

Joanna Żurawska, Maciej Frendzel***

WARTOŚĆ GODZIWA JAKO PARAMETR WYCENY INWESTYCJI W SPÓLKACH DEWELOPERSKICH Z RYNKU LONDYŃSKIEGO I WARSZAWSKIEGO

1. WPROWADZENIE

Wycena stanowi jeden z najważniejszych obszarów w rachunkowości. Świadczyć o tym może m.in. wyróżnienie przez R. Mattessicha paradygmatu wyceny, stwierdzającego, że głównym zadaniem rachunkowości jest dokonywanie wyceny¹. Zastosowanie określonego parametru pomiaru wartości może być w regulacjach rachunkowości narzucone, bądź też pozostawać w gestii jednostki gospodarczej w wymiarze określonym w przepisach lub wytycznych organów tworzących regulacje. W świetle obowiązujących obecnie rozwiązań decyzja w zakresie wyceny sprowadza się zazwyczaj do wyboru między wyceną w koszcie historycznym i wyceną w wartości bieżącej, odzwierciedlanej często przez wartość godziwą. Przykładem może być tutaj np. możliwość wyboru między wyceną w koszcie historycznym rzeczowych aktywów trwałych a zastosowaniem dla nich modelu przeszacowania (regulacje międzynarodowe), zastosowaniem kosztu lub wartości rynkowej (godziwej) dla inwestycji krótkoterminowych bądź długoterminowych².

Celem autorów niniejszego opracowania jest przedyskutowanie możliwości kształtowania polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji przez spółki notowane na giełdach europejskich oraz prezentacja wyników badań dotyczących stopnia wykorzystania wartości godziwej do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przez podmioty deweloperskie notowane na Londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych (LGPW) i Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (GPW). W związku z badaniem postawiono następującą hipotezę badawczą: podmioty deweloperskie notowane na giełdach papierów wartości-

* Dr, Katedra Rachunkowości, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego.

** Mgr, Katedra Rachunkowości, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego.

¹ A. Szychta, *Paradygmaty w nauce rachunkowości w świetle koncepcji Thomasa S. Kuhna, Wybrane prace z dorobku 60-lecia Katedry Rachunkowości Uniwersytetu Łódzkiego 1948–2008*, Wydawnictwo UŁ, Łódź 2008, s. 223.

² Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).

wych w Londynie i w Warszawie w przypadku wykazywania inwestycji w nieruchomości, w znaczącej większości stosują do ich wyceny wartość godziwą i wycena ta może mieć znaczący wpływ na prezentowane przez nie wyniki.

Podstawą do napisania artykułu były studia literaturowe, analiza i interpretacja międzynarodowych i krajowych regulacji rachunkowości oraz analiza skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółek notowanych na LGPW i GPW.

2. WYCENA INWESTYCJI W ŚWIELE USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

Polityka rachunkowości definiowana jest jako zespół metod, prawideł, konwencji, reguł i praktyk, które przyjmuje określony podmiot przy sporządzaniu i prezentacji sprawozdań finansowych (MSR 8, par. 5)³. Jednym z obszarów, do którego powinna odnosić się polityka rachunkowości są zasady wyceny, w tym zasady wyceny stosowane dla inwestycji, które muszą być spójne z regulacjami rachunkowości, na podstawie których przygotowywane jest sprawozdanie finansowe⁴.

Polskie regulacje rachunkowości i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przewidują odrębne zasady wyceny dla aktywów zaklasyfikowanych do inwestycji. Inwestycje definiowane są jako: „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” (art. 3, ust. 1, pkt 17)⁵. Regulacje międzynarodowe nie zawierają jednej ogólnej definicji inwestycji, jednak rozrzucone po różnych standardach definicje poszczególnych rodzajów inwestycji wpisują się generalnie w przedstawioną powyżej.

Ustawowe regulacje rachunkowości przewidują odrębne zasady wyceny dla⁶:

³ MSSF – *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej*, SKwP, Warszawa 2007.

⁴ E. Walińska (red.), *Meritum. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2008, s. 1082.

⁵ Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2009, nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).

⁶ E. Walińska (red.), *Meritum. Rachunkowość...*, s. 615.

- inwestycji w wartości niematerialne i prawne – możliwość wyceny w amortyzowanym koszcie historycznym lub wartości godziwej⁷ (rynkowej),
- inwestycji w nieruchomości – możliwość wyceny w amortyzowanym koszcie historycznym lub wartości godziwej (rynkowej),
- długoterminowych inwestycji w jednostki podporządkowane – możliwość wyceny metodą praw własności, w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości lub w wartości godziwej (rynkowej),
- inwestycji długoterminowych innych niż określone powyżej – możliwość wyceny w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, w wartości godziwej (rynkowej) lub w skorygowanej cenie nabycia, jeżeli dla inwestycji określono termin wymagalności,
- inwestycji krótkoterminowych – możliwość wyceny w cenie rynkowej (wartości godziwej), skorygowanej cenie nabycia, jeżeli dla składnika określono termin wymagalności lub w kwocie niższej z ceny rynkowej (wartości godziwej) i cenie nabycia,
- należności i udzielonych pożyczek – możliwość wyceny w kwocie wymaganej zapłaty, w skorygowanej cenie nabycia, albo w wartości rynkowej (godziwej) jeśli składnik przeznaczono do sprzedaży w ciągu 3 miesięcy.

Przedstawione powyżej możliwości wyceny inwestycji, w tym inwestycji finansowych, mogą być stosowane przez podmioty mniejsze, niepodlegające obowiązkowemu badaniu, a więc m.in. nienotowane na giełdzie. Inne zasady wyceny inwestycji finansowych przewidują przepisy wykonawcze do ustawy o rachunkowości⁸ (2009), które powinny być stosowane przez podmioty podlegające obowiązkowemu badaniu. Rozporządzenie Ministra Finansów⁹ wskazuje, że inwestycje finansowe wyceniane są w zależności od ich zaklasyfikowania do odpowiedniej kategorii. Wyróżnić można cztery podstawowe grupy aktywów finansowych, do których przypisywane są inwestycje finansowe:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – wycena na dzień bilansowy w wartości godziwej pomniejszonej o znaczące koszty sprzedaży,
- pożyczki udzielone i należności własne – wycena na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – wycena na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia,

⁷ Wartość godziwa utożsamiana jest w literaturze przedmiotu z wartością rynkową, a w przypadku braku rynku z oszacowaną wartością rynkową – zob. np. R. Herz, *Robert H. Herz's Remarks*, FEI Conference 2002, New York 2002, s. 9; D. Tweedie, *Interview with Sir David Tweedie*, „Insight” 2007, Q3, s. 1.

⁸ Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. . .

⁹ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U., nr 149, poz. 1674 z późn. zm.).

– aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – wycena na dzień bilansowy w wartości godziwej pomniejszonej o znaczące koszty sprzedaży.

Przewidziane w rozporządzeniu rozwiązania nie przewidują możliwości wyboru parametru wyceny bilansowej dla inwestycji finansowych. Pewne możliwości kształtowania rozwiązań pozostawiono jedynie w kontekście sposobu ujmowania przeszacowań dla aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – jednostka może przyjąć w polityce rachunkowości, że przeszacowania odnosi na kapitał z aktualizacji wyceny lub na wynik finansowy okresu, w którym ujęto zmianę wartości.

3. MOŻLIWOŚCI WYCENY INWESTYCJI W ŚWIELE REGULACJI MIĘDZYNARODOWYCH

Standardy międzynarodowe przewidują znacznie węższe możliwości kształtowania polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji. Generalnie można wyróżnić następujące rozwiązania stosowane dla wyceny różnych rodzajów inwestycji:

– inwestycje w jednostki podporządkowane – możliwość wyceny w koszcie historycznym (z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości) lub zgodnie z wymaganiami przewidzianymi dla instrumentów finansowych (zazwyczaj wycena w wartości godziwej),

– inwestycje finansowe inne niż inwestycje w jednostki podporządkowane – wycena uzależniona od zaklasyfikowania składnika do:

- aktywów finansowych w wartości godziwej przez wynik finansowy – podstawą wyceny bilansowej jest wartość godziwa,
- pożyczek i należności – podstawą wyceny bilansowej jest zamortyzowany koszt,
- inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności – podstawą wyceny bilansowej jest zamortyzowany koszt,
- aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – podstawą wyceny bilansowej jest wartość godziwa

– inwestycje w aktywa biologiczne – konieczność wyceny w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży,

– inwestycje w nieruchomości – możliwość wyceny w amortyzowanym koszcie historycznym lub wartości godziwej.

Regulacje międzynarodowe nie wprowadzają pojęć inwestycji w wartości niematerialne, inwestycji krótkoterminowych i inwestycji długoterminowych, w konsekwencji czego możliwości wyboru w zakresie kształtowania polityki rachunkowości są tutaj ograniczone. Dodatkowo należy zauważyć, że wskazana możliwość wyboru wyceny inwestycji w podmioty podporządkowane dotyczy jedynie sprawozdania finansowego jednostkowego, w którym dany podmiot

wykazuje takie inwestycje i które nie musi być zawsze przygotowane zgodnie z regulacjami międzynarodowymi (przykładem mogą być podmioty giełdowe notowane na GPW w Warszawie, które mogą do sprawozdań jednostkowych stosować ustawę o rachunkowości). Zatem podstawowa możliwość wyboru metody wyceny w świetle regulacji międzynarodowych pojawia się w odniesieniu do inwestycji w nieruchomości.

Wytyczne odnośnie do ujmowania, wyceny i ujawniania informacji dotyczących nieruchomości inwestycyjnych zawiera MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”¹⁰. Zgodnie z tym standardem, nieruchomości zaliczone do inwestycji wyceniane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem również kosztów przeprowadzenia transakcji.

Na dzień bilansowy jednostki mogą wyceniać posiadane nieruchomości inwestycyjne według jednego z modeli¹¹:

- 1) modelu kosztu,
- 2) modelu wartości godziwej.

Wybrany przez jednostkę model wyceny powinien być stosowany generalnie dla wszystkich posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Według pierwszego modelu, analizowana grupa aktywów wyceniana jest w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, stosownie do parametru zastosowanego przy początkowym ujęciu¹², które to są systematycznie pomniejszane o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Zgodnie z drugim modelem, analizowany składnik na dzień bilansowy jest wyceniany w wartości godziwej (bez uwzględniania kosztów transakcyjnych, które należałoby ponieść w przypadku jego sprzedaży). Zyski lub straty wynikające z przeszacowania ujawniane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały¹³. MSR 40¹⁴ nie precyzuje jednak, w której grupie kosztów i przychodów kwoty te powinny być wykazane, z wyjątkiem wskazania, że nie są to przychody z działalności zwykłej.

Należy zauważyć, że jednostki, które w polityce rachunkowości wybiorą do wyceny nieruchomości inwestycyjnych model kosztu, zobowiązane są zgodnie z MSR 40 do dokonywania wyceny posiadanych nieruchomości również w wartości godziwej (z wyjątkiem sytuacji kiedy nie istnieje możliwość wiarygodnego ustalenia tej wartości) dla potrzeb ujawnienia tej informacji w informacji dodatkowej.

¹⁰ *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości...*

¹¹ P. Kabalski, *Polityka rachunkowości w spółce stosującej MSSF*, SKwP, Warszawa 2009, s. 56.

¹² Z uwzględnieniem ewentualnie dodatkowych kosztów modernizacji itp.

¹³ Chyba że podmiot prezentuje sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące pozycje wynikowe. Wówczas przeszacowanie pojawia się w tym sprawozdaniu.

¹⁴ *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości...*

4. WYKORZYSTANIE WARTOŚCI GODZIWEJ DO WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH PRZEZ GIEŁDOWE SPÓŁKI DEWELOPERSKIE

W celu zbadania stopnia wykorzystania wartości godziwej do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w spółkach deweloperskich i zweryfikowania hipotezy badawczej, przeprowadzono badania sprawozdań finansowych spółek z tego sektora, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz Londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych (LGPW). Spółki deweloperskie wybrano ze względu na specyfikę ich działalności i oczekiwany wysoki stopień wykazywania w sprawozdaniach finansowych nieruchomości inwestycyjnych.

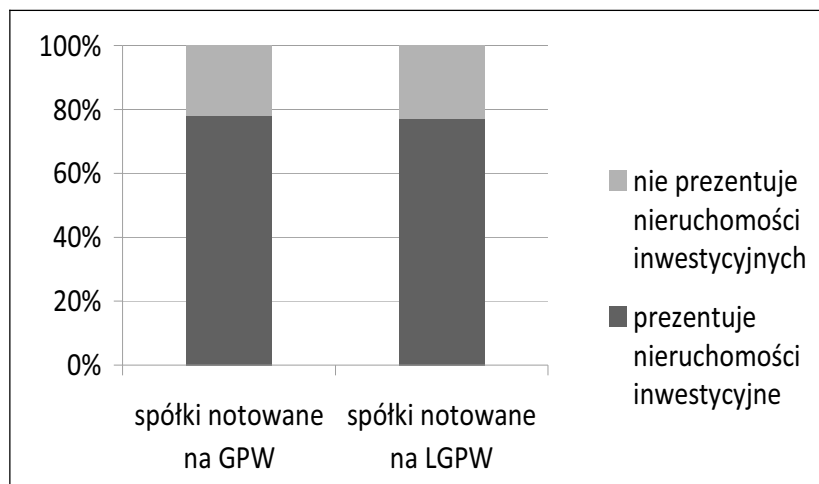
Badaniem objęto sprawozdania finansowe 23 spółek notowanych na GPW oraz 66 spółek notowanych na LGPW. Do analizy wybrano sprawozdania finansowe skonsolidowane, które przygotowano na podstawie MSSF oraz sprawozdania finansowe, jeżeli jednostka nie prezentowała sprawozdania skonsolidowanego. W przypadku spółek notowanych na GPW, analizie poddano sprawozdania finansowe za 2010 r., z wyjątkiem jednej spółki, której sprawozdanie obejmowało I połowę 2011 r. Sprawozdania spółek z giełdy londyńskiej przygotowano w większości przypadków za rok 2010. W sporadycznych przypadkach, gdy okres objęty sprawozdaniem finansowym nie pokrywał się z rokiem kalendarzowym, dane ustalono na ostatni dzień bilansowy poprzedzający 30.09.2011 r.

W prowadzonych badaniach przyjęto następujące kierunki analizy sprawozdań finansowych:

- sprawdzenie czy spółka wykazuje w bilansie nieruchomości inwestycyjne,
- sprawdzenie według jakiego modelu spółka wycenia w bilansie posiadane nieruchomości inwestycyjne,
- sprawdzenie jaki jest udział wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych w całkowitej wartości majątku spółki.

Dodatkowo dla spółek notowanych na GPW sprawdzono jaki jest udział przeszacowań ujętych dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej w wyniku finansowym okresu.

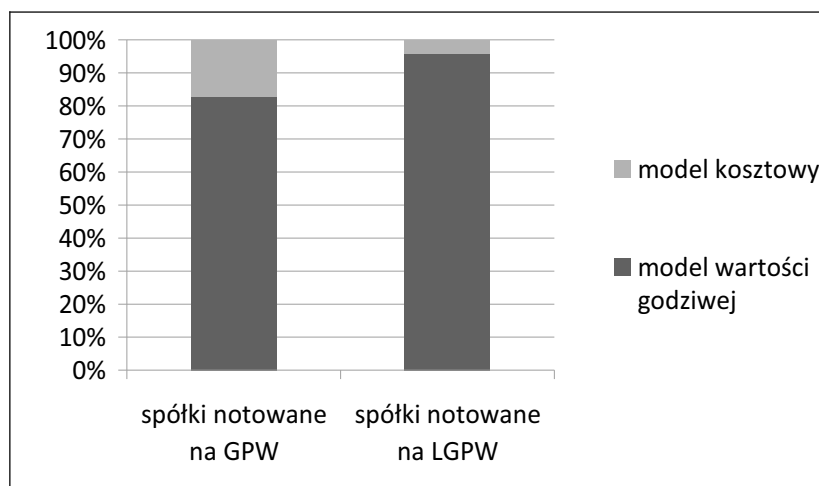
Na podstawie przeanalizowanych sprawozdań finansowych spółek deweloperskich notowanych na GPW ustalono, że nieruchomości inwestycyjne wykazało w bilansie 18 spółek (78%). Analiza sprawozdań finansowych spółek deweloperskich z rynku londyńskiego dostarczyła bardzo podobnych wyników. Wśród 66 zbadanych spółek, 51 podmiotów (77%) wykazało w swoim majątku nieruchomości inwestycyjne. Wykres 1 prezentuje rozkład spółek pod względem wykazywania nieruchomości inwestycyjnych.



Wykres 1. Rozkład spółek deweloperskich notowanych na GPW i LGPW, prezentujących nieruchomości inwestycyjne w bilansie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań własnych.

Brak wykazywania nieruchomości inwestycyjnych może być skutkiem tego, że niektóre podmioty deweloperskie koncentrują się na „wytwarzaniu” i sprzedaży nieruchomości, w konsekwencji czego nieruchomości są wykazywane w zapasach, a nie w inwestycjach.

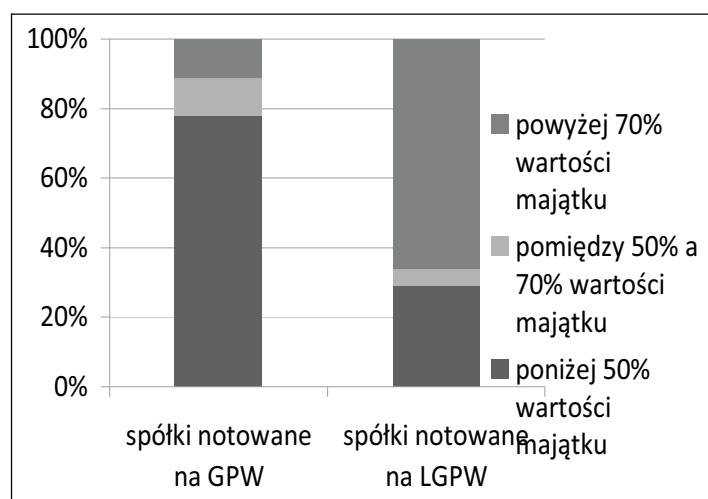


Wykres 2. Rozkład spółek deweloperskich wykazujących nieruchomości inwestycyjne, pod względem zastosowanego modelu wyceny

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań własnych.

Wśród spółek z sektora deweloperskiego notowanych na GPW, posiadających nieruchomości inwestycyjne, zdecydowana większość, bo aż 83%, do wyceny bilansowej tych pozycji zastosowało model wartości godziwej. W przypadku rynku londyńskiego zastosowanie wartości godziwej jako podstawy wyceny analizowanej grupy aktywów było jeszcze szersze – jedynie dwie spółki posiadające nieruchomości inwestycyjne stosowały do ich wyceny model kosztu, pozostałe zaś 96% przyjęło model wartości godziwej. Wykres 2 obrazuje rozkład zastosowania wartości godziwej i kosztu przez podmioty wykazujące nieruchomości inwestycyjne.

W kolejnym kroku analizie poddano udział wykazywanych nieruchomości inwestycyjnych w ogólnej wartości majątku spółek deweloperskich z giełdy warszawskiej i londyńskiej. W tym przypadku otrzymane wyniki dla spółek z obydwu rynków znacznie się różnią. Wykres 3 obrazuje tę relację.



Wykres 3. Procentowy udział nieruchomości inwestycyjnych w sumie bilansowej spółek deweloperskich prezentujących nieruchomości inwestycyjne

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań własnych.

Jak pokazano na powyższym wykresie, w spółkach notowanych na GPW największy odsetek (78%) stanowią spółki, w których wartość posiadanych nieruchomości inwestycyjnych nie przekracza połowy wartości całkowitych aktywów. Jedynie w przypadku czterech spółek (22%) wartość nieruchomości inwestycyjnych przekraczała połowę wartości wszystkich aktywów, a tylko w dwóch spółkach (11%) wartość analizowanej grupy aktywów stanowiła ponad 70% całego majątku. W przypadku spółek deweloperskich notowanych na LGPW badanie uwidoczniło inne relacje. U ponad 72% spółek wartość nieruchomości inwestycyjnych przekracza połowę ogólnej wartości aktywów,

a prawie 67% spółek prezentowało nieruchomości inwestycyjne w kwocie przekraczającej 70% wartości całego swojego majątku.

Przedstawione wielkości obrazują, że podmioty deweloperskie na rynku londyńskim koncentrują swoją działalność na wynajmie i utrzymaniu nieruchomości inwestycyjnych, podczas gdy spółki z giełdy warszawskiej traktują je w znaczącej części jedynie jako jeden z elementów prowadzonej działalności. Tabela 1 prezentuje pełne wyniki przeprowadzonych badań w wielkościach bezwzględnych.

Tabela 1. Ilościowe zestawienie spółek deweloperskich wykazujących nieruchomości inwestycyjne

Kierunek przeprowadzonych badań	Spółki notowane na GPW	Spółki notowane na LGPW
Liczba przebadanych spółek	23	66
Spółki wykazujące w bilansie nieruchomości inwestycyjne (NI)	18	51
Spółki dokonujące wyceny NI w wartości godziwej	15	49
Spółki dokonujące wyceny NI w koszcie	3	2
Spółki, w których wartość NI stanowi ponad 50% sumy aktywów	4	37
Spółki, w których wartość NI stanowi ponad 70% sumy aktywów	2	34

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań własnych.

W związku z tym, że zdecydowana większość spółek deweloperskich stosuje do wyceny nieruchomości inwestycyjnych model wartości godziwej, sprawdzono dodatkowo, dla spółek notowanych na GPW, czy wykazane przez te spółki wartości przeszacowań z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych są wielkościami znaczącymi dla wyniku finansowego tych spółek za rok 2009 i 2010.

W roku 2009, w przypadku 8 spółek wielkość przeszacowań z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowiła powyżej 20% wartości wyniku finansowego tych spółek, a dla 4 spółek wartość ta przekraczała 100% wartości wyniku finansowego.

W roku 2010 w przypadku 9 spółek udział przeszacowań z tytułu wyceny tych składników aktywów przekraczał 20% ogólnej wartości wyniku finansowego, a w 4 spółkach, podobnie jak w roku 2009, wartość przeszacowań stanowiła ponad 100% wartości wyniku finansowego.

Zestawienie spółek notowanych na GPW z punktu widzenia charakteru przeszacowań ujętych w wyniku finansowym za rok 2009 i 2010 zawiera tab. 2.

Tabela 2. Rozkład spółek deweloperskich ze względu na ujęte przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych w 2009 i 2010

Kierunek zmian	Rok 2010	Rok 2009
Przychody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych	11 spółek	6 spółek
Koszty z tytułu spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 spółki	6 spółek
Bez zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 spółki	3 spółki

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań własnych.

W większości przypadków spółki, które wykazały w rachunku zysków i strat za rok 2009 koszty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, osiągnęły za ten rok ujemny wynik finansowy. Zmiana charakteru przeszacowań w roku 2010, spowodowała również zmianę charakteru wyniku finansowego. Można zatem stwierdzić, że wykazane w rachunku zysków i strat analizowanych spółek deweloperskich przychody (koszty) z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych są wielkościami mającymi znaczący udział w wyniku finansowym i wpływającymi na ocenę działalności tych spółek.

5. PODSUMOWANIE

Wycena w wartości godziwej może budzić pewne kontrowersje, zwłaszcza gdy jednostki gospodarcze mogą dobrowolnie stosować ten parametr wyceny na podstawie zapisów przyjętych w polityce rachunkowości. Analiza regulacji rachunkowości wskazuje, że ustawa o rachunkowości daje bardzo duże i różne możliwości kształtowania polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji. W świetle Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej możliwość wyboru podstawy wyceny dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego pojawia się praktycznie w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych (inne wielkości są wykazywane zgodnie z narzuconymi przez przepisy wytycznymi).

Przeprowadzone badania empiryczne wskazują, że w przypadku spółek notowanych na Londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie z sektora deweloperskiego, wartość godziwa jest powszechnie stosowanym i dominującym parametrem wyceny. Na podstawie badań można zatem stwierdzić, że jeżeli notowany podmiot deweloperski wykazuje nieruchomości inwestycyjne, to najprawdopodobniej wycenia je na dzień bilansowy w wartości godziwej.

Na podstawie badań przeprowadzonych dla podmiotów notowanych na GPW w Warszawie można dodatkowo stwierdzić, że przyjęta zasada wyceny ma istotny wpływ na wyniki prezentowane przez spółki, a często dodatnia lub ujemna

wycena inwestycji wynikająca z przyjętej polityki rachunkowości determinuje czy dany podmiot prezentuje zysk czy stratę za okres sprawozdawczy.

Przeprowadzone badania pozwalają zatem na pozytywną weryfikację postawionej hipotezy badawczej.

BIBLIOGRAFIA

- Herz R., *Robert H. Herz's Remarks*, FEI Conference 2002, New York 2002.
International Financial Reporting Standards, IASB, London 2010.
Kabalski P., *Polityka rachunkowości w spółce stosującej MSSF*, SKwP, Warszawa 2009.
MSSF – *Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej*, SKwP, Warszawa 2007.
Szychta A., *Paradygmaty w nauce rachunkowości w świetle koncepcji Thomasa S. Kuhna, Wybrane prace z dorobku 60-lecia Katedry Rachunkowości Uniwersytetu Łódzkiego 1948–2008*, Wydawnictwo UE, Łódź 2008.
Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. nr 149, poz. 1674 z późn. zm.).
Tweedie D., *Interview with Sir David Tweedie*, „Insight” 2007, Q3.
Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009, nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).
Walińska E. (red.), *Meritum. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2008.

Joanna Żurawska, Maciej Frendzel

POSSIBILITIES OF PREPARATION OF ACCOUNTING POLICIES FOR MEASUREMENT OF INVESTMENTS BY REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANIES LISTED ON LONDON AND WARSAW MARKETS

An article relates to possibilities of preparation of accounting policies in relation to financial and nonfinancial investments and their impact on financial statements. After discussion of main problematic issues relating to measurement at fair value, there presented the results of own research on the use of fair value by real estate development companies listed on London Stock Exchange and Warsaw Stock Exchange.