziwej (wariant 2),
- skorygowanej ceny nabycia – jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności (wariant 3),
- metodą praw własności (wariant 4).



TABELA 3. Wycena bilansowa inwestycji długoterminowych

Wariant	Charakterystyka
Wariant 1	<p>Wycena wartości inwestycji utrzymuje się na niezmiennym poziomie ceny nabycia lub maleje wskutek trwałej utraty wartości.</p> <p>Przez trwałe obniżenie wartości rozumie się m.in.: ponoszenie przez kolejne lata strat przez spółkę, której jednostka jest udziałowcem lub akcjonariuszem, utrzymywanie się przez dłuższy czas niskiego, niższego od ceny nabycia, kursu akcji na giełdzie.</p> <p>Odpisy zmniejszenia wartości inwestycji przedsiębiorstwo ustala samodzielnie na podstawie własnych szacunków.</p> <p>Odpisu dokonuje się do poziomu ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku, do ustalonej w inny sposób wartości godziwej. W momencie ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego, można przywrócić utraconą wartość inwestycji.</p> <p>Odpisu wyrażającego trwałą utratę wartości inwestycji dokonuje się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego.</p>
Wariant 2	<p>Wartość godziwa jest to kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna.</p> <p>Wartość godziwa często jest równa wartości rynkowej.</p>
Wariant 3	<p>Dotyczy inwestycji dla których został wskazany termin ich wymagalności, np.: udzielone pożyczki długoterminowe, wieloletnie obligacje Skarbu Państwa.</p> <p>Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia (wartość), w jakiej składnik aktywów finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych pomniejszoną o spłatę wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy między wartością początkową składnika i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej, a także pomniejszoną o odpisy aktualizujące wartość.</p>
Wariant 4	<p>Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych mogą być wyceniane na podstawie wariantów: 1, 2, 3 lub według metody praw własności pod warunkiem, że będzie ona stosowana jednolicie wobec wszystkich jednostek podporządkowanych.</p>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie A. Jarugowa i T. Martyniuk (red.) Komentarz do ustawy o rachunkowości KSR-MSSF-podatki, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk 2009, s. 437–438.

Przy dokonywaniu wyceny aktywa finansowe należy podzielić na kategorie [Rozporządzenie § 5 ust. 1]:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

W momencie ujęcia aktywów finansowych w księgach rachunkowych dokonywane jest zakwalifikowanie ich do odpowiedniej kategorii, co skutkuje odpowiednim wyborem metody ich wyceny, a także ujmowanie jej skutków w sprawozdaniu finansowym.

W przypadku inwestycji krótkoterminowych, nie rzadziej niż na dzień bilansowy, zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt 5 UoR, wycenia się według:

- ceny (wartości) rynkowej,
- ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa,
- skorygowanej ceny nabycia – jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności.

W przypadku gdy dla konkretnej inwestycji krótkoterminowej nie istnieje aktywny rynek, wycena powinna być określona w inny sposób. Rozporządzenie w § 15 wskazuje na możliwość wiarygodnego określenia wartości godziwej w drodze:

- wyceny po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi,
- oszacowania przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny, wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Wycenę oraz ujęcie w księgach rachunkowych krótkoterminowych aktywów finansowych w walucie ilustruje rysunek 2.

<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe w walucie obcej</b>	
ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień przeprowadzenia transakcji według kursu średniego ustalonego dla danej waluty obcej przez NBP z dnia poprzedzającego ten dzień	wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności)

**RYСУNEK 2.** Krótkoterminowe aktywa finansowe w walucie obcej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie UoR art. 30 ust. 1 pkt 1, art. 30 ust. 2 pkt 2.

W przypadku wyceny krótkoterminowych aktywów finansowych w niższej cenie rynkowej lub nabycia, jako koszty finansowe ujmuje się jedynie różnice kursowe, obniżające wartość aktywów. Przy wycenie na poziomie cen rynkowych

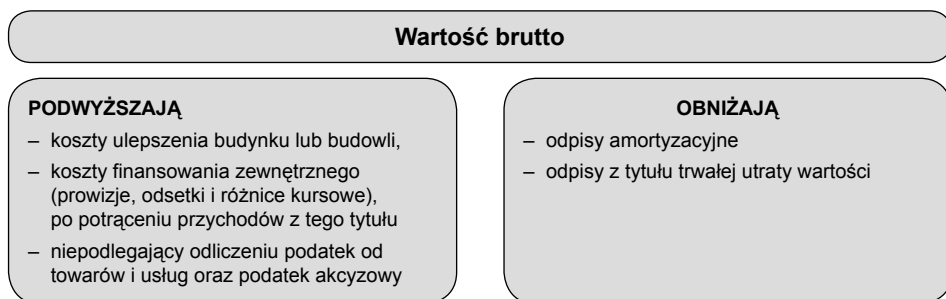


lub skorygowanej ceny nabycia rejestracji podlegają zarówno różnice ujemne, jak i dodatnie [Gierusz w A. Jarugowa i T. Martyniuk (red.) 2009, s. 440].

W przypadku gdy wartość księgowa oraz podatkowa inwestycji krótkoterminowych różnią się, należy utworzyć odpowiednio aktywa na odroczony podatek dochodowy (przy ujemnych różnicach przejściowych) lub rezerwę na odroczony podatek dochodowy (przy dodatnich różnicach przejściowych). Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt UoR, **nieruchomości inwestycyjne** na dzień bilansowy mogą być wycenione według:

- ceny nabycia, kosztu wytworzenia (wariant 1),
- ceny rynkowej, tj. wartości godziwej (wariant 2).

W przypadku przyjęcia pierwszego wariantu, wartość inwestycji maleje. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne podlegają takim samym metodom wyceny, jakie obowiązują aktywa trwałe. Wartość brutto wyznacza cena nabycia lub koszt wytworzenia, definiowane tak samo jak aktywa trwałe (rysunek 3).



**RYSUNEK 3.** Wartość brutto

Źródło: Opracowanie własne.

Ustawa nie określa sposobu ujęcia kosztów ponoszonych w związku z inwestycjami w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, po początkowym ujęciu. Koszty takie mogą spowodować podwyższenie korzyści ekonomicznych, jakie zostaną uzyskane w przyszłości w postaci wyższych opłat czynszowych lub wyższej ceny sprzedaży, np. dobudowa nowych elementów do budynku stanowiącego składniki inwestycji lub mogące nie doprowadzić do osiągnięcia takich korzyści. Dlatego też należy, w drodze analogii, przyjąć rozwiązania, które w tej materii stosuje się do środków trwałych [G.K. Świdarska i W. Więclawa (red.) 2012, s. 205].

Wariant drugi przyjmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej. Zgodnie z § 36–37 MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne przez wartość godziwą rozumie się cenę, „za jaką nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi



stronami. Dokonując szacunku wartości godziwej, należy wykluczyć ceny zawyżone lub zaniżone ze względu na specyficzne warunki transakcji lub okoliczności, jakie takiej transakcji towarzyszą, takie jak nietypowe formy finansowania zakupu czy sprzedaż i leasing zwrotny, inne szczególne warunki czy koncesje przyznane przez stronę jakkolwiek powiązaną ze sprzedażą. Ustalając wartość godziwą, nie uwzględnia się też kosztów transakcji, które jednostka może ponieść w przypadku sprzedaży lub innej formy zbycia.”

W przypadku gdy jednostka, przy konsultacji z biegłym rewidentem badającym sprawozdanie finansowe, dokona samodzielnej wyceny danej inwestycji, formułując założenia, a także opracowując model oparty na wytycznych wynikających z MSR 40, to taka wycena może być prawidłowa. Jeżeli jednostka nie jest w stanie ustalić wartości godziwej w sposób wiarygodny, powinna skorzystać z usług rzeczoznawcy albo przyjąć model wyceny.

Rysunek 4 ilustruje wpływ wyboru metody wyceny inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne na ujęcie ich w rachunku zysków i strat.



**RYSUNEK 4.** Skutki wyceny inwestycji w sprawozdaniu finansowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ustawy o rachunkowości art. 3 ust. 1 pkt 32, art. 28 ust. 1 pkt 1a, art. 35 ust. 4, art. 42 ust. 3.



Od przyjętej polityki rachunkowości danej jednostki gospodarczej uzależniony jest wybór metody właściwej dla inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.

Zgodnie z art. 35 ust. 6 i 7 UoR inwestycje zaliczone do aktywów trwałych **na dzień ich przekwalifikowania** do inwestycji krótkoterminowych wycenia się według:

- 1) mniejszej z dwóch wartości – wartości księgowej i ceny nabycia, w przypadku gdy inwestycje krótkoterminowe wyceniane są w wartości rynkowej lub cenie nabycia, w zależności od tego, która z nich jest mniejsza;
- 2) wartości księgowej – jeśli inwestycje krótkoterminowe wyceniane są w wartości rynkowej.

Inwestycje krótkoterminowe na dzień ich przekwalifikowania do inwestycji długoterminowych wycenia się według wcześniej podanych zasad, przy czym, jeżeli były wycenione w wartości rynkowej, to pomimo ich przekwalifikowania wycena pozostaje bez zmiany.

Jeżeli ceny nabycia jednakowych albo uznanych za jednakowe, ze względu na podobieństwo rodzaju i przeznaczenie, składników inwestycji są różne, to ich rozchód wycenia się według metody wybranej przez jednostkę spośród metod:

- FIFO – metoda, w której przyjmuje się, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach tych składników aktywów, które jednostka nabyła najwcześniejszej,
- LIFO – metoda, w której przyjmuje się, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach tych składników aktywów, które jednostka nabyła najpóźniej,
- Według ceny będącej średnią ważoną cen.

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Tematyka inwestycji nie jest prosta. Kierownictwo jednostki gospodarczej musi rozważnie podejmować decyzje w sprawie wyceny, ujęcia czy rozliczania inwestycji. Z definicji ujętej w prawie bilansowym, aby dany składnik majątku mógł być uznany za inwestycję, musi spełniać trzy warunki: stanowić aktywa jednostki, być w posiadaniu w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych oraz nie może być użytkowany przez jednostkę. Skutki wyceny aktywów finansowych mogą być ujmowane [Rozporządzenie § 21 ust. 2]:

- poprzez wynik finansowy,
- przez kapitał z aktualizacji wyceny.

Elementem polityki rachunkowości jednostki gospodarczej jest określenie sposobu ujmowania skutków wyceny aktywów finansowych. Bez względu na to, która metoda zostanie przyjęta, przychód z tytułu odsetek jest zawsze ewidencjonowany

w wyniku finansowym. Wybrana metoda ujmowania skutków wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży podlega ujawnieniu w dodatkowych informacjach i objaśnieniach [Rozporządzenie § 40 ust. 1 pkt 3].

W polityce rachunkowości oprócz podania wyboru formy wyceny inwestycji, ważne jest też określenie przesłanek dla pomiaru trwałej utraty wartości inwestycji.

Skutki wyceny inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne oraz skutki ich zbycia są prezentowane w sprawozdaniu jako pozostałe przychody i koszty operacyjne. W informacji dodatkowej należy ponadto ujawnić szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych inwestycji długoterminowych, prezentujący stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia wewnętrznego oraz stan końcowy.

Kolejną ważną kwestią w wycenie inwestycji jest to, czy jednostka gospodarcza stosuje przepisy międzynarodowe czy polskie prawo bilansowe. Pamiętać należy przy tym, że zgodnie z prawem bilansowym w sprawach nieuregulowanych ustawą jednostka gospodarcza może stosować krajowe standardy rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego standardu krajowego istnieje możliwość stosowania przepisów MSR.

## Spis literatury

- DYDUCH A., SIERPIŃSKA M., WILIMOWSKA Z. 2013: *Finanse i rachunkowość*. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- GODLEWSKI Ł. 2010: MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne. w: MSR i MSSF Praktyczny przewodnik po Międzynarodowych Standardach Rachunkowości i Sprawozdawczości Finansowej. Dr Josef Raabe Spółka Wydawnicza Spółka z o.o. Warszawa.
- GOSS W. 2006: *Sprawozdawczość finansowa przedsiębiorstw*. Polska Akademia Rachunkowości S.A., Warszawa.
- JAJUGA K., KUŹNIAK K., MARKOWSKI P. 1998: *Rynek Kapitałowy*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław.
- JARUGOWA A., MARTYNIUK T. (red.) 2009: *Komentarz do ustawy o rachunkowości KSR – MSSF – podatki*. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk.
- MESSNER A. (red.) 2007: *Rachunkowość finansowa z uwzględnieniem MSSF*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- OLCHOWICZ I., TŁACZAŁA A. 2009: *Sprawozdawczość finansowa według krajowych i międzynarodowych standardów*. Difin, Warszawa.
- REILLY F.K., BROWN K.C. 2001: *Analiza Inwestycji i Zarządzanie Portfelem*. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (WE) nr 2238/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie (WE) nr 1725/2003 w sprawie przyjęcia niektórych międzynarodowych standardów rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002



Parlamentu Europejskiego i Rady, w odniesieniu do MSSF nr 1, MSR nr 1 do 10, 12 do 17, 19 do 24, 27 do 38, 40 i 41 oraz interpretacji SKI nr 1 do 7, 11 do 14, 18 do 27 oraz 30 do 33.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

ŚWIDERSKA G.K., WIĘCŁAWA W. (red.) 2012: Sprawozdanie finansowe według polskich i międzynarodowych standardów rachunkowości, Difin, Warszawa.

Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r., nr 76, poz. 694 ze zm.).

WALIŃSKA E. (red.) 2007: Mini – meritum Rachunkowość 2007, Wolters Kluwer business, Warszawa.

WALIŃSKA E. (red.) 2010: Rachunkowość finansowa. Wolters Kluwer business, Warszawa.

ZARZECKI D. (red.) 2013: Mierzenie wyników przedsiębiorstw i ocena efektywności inwestycji. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.

## INVESTMENTS VALUATION

**Abstract.** Business which is not growing faces its market share shrinking. In order to keep pace with the market leaders and not to be spin off the market, a company frequently has to face difficult choices related to both current and long-term activities of the investment nature. At the moment when the decisions are taken it is hard to predetermine whether these decisions will assure the efficiency of functioning of the company and improve its image. It is only in the future when the effects of the investment decisions are visible. The investments valuation method selection is of utmost importance. The possibility to apply different methods such as: the acquiring price discounted by the provisions for permanent value impairment, fair value method or an adjusted purchase price of an investment results in the requirement to select a given valuation method and its sustainable and long-term application. The investment valuation method selection must be determined in the accounting policy applied by the given economic entity.

**Key words:** investment decision, valuation method of investment, accounting policy