

Nieruchomości inwestycyjne – niechciana (?) kategoria aktywów – analiza wybranych problemów i wnioski z dyskusji na łamach czasopisma SKwP „Rachunkowość”

Katarzyna Trzpiola*

Artykuł dotyczy identyfikacji i analizy wybranych zagadnień związanych z kwalifikowaniem nieruchomości w sprawozdaniach finansowych. Na tle regulacji prawnych ustawy o rachunkowości przedstawiono praktyczne wątpliwości i rozbieżności dotyczące tej grupy aktywów. W artykule odniesiono się – na tle dorobku literatury i prowadzonej dyskusji na łamach jednego z uznanych przez praktyków czasopism o wyzwaniach dotyczących sprawozdawczego ujmowania tych składników majątkowych – do kluczowych problemów i determinantów ujęcia takich aktywów w bilansie oraz powiązanych z nimi przychodów i kosztów. Omówiono tylko trzy najistotniejsze aspekty: kwalifikację, ujmowanie przychodów i kosztów oraz skutki wyboru modelu wyceny. Opracowanie jest elementem prac prowadzonych nad nowym krajowym standardem rachunkowości.

Słowa kluczowe: koszt historyczny, wartość godziwa, nieruchomości inwestycyjne, sprawozdanie finansowe.

Nadesłany: 03.10.2020 | Zaakceptowany do druku: 18.12.2020

Investment real estate – unwanted (?) category of assets – analysis of selected problems and conclusions from discussions in the journal SKwP “Accounting”

The study is the identification and analysis of selected issues related to the qualification of real estate in the financial statements. Against the background of the legal provisions of the Accounting Act, practical doubts and divergences concerning are presented this group of assets. The article referred to the literature and the ongoing discussion in one of the journals recognised by practitioners on the challenges of reporting these assets into key problems and determinants of the inclusion of such assets in the balance sheet and related revenues and costs. Only the three most important aspects are discussed: qualification, accounting for revenues and costs, and the effects of choosing a pricing model. The study is part of the work being carried out on a new national accounting standard.

Keywords: historical cost, fair value, investment property, financial statements.

Submitted: 03.10.2020 | Accepted: 18.12.2020

JEL: M410

* **Katarzyna Trzpiola** – dr, Wydział Zarządzania, Uniwersytet Warszawski, Polska, <https://orcid.org/0000-0002-9487-6972>.

Adres do korespondencji: Wydział Zarządzania, Uniwersytet Warszawski, Polska, ul. Szturmowa 1/3, 02-678 Warszawa; e-mail: trzpiola@wz.uw.edu.pl.

1. Wprowadzenie

Nieruchomości inwestycyjne są relatywnie młodą kategorią aktywów, do niedawna nieznaną lub mało znaną polskim księgowym. Dyskusja na temat ujmowania nieruchomości jako inwestycji pojawiła się, paradoksalnie, jako „pokłosie” zmian w podatku dochodowym, gdy od 2018 r. został wprowadzony dodatkowy podatek od nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Niniejsze opracowanie stanowi syntezę wniosków i postulatów, które pojawiły się po publikacji artykułu autorki w czasopiśmie „Rachunkowość” (nr 12/2019) i zaproszeniu środowiska księgowych do dyskusji o roli wyodrębnienia kategorii bilansowej „Inwestycje w nieruchomości”. Odniesiono się do zagadnień najbardziej kontrowersyjnych dla praktyków. To opracowanie ma na celu zebranie wniosków i opinii, które pojawiły się jako odpowiedzi ekspertów i praktyków. Istotą pierwszego opracowania opublikowanego w „Rachunkowości” (nr 12/2019) była refleksja nad tym, jak po prawie dwudziestu latach doświadczeń jednostki, sporządzając sprawozdanie finansowe, rozumieją istotę tej pozycji i stosują wymogi uor dotyczące kwalifikacji i ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania danych o inwestycjach w nieruchomości. W opracowaniu odniesiono się w sposób dyskusyjny do wybranych problemów, jakie rodzi ujmowanie i wycena nieruchomości, które mogą być uznane za nieruchomości inwestycyjne. Poproszono również o komentarze do analizowanych zjawisk. Mimo szerokiego kręgu odbiorców sztandarowego pisma Stowarzyszenia Księgowych w Polsce (wydawanego od ponad 50 lat) nie pojawiło się w wiele komentarzy i odpowiedzi na problemy podniesione w opracowaniu. Najważniejsze z nich, te, które budzą najczęściej kontrowersji i wątpliwości, zostały przeanalizowane poniżej. Dyskusja, jaka została zainicjowana na łamach czasopisma SKwP „Rachunkowość” jest jednym z etapów prac, jakie prowadzi autorka w związku z przygotowywanym pod jej kierownictwem nowym krajowym standardem rachunkowości.

2. Inwestycje w nieruchomości jako relatywnie nowa pozycja bilansowa – kontekst problemu

Kwalifikacja i wycena aktów będących nieruchomościami w kontekście inwestycji

to problematyka istotna, dlatego że w ostatnich latach wartość nieruchomości (głównie gruntów, budynków i budowli) wciąż się zwiększa, zarówno ze względu na liczbę oddawanych do użytku nieruchomości, jak i wzrost cen; rosną stawki czynszów lokali mieszkalnych. Względnie stabilny poziom wykazują natomiast stawki czynszów nieruchomości komercyjnych (biurowców, centrów handlowych, zaplecza magazynowego itp.)¹. Mimo upływu lat od wprowadzenia tej kategorii do polskiego prawa bilansowego opracowań dotyczących tej tematyki nie ma wiele (Gierusz, 2009). Problematyka ta podejmowana jest najczęściej w kontekście zmian prawa oraz wyceny, i to głównie przez autorów związanych ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce. Najczęściej głos w tym obszarze zabierali prof. J. Gierusz (2002 i pozostałe), S. Hońko (2014, 2015 i pozostałe), R. Ignatowski (2014) czy Kabalski (2006), A. Kuzior (2014), K. Romanowski (Romanowski, 7/2015), K. Tkocz-Wolny (2009, 2011, 2012 i 2014), M. Gmytrasiewicz (2002), M. Rowińska (2011).

Należy przypomnieć, że oficjalne wyodrębnienie nieruchomości inwestycyjnych ze środków trwałych nastąpiło w 2000 r., w toku tzw. dużej nowelizacji ustawy o rachunkowości, choć nadal niewiele postanowień uor jest im poświęconych. Stąd wciąż wiele kwestii związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi pozostaje otwartych. Dodatkowe trudności niesie ze sobą okoliczność, że nie jest określony cel, któremu mają służyć informacje o wartości nieruchomości inwestycyjnych mierzonych – alternatywnie – w historycznej cenie nabycia lub aktualnej wartości rynkowej (godziwej). W swoim opracowaniu autorka nie analizowała zmian przepisów prawa bilansowego w zakresie nieruchomości zaliczanych do inwestycji. Uczynił to potem dr hab. S. Hońko (2020), co, zdaniem autorki, pozwala lepiej zrozumieć, dlaczego ta kategoria aktywów nie jest w kompleksowy sposób uregulowana w ustawie z 29 września 1994 r o rachunkowości.

Od 1 stycznia 2002 r, w dziale A bilansu, w ramach gr. IV Inwestycje długoterminowe, wyodrębniono się pozycję 1. Nieruchomości (por. Gierusz, 2020). Regulacje te nie były jednak od samego początku spójne. Dopiero kolejna nowelizacja umożliwiła amortyzację tych obiektów, a więc usankcjonowała ich wycenę w cenie naby-

cia, następna zaś zmiana – która weszła w życie od 2009 roku – wprowadziła możliwość ich wyceny w wartości rynkowej bądź inaczej ustalonej wartości godziwej.

Jak wskazuje S. Hońko (2020) „przepisy dotyczące inwestycji w nieruchomości zostały mechanicznie „wtłoczone w istniejący wcześniej stan prawny, między rzeczowe aktywa trwałe a inwestycje finansowe, bez kompleksowego uregulowania związanych z tymi nieruchomościami zagadnień”. Autor zauważył, iż taka sytuacja może być niebezpieczna dla obrotu gospodarczego, gdyż brak wytycznych uor w połączeniu z przyznaną przez ustawę możliwością wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości rynkowej lub w inaczej ustalonej wartości godziwej daje kierownictwu jednostek nadmierną swobodę w kształtowaniu wartości aktywów i poziomu wyniku finansowego. W skrajnym przypadku może to ułatwić „wyprowadzanie” pieniędzy z jednostki.

Z prawnego punktu widzenia należy wskazać, że obecnie regulacje dotyczące tego rodzaju nieruchomości są zawarte w ogólnych zasadach ujmowania i wyceny aktywów i pasywów (art. 28 ust. 1 pkt 1a uor) oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (art. 3 ust 1 pkt 17 i pkt 32c uor). Wydawałoby się, że to trochę mało, ale z drugiej strony, jeśli nałoży się ogólne zasady rachunkowości, a w szczególności zasadę ostrożności i przede wszystkim wiernego i rzetelnego obrazu, okazuje się, że przy rozwiązywaniu problemów, jakie wywołują wyodrębnienie, ujęcie i prezentacja nieruchomości inwestycyjnych przeważnie nie ma potrzeby korzystania z MSR, na co zezwala art. 10 ust 3 uor. W sprawach nieuregulowanych w ustawie i krajowych standardach rachunkowości jednostki mogą korzystać z postanowień MSR.

Kryteria klasyfikacji nieruchomości w bilansie – problem związku z działalnością operacyjną

Samo pojęcie nieruchomości nie budzi wątpliwości. Są to grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną inwestycją lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do

lokalu użytkowego, których przewidywany okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż rok, kompletne i zdadne do użytku (art. 3 ust. 1 pkt 15 uor). Generalnie nieruchomości zalicza się do środków trwałych, jeżeli są przeznaczone na potrzeby jednostki, Krajowy Standard Rachunkowości 11 Środki trwałe (KSR 11), w punkcie 4.24 wyjaśnia, że środek trwały jest przeznaczony na własne potrzeby wtedy, gdy jednostka będzie go użytkowała w ramach własnej działalności operacyjnej (statutowej) o charakterze produkcyjnym, usługowym lub handlowym albo dla celów administracyjnych. Należy też zauważyć, że w prawie polskim nie występuje formuła wyjaśniająca pojęcie nieruchomości komercyjnej. Jedynie w kodeksie cywilnym można znaleźć definicję samej nieruchomości (Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r., art. 46 § 1), która określona jest jako część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności w przypadku gruntu, a także trwale z nim związany budynek lub jego część, który na mocy konkretnych przepisów stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Kodeks cywilny rozróżnia nieruchomości gruntowe na zabudowane i niezabudowane oraz nieruchomości budynkowe i wspomniane w pierwszym podrozdziale nieruchomości lokalowe. Natomiast określenie „nieruchomość komercyjna” jest wykorzystywane na przykład przez inwestora, doradcę czy właściciela lokalu. Najłatwiej można ją określić jako nieruchomość, z której jej właściciel czerpie zyski i która jest przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej (Jońska, 2011, s. 16; Foryś, 2008, s. 18).

Z punktu widzenia rachunkowości cechy przesądzające o tym, że nieruchomość zalicza się do inwestycyjnych należałoby natomiast wywieść z ogólnej definicji inwestycji, a więc analizy tekstu art. 3 ust 1 pkt 17 uor. Przepis ten wskazuje, iż inwestycje to aktywa posiadane (utrzymywane) przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych w postaci przyrostu ich wartości lub uzyskania dzięki nim przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej. W szczególności są to aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę (nie służą potrzebom jednostki) (Remlein, 2008, s. 101),

lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia wymienionych korzyści. A zatem nie tylko rodzaj (składnika aktywów), ale i cel jego posiadania (utrzymywania przez jednostkę) decyduje o ich zakwalifikowaniu do nieruchomości.

W wcześniejszych opracowaniach bardzo wielu autorów w sposób lakoniczny odnosi się do określenia, czym jest nieruchomość zaliczana do inwestycji. W wielu przypadkach sprowadza się to jedynie do przytoczenia definicji z MSR 40 (Tkocz-Wolny, 2009, s. 94; Barbuski, 2010, s. 122), bez odnoszenia się do polskiej specyfiki. Dotychczas autorzy nie analizowali kwestii, która jest, zdaniem autorki niniejszego artykułu i autorów pozostałych artykułów opublikowanych w „Rachunkowości”, kluczowa dla prawidłowego ujęcia nieruchomości jako inwestycji, a mianowicie: „Czy celem posiadania takich aktywów są korzyści wynikające z wykorzystania w ogóle tego składnika aktywów, czy korzyści wynikające z jego wykorzystywania na inne potrzeby niż obsługa działalności operacyjnej jednostki (własne potrzeby)?”. Jest to pytanie kluczowe nie tylko dla działów finansowych, lecz także dla zarządzających jednostkami; pojawia się dlatego, że pojęcie „inwestycje” jest różnie rozumiane w teorii ekonomii i finansach. Dla ekonomisty teoretyka inwestowanie oznacza pozyskiwanie dóbr, które zostaną wykorzystane przy wytwarzaniu innych dóbr lub przy świadczeniu usług – głównie w postaci środków trwałych czy materiałów. Takie dobra są ściśle powiązane z działalnością operacyjną jednostki, a uzyskiwane korzyści ekonomiczne wiążą się przede wszystkim z ich użytkowaniem (środki trwałe) lub ze zużyciem do produkcji (materiały).

„Inwestycje” to nakłady gospodarcze, których celem jest stworzenie nowych lub powiększenie istniejących środków trwałych (Szymczak, 1994, s. 806). Finansiści rozumieją inwestycje szerszej niż nakłady na środki trwałe. Uznają, że są to wszelkie zasoby wyłączone z bieżącej konsumpcji, a więc np. wydatki na zakup udziałów w innej jednostce, które – zgodnie z oczekiwaniami – przyniosą korzyści ekonomiczne. Inwestowanie oznacza rezygnację z bieżącej konsumpcji na rzecz przyszłych korzyści, które powinny przewyższać poniesione wcześniej na zakup wydatki, jednak spełnienie tego oczekiwania jest obciążone pewnym ryzykiem.

Jak zauważa S. Hońko (2020), takie spojrzenie na inwestycje nieobce jest również rachunkowości. Jest dostrzegalne w układzie rachunku przepływów pieniężnych (zał. nr 1 do uor). Wydatki działalności inwestycyjnej obejmują m.in. wydatki na nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych (wnip), inwestycji w nieruchomości i prawa, instrumentów finansowych, a także inne wydatki inwestycyjne.

Ważny w określeniu, czym może być inwestycja w nieruchomości, jest głos M. Michałaka (2018 s. 81). Wskazał, że skoro brak odrębnej definicji inwestycji w nieruchomości, to do definicji takiej można dojść pośrednio, skracając ogólną definicję do następującej postaci: „Inwestycje [w nieruchomości] to aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów (...) lub innych pożytków (...), a w szczególności (...) te nieruchomości (...), które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści”. W definicji inwestycji jest mowa o „innych korzyściach, w tym z transakcji handlowej”, co również stanowi „spadek” po definicji zaczerpniętej z nieobowiązującego już MSR 25. Niestety, pojęcie to jest enigmatyczne (niedookreślone), a jego zbyt szerokie rozumienie prowadzi do stwierdzenia, że definicję inwestycji spełniają w zasadzie wszystkie aktywa.

W kontekście sprawozdawczości, w opracowaniu będącym punktem wyjścia do dyskusji, autorka zwróciła uwagę, iż jeśli jednostka prowadzi, jako główną działalność np. działalność produkcyjną i wynajmuje nieruchomość, która nie służy tej produkcji – nie mamy wątpliwości (Trzpioła, 12/2019). Ale gdy biznes polega na lokowaniu środków w nieruchomości i potem ich odsprzedażaniu albo przekazywaniu w najem, i innej działalności jednostka nie prowadzi, sytuacja nie wydaje się tak oczywista. Uor nie zawiera wskazówek dotyczących bezpośrednio kwalifikowania nieruchomości do inwestycji, tak jak to czyni MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, na którym wzorowano się, wprowadzając tę kategorię do uor. I być może na tym tle rodzą się problemy. W świetle tego stwierdzenia autorki S. Hońko (2020) podkreślił, że aby nieruchomość mogła być zaliczona do inwestycji, nie tylko musi spełnić wymagania stawiane aktywom, tzn. musi stanowić efekt

zdarzeń przeszłych, być kontrolowana przez jednostkę (być w jej władaniu), dostarczać korzyści ekonomicznych, i wreszcie, – co szczególnie istotne w przypadku nieruchomości inwestycyjnych – jej wartość musi być ustalona w wiarygodny sposób, lecz także musi spełniać warunki określone w definicji inwestycji, a mianowicie:

- nie może być używana przez jednostkę, tj. wykorzystywana w jej zwykłej działalności operacyjnej,

- powinna przynosić korzyści ekonomiczne, wynikające z jej posiadania (kontrolowania), a nie z prowadzonej w niej działalności; korzyści te powinny być, – co do zasady – niezależne od korzyści przynoszonych przez inne aktywa; takie nieruchomości są aktywami wypracowującymi korzyści ekonomiczne pojedynczo, w dużym stopniu niezależnie od innych składników majątku.

Tabela 1. Podział nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Charakterystyka
1. Nieruchomości o charakterze lokacyjnym (typowe inwestycje)	Nabyte w celu uzyskania korzyści ze wzrostu wartości i/lub z czynszów, przy czym najem nie stanowi przedmiotu głównej działalności operacyjnej jednostki – w tym przypadku kryteria uznania za inwestycje są spełnione bez żadnych wątpliwości, lokaty pozostają „obok” podstawowej działalności operacyjnej
2. Nieruchomości wynajmowane przez jednostki, których główną działalnością jest najem lokali	W tym przypadku działalność lokacyjna staje się działalnością operacyjną, a ryzyko związane z posiadaniem nieruchomości przekłada się na efektywność kluczowego przedmiotu działalności – nie są to inwestycje w rozumieniu uor, ponieważ wykorzystuje się je w bieżącej działalności operacyjnej
3. Nieruchomości przekwalifikowane do inwestycji ze środków trwałych (uprzednio środki trwałe)	Nieruchomości, które przestały być potrzebne w działalności operacyjnej, a ich wynajęcie jest ekonomicznie uzasadnione – w tym przypadku kryteria kwalifikacji do inwestycji są spełnione tylko wtedy, gdy jednostka zawarła umowę najmu i czerpie z niej korzyści; pustostany nie spełniają kryterium kwalifikacji
4. Nieruchomości przekwalifikowane do inwestycji z zapasów (uprzednio produkty lub towary)	Gdy w wybudowanym przez siebie budynku deweloper przeznaczona niesprzedane lokale na wynajem lub rezygnuje z budowy na danym gruncie – spełnienie kryteriów zaliczenia do inwestycji – jak w pkt wyżej

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gierusz, J. (2020). Zakres nieruchomości inwestycyjnych – głos w dyskusji. *Rachunkowość*, 3.

Na tej podstawie można dojść do wniosku, że inwestycjami, w myśl uor, bez wątplenia są jedynie nieruchomości posiadane w celach lokacyjnych (pkt 1). Natomiast nieruchomości przekwalifikowane (pkt 3 i 4) mogą być uznane za inwestycje, pod warunkiem udowodnienia przez jednostkę, że taka zmiana wiąże się z rzeczywistą zmianą (a nie tylko z zamiarem zmiany) przeznaczenia nieruchomości.

Także prof. J. Gierusz (2020) zwrócił uwagę, iż inwestycje w nieruchomości nie są kategorią jednorodną. Przedstawione

warunki ułatwiają oddzielenie nieruchomości inwestycyjnych od będących środkami trwałymi. J. Gierusz, biorąc pod uwagę stopień trudności przy klasyfikowaniu nieruchomości do środków trwałych lub do inwestycji, wyróżnił trzy grupy obiektów, które mogą być uznane za nieruchomości inwestycyjne. Są to:

- typowe inwestycje,
- nieruchomości, których wynajem stanowi główny przedmiot działalności podmiotu,
- zbędne środki trwałe.

Warto wykorzystać ten podział, aby zwerfikować, czy dana nieruchomość spełnia kryteria zaliczania do inwestycji.

W opracowaniach opublikowanych w „Rachunkowości” (numery 12/2019, 3/2020 oraz 5/2020) zwrócono uwagę na to, iż przy kwalifikowaniu aktywów do nieruchomości inwestycyjnych jednostki korzystają z MSR. Może być to jedna z przyczyn rozbieżności w praktyce kwalifikowania tych aktywów w różnych podmiotach realizujących działalność polegającą na wynajmie. Poświęcony tej tematyce MSR 40 wskazuje, że „nieruchomość inwestycyjna” to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), utrzymywana przez właściciela lub leasingobiorcę, jako składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania, w celu uzyskania przychodów z najmu lub ze względu na wzrost ich wartości, względnie z obu przyczyn. Nieruchomość taka nie jest przy tym:

- a) wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr (w handlu), świadczeniu usług² lub czynnościach administracyjnych (zalicza się ją wtedy do środków trwałych) (Hołda, 2013, s. 55–56); lub
- b) przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki (zalicza się ją wtedy do zapasów).

„Nieruchomość zajmowana³ przez właściciela” to z kolei wg MSR 40 nieruchomość, którą właściciel lub leasingobiorca utrzymuje jako składnik aktywów (środek trwały) z tytułu prawa do użytkowania, ze względu na jej wykorzystanie przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych (*International GAAP 2019*, s. 1361 (na potrzeby jednostki – stosując pojęcie użyte w uor). Kluczowe jest przy tym, co z kolei podkreślił J. Gierusz (Gierusz, 2020) w MSR 40 zwrócenie uwagi na fakt, iż istotny jest rodzaj ryzyka związany z danym składnikiem aktywów. Z MSR 40 wynika zatem, że nieruchomościami zaliczanymi do inwestycji są zarówno te, które służą podstawowej działalności operacyjnej, jak i tylko pośrednio z nią związane (inaczej niż wg ustawy o rachunkowości).

Oczywiście należy przypomnieć, że w MSR/MSSF pojęcie zwykłej działalności (*ordinary course of business*) nie jest zdefiniowane, co powoduje różnicę zdań wśród komentatorów i stosujących MSSF w praktyce. Uznanie działalności za zwykłą, „normalną” działalność jednostki jest istotne

dlatego, że obliguje (pozwala) do ujęcia realizowanych korzyści ekonomicznych w kwotach brutto i wykazania ich w pierwszych wierszach sprawozdania z zysków lub strat i innych elementów całkowitego dochodu (rachunku zysków i strat). Natomiast uznanie działalności za „niezwykłą”, co do zasady, powoduje ujęcie salda korzyści w kwotach netto (wynik) i zaprezentowanie ich w rachunku zysków i strat w pozycji „Inne dochody”. Z kolei w US GAAP przez zwykłą działalność rozumie się: „ciągłe, główne lub kluczowe działania” (*engling major or central operations*) (SFC No. 6, par 78).

Podsumowując, wydaje się, że uor i MSR reprezentują podejście zbieżne – w obu przypadkach nieruchomości ma przynieść korzyści ekonomiczne. Uor wskazuje tu na przyrost wartości tych aktywów i inne pożytki, w tym również z transakcji handlowej. Tymi pożytkami mogą być przychody ze sprzedaży czy czynsze z tytułu najmu, o których wprost mówi MSR 40. W obu przypadkach (uor, MSR 40) wskazuje się, iż nieruchomość zaliczona do inwestycji nie powinna być użytkowana przez samą jednostkę, lecz utrzymywana (posiadana) przez nią w celu osiągnięcia wymienionych korzyści. MSR 40 dokładniej wskazuje, iż nieruchomość inwestycyjna:

- nie powinna być wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub do czynności administracyjnych;
- jest utrzymywana (posiadana) ze względu na przychody z czynszów, wzrostu jej wartości lub obu korzyści jednocześnie.

W polskim prawie bilansowym sposób uzyskiwania korzyści (przepływów pieniężnych) nie stanowi jednak głównego kryterium klasyfikowania aktywów i wyodrębniania ich od innych zasobów.

Nie ma takich dylematów w odniesieniu do nieruchomości, które w danym okresie sprawozdawczym są nieużytkowane przez jednostkę i oddane w najem, jako zbędne w prowadzeniu „podstawowej” działalności. Tu w sytuacji, gdy czerpanie pożytków w ten sposób jest traktowane jako uzupełnienie głównej działalności (z punktu widzenia celów biznesowych), nieruchomości takie, jako niesłużące własnym potrzebom, są inwestycjami. Są to przecież aktywa POSIADANE (nienabyte) w celu osiągnięcia określonych korzyści. Nawet

w sytuacji, gdy ze względu na procesy restrukturyzacyjne w danym okresie jest to główne źródło przychodów czy wpływów. Ale kierownictwo z założenia traktuje taką sytuację jako przejściową (choć, jak pokazuje doświadczenie, może trwać kilka lat). Ten obszar zaprezentowany przez autorkę w opracowaniu inicjującym dyskusję nie został potem szerzej podjęty, jako niebudzący wątpliwości w środowisku.

Dodatkowo prof. J. Gierusz (2020) zwrócił uwagę, co nie było ujęte w pierwszym opracowaniu, że mogą także wystąpić trudności z odróżnieniem nieruchomości inwestycyjnych od zapasów, w szczególności towarów. W tym wypadku ustawa o rachunkowości nie zawiera żadnych wskazań, jedynie mogą pomóc zapisy pkt 8 i 9 MSR 40. Jak zwrócił uwagę prof. J. Gierusz, jeżeli podstawowa działalność operacyjna jednostki polega na handlu nieruchomościami, a grunt ma być sprzedany w ciągu normalnego cyklu operacyjnego – zalicza się go do towarów. Jeśli jest to uboczna forma aktywności podmiotu – będzie to inwestycja. Także może pojawić się problem relacji między nieruchomościami inwestycyjnymi a wyrobami gotowymi – opisuje je Krajowy Standard Rachunkowości 8 Działalność deweloperska. Punkt 9.4 tego standardu stanowi, że jeżeli gotowy budynek lub lokale w tym budynku są przeznaczone do sprzedaży w ciągu normalnego cyklu operacyjnego, a także, gdy sprzedaż ta opóźnia się z powodu braku klientów, wymienione obiekty przedstawia się w bilansie, jako zapas wyrobów gotowych. W myśl pkt. 9.5, jeżeli natomiast deweloper uchwałą swoich władz (np. zarządu) zmienił przeznaczenie nowo wybudowanych lub ulepszonych nieruchomości bądź ich części i podjął działania potwierdzające zamiar utrzymywania ich w celu osiągnięcia przychodów w formie opłat za ich wynajem, leasing lub innych pożytków, to zostają one zakwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych.

Podsumowując więc ten problem, można wskazać, iż w niektórych sytuacjach kwalifikacja aktywa jako nieruchomości inwestycyjnej jest oczywista. Dotyczy to jednak jedynie sytuacji, gdy najem i korzyści zeń płynące nie są realizowane w ramach głównego modelu biznesu jednostki. W przeciwnym wypadku pojawia się szereg pytań i wątpliwości. Jeżeli świadczenie usług wynajmu jest głównym albo istotnym przedmiotem działalności operacyjnej (modelu

biznesu) jednostki, to nie można uznać za słuszne stwierdzenia, że świadczenie usługi polegającej na udostępnieniu pożytków z nieruchomości nie stanowi ich użytkowania (wykorzystywania) przez jednostkę na jej potrzeby, lecz jedynie utrzymywanie (posiadanie) w celu osiągnięcia tych korzyści.

3. Sposób ujmowania przychodów i kosztów a klasyfikacja nieruchomości

Kolejne z zagadnień podjęte w pierwszym artykule dotyczyło sposobu ujmowania kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości zaliczonej do inwestycji oraz przychodów wynikających z utrzymywania oraz wyceny takich aktywów. W szczególności pojawiły się wątpliwości, czy przychody z najmu, jeżeli stanowią główne przychody jednostki uzyskiwane w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej (operacyjnej), mogą być kwalifikowane i prezentowane jako pozostałe przychody operacyjne. Z jednej strony zapis zawarty w uor (art. 3 ust. 1 pkt 17 lit. c) wskazuje, bowiem, że przychody i koszty powstające w związku z utrzymywaniem, obsługą czy wreszcie rozliczeniem rozchodu lub wyceną nieruchomości zaliczanych do inwestycji zalicza się do pozostałych przychodów/kosztów operacyjnych. Wynika to wprost z art. 3 ust 1 pkt 32 uor. Sposób ujmowania i w konsekwencji prezentowania przychodów to zagadnienie szczególnie ważne dla podmiotów, które zajmują się wynajmem nieruchomości i jednocześnie kwalifikują te obiekty do aktywów inwestycyjnych. Jest to problem ważny, dlatego, że decyzja o sposobie prezentowania przychodów z najmu może determinować sposób kwalifikacji samej nieruchomości – czy będzie ona środkiem trwałym⁴. Zwrócona została uwaga, że w przypadku, gdy cechą przychodów i kosztów z tytułu inwestycji w nieruchomości jest spełnienie warunku pośredniego związania z działalnością operacyjną, uor rozstrzyga, w którym miejscu rachunku zysków i strat powinny być ujmowane przychody i koszty spowodowane utrzymywaniem nieruchomości zaliczonych do aktywów inwestycyjnych. Są to pozostałe przychody i koszty operacyjne. Jeśli np. jednostka posiada budynek niesłużący jej celom administracyjnym czy działalności produkcyjnej bądź usługowej i wynajmuje go, to przychody

z najmu powinny być ujmowane jako pozostałe przychody operacyjne.

W przypadku jednostek, u których wynajmowanie powierzchni handlowych, biurowych, magazynowych, mieszkalnych czy innych przedmiot prowadzonej przez nie działalności operacyjnej (biznesu), taka prezentacja byłaby niewłaściwa, gdyż wprowadzałaby czytelnika sprawozdania finansowego w błąd. Wskazane zostało, że taka osoba mogłaby odnieść wrażenie, iż ustawa, regulując sposób zakwalifikowania przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości inwestycyjnych, przesądza o ich pośrednim związaniu z działalnością operacyjną. Prof. J. Gierusz (2020) jednoznacznie opowiedział się za niemożnością prezentowania przychodów z najmu, jako przychodów z podstawowej działalności jednostki, jeśli przychody te są uzyskiwane w związku z nieruchomością inwestycyjną.

W podobny sposób trzeba by spojrzeć na koszty. Koszty utrzymywania, w tym ew. amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych, pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki, powinny, podobnie jak przychody z nieruchomości inwestycyjnych, być zaliczane, w myśl art. 3 ust 1 pkt 32 lit. c uor, do pozostałych kosztów operacyjnych. Są one na tym poziomie wyniku operacyjnego konfrontowane z przychodami z najmu i innymi pożyczkami uzyskiwanymi z takich nieruchomości, co zapewnia tzw. poziomą współmierność wyniku finansowego. Inne ujmowanie kosztów utrzymania nieruchomości inwestycyjnych, np. ich zaliczenie do kosztów wg rodzaju, byłoby naruszeniem przepisów uor. I nie jest zasadne, zdaniem autorki, powoływanie się w takim przypadku na art. 4 ust 1b uor, przewidujący możliwość odstąpienia w wyjątkowych przypadkach od stosowania określonego przepisu ustawy, jeśli nie pozwoliłoby to na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Jednostka ma bowiem możliwość świadomego wyboru sposobu zakwalifikowania nieruchomości, zależnie od tego, co uznaje za swoją podstawową działalność operacyjną, co zaś za działania ją uzupełniające lub uboczne.

Na podstawie powyższych rozważań należy wskazać, że przytaczane zatem w literaturze, za MSR 40, wskazówki dotyczące tego, kiedy nieruchomość zaliczyć

do nieruchomości zajmowanych przez właściciela (środków trwałych służących potrzebom jednostki), a kiedy do inwestycji, nie w pełni przystają do przepisów uor. Zgodzili się z tym autorzy artykułów, które były odpowiedzią na opracowanie autorki niniejszego artykułu (Trzpióła, 2019).

4. Kwalifikacja nieruchomości a skutki jej wyceny

Warto też przypomnieć, iż kluczową konsekwencją prawidłowego ujęcia składnika aktywów będącego nieruchomością jest możliwość wyboru (lub nie) sposobu jego wyceny. O ile dla środków trwałych możliwa jest obecnie wg ustawy o rachunkowości jedynie wycena wg kosztu historycznego, o tyle dla inwestycyjnych nieruchomości na kolejne dni bilansowe wycena może nastąpić alternatywnie wg dwóch rodzajów (modeli) cen (por. art. 28 ust. 1 pkt 1a uor) (por. też Tkocz-Wolny, 2011, s. 515).

Jak wskazuje J. Gierusz, brak szczegółowych regulacji w zakresie wyceny może być niebezpieczny z punktu widzenia możliwości manipulowania danymi w sprawozdaniach finansowych. Jest to szczególnie groźne, gdy inwestycje w nieruchomości stanowią istotną pozycję aktywów, np. 80–90% sumy bilansowej, a zmiany ich wartości godziwej rok do roku są o wiele większe niż suma przychodów z najmu nieruchomości. Biorąc pod uwagę wzrost cen nieruchomości i dużą dynamikę rynku najmu w Polsce, można przypuszczać, że liczba jednostek, w których inwestycje w nieruchomości stanowią istotną pozycję aktywów, będzie rosła, co uzasadnia konieczność dopracowania rozwiązań księgowych w tym zakresie (Gierusz i Lange, 2019, s. 79–82).

Pierwszy model – tradycyjny – historycznej ceny nabycia, wynikający z art. 31, art. 32 ust. 1–5 uor zakłada kontynuację stosowania wartości początkowej ustalonej zgodnie z art. 28 po jej powiększeniu o koszty ulepszenia i pomniejszeniu o systematycznie dokonywane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Zasady stosowania tego modelu szczegółowo wyjaśniono w Krajowym Standardzie Rachunkowości 11 (KSR 11). Zaznaczyć należy, iż taki sposób wyceny jest zbieżny, (choć nie identyczny w szczegółach) z regulacjami prawa podatkowego.

Zgodnie z ustawami o podatku dochodowym od osób prawnych oraz od osób fizycznych nieruchomości służące jakiegokolwiek działalności gospodarczej podlegają amortyzacji podatkowej, jako środki trwałe. Co istotne, wadą tego modelu wyceny jest systematyczne zaniżanie wartości dłużej utrzymywanych przez jednostkę nieruchomości inwestycyjnych, co wypacza obraz sytuacji finansowej i majątkowej jednostki. Wynika to długiego okresu użytkowania budynków i procesów inflacyjnych. Szczególnie dotyczy to nieruchomości nabytych przed laty, znajdujących się w dużych miastach, gdzie ceny nieruchomości szybko ulegają zmianom. Z punktu widzenia zarządzania zaznaczyć trzeba, iż utrudniona staje się też ocena trafności decyzji inwestycyjnych. Wynika to z faktu, że efekt lokowania wolnych środków pieniężnych, jakim jest wzrost wartości nieruchomości, nie jest wykazywany w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym.

Alternatywny model wyceny nieruchomości inwestycyjnych to wycena w cenie rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej, z czym wiąże się zaprzestanie dokonywania amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych. Polskie prawo bilansowe nie określa sposobu ustalania wartości godziwej i nie zawiera rozbudowanych wskazań (tak jak MSR 40 i MSSF 13 Wycena w wartości godziwej) dotyczących sposobu ustalania wartości godziwej zależnie od okoliczności. Skutki zmian wartości odnosi się, jako pośrednio związane z działalnością operacyjną, odpowiednio na pozostałe przychody operacyjne lub pozostałe koszty operacyjne i prezentuje w rachunku zysków i strat, jako pozostałe przychody (koszty) operacyjne, co, jak zostało wskazane przez prof. Gierusza, może być obszarem manipulacji.

5. Wnioski

Czytając, sporządzone zgodnie z zał. nr 1 do uor, sprawozdania finansowe spółek, które zajmują się wynajmowaniem powierzchni biurowych, handlowych czy magazynowych, jesteśmy – z jednej strony – w stanie zrozumieć motywy, jakimi kierują się ich kierownicy podejmujący w ramach przyjętych zasad (polityki) rachunkowości decyzję o zakwalifikowaniu takich nieruchomości do inwestycji.

Kierują się oni przede wszystkim chęcią odzwierciedlenia potencjału wzrostowego takich inwestycji, szczególnie położonych w dużych miastach i na ich przedmieściach. Z drugiej strony, wczytując się w zapisy uor, a w szczególności wymogi dotyczące prezentacji przychodów i kosztów, możemy mieć wątpliwości, czy takie rozwiązania nie są „naciągnięciem” postanowień uor. Obojętne prawo bilansowe pozwala przecież na zawarcie w informacji dodatkowej wszelkich dodatkowych wyjaśnień, nawet gdy ich ujawnienie nie jest – w myśl zał. nr 1 do uor – wymagane.

Zagadnienia ujmowania i wyceny nieruchomości zaliczonych do inwestycji nie jest często poruszane w sprawozdaniach finansowych jednostek sporządzanych zgodnie z uor. Nieco uogólniając, można postawić tezę, że najczęściej nieruchomości inwestycyjne pojawiają się wtedy, gdy pojawiła się konieczność zidentyfikowania tych składników aktywów wobec przygotowania pakietów konsolidacyjnych w celu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF. W pozostałych jednostkach inwestycje w nieruchomości są zwykle – dla wygody – prezentowane jako środki trwałe. Nie wynika to na ogół z pogłębionej analizy modelu działalności operacyjnej czy potencjalnych korzyści, jakie może przynieść ich ujawnienie. Często (niestety) zarządy jednostek (szczególnie mniejszych) nie zadają sobie pytania, jakich informacji w zakresie inwestycji nie-finansowych oczekują użytkownicy ich sprawozdań, do czego te informacje byłyby im szczegółowo potrzebne. Główne powody ucieczki od nieruchomości inwestycyjnych w ogóle, a wycenianych w wartości godziwej w szczególności, są bardziej przyziemne – przepisy podatkowe, które tej kategorii nie uznają i kłopoty z odroczonym podatkiem, zostały celowo pominięte w niniejszym opracowaniu. Warto się zastanowić, czy opisany stan rzeczy jest zasadny, a praktykowane rozwiązania sprzyjają prezentowaniu rzeczywistego obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego (oraz jego składowych) jednostki.

Pomocą w prawidłowym kwalifikowaniu nieruchomości jako środki trwałe lub inwestycje ma być przygotowywany obecnie przy współudziale autorki Krajowy Standard Rachunkowości.

Przypisy

- ¹ Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r., NBP, wrzesień 2019, s. 4–9. W raporcie dotyczącym II kwartału 2019 r. stwierdza się, że zaobserwowano zjawisko wypierania budownictwa komercyjnego (biurowego) przez budownictwo mieszkaniowe – zazwyczaj mechanizm działa odwrotnie, por. Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2019 r., NBP, wrzesień 2019, s. 4.
- ² MSR, odmiennie niż to przyjęto w międzynarodowej statystyce, nie uważa najmu, któremu nie towarzyszą dodatkowe świadczenia, za usługę.
- ³ Przez niezbyt fortunne określenie „zajmowana”, rozumie się posiadane przez właściciela lub leasingobiorcę nieruchomości zaliczane do środków trwałych.
- ⁴ W praktyce, w odniesieniu do konkretnych przypadków, często jest to niestety dyskusja typu: „Co było pierwsze: jajko czy kura?”. Cele, jakie chcą osiągnąć kierownicy jednostek, są bowiem w świetle ustawy o rachunkowości sprzeczne – prezentując przychody z podstawowej działalności – ze sprzedaży usług, chcą jednocześnie wyceniać aktywo, jako inwestycję, w szczególności aktualizując jej wartość do wartości godziwej, stosując metody oparte na dochodach.

Bibliografia

- Barburski, J. (2010). Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu MSR i MSSF. *Zeszyty Naukowe UE w Krakowie*, 829.
- Foryś, I. (red.) (2008). *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*. Warszawa: Wydawnictwo Poltext.
- Gierusz, J. (2001). *Zmiany w ustawie o rachunkowości 2001/2002*. Gdańsk: ODDK.
- Gierusz, J. (2002a). Inwestycje w nieruchomości – polskie prawo bilansowe na tle MSR 40. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, 691.
- Gierusz, J. (2002b). Inwestycje w nieruchomości. W: J. Gierusza (red.), *Ustawa o rachunkowości a Międzynarodowe Standardy Rachunkowości*. Analiza porównawcza. Gdańsk: ODDK.
- Gierusz, J. (2009). Dylematy wyceny inwestycji w nieruchomości. *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, 53(109).
- Gierusz, J. (2020). Zakres nieruchomości inwestycyjnych – głos w dyskusji. *Rachunkowość*, 3.
- Gierusz, J. i Lange, K. (2019). Oddziaływanie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na wynik operacyjny wybranych spółek deweloperskich notowanych na Giełdzie

Papierów Wartościowych w Warszawie. *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, 102(158).

Gmytrasiewicz, M. (2002). *Aktywa inwestycyjne przedsiębiorstw*. Warszawa: Difin.

Hołda, A. (2013). *MSR/MSSF w polskiej praktyce gospodarczej*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.

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

Hońko, S. (2014). Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym. Mało zobowiązań, dużo swobody. *Rachunkowość*, 11.

Hońko, S. (2015). Inwestycje w nieruchomości w polskim prawie bilansowym – dokończenie *Rachunkowość*, 1.

Hońko, S. (2020). O inwestycjach w nieruchomości raz jeszcze – głos w dyskusji. *Rachunkowość*, 5.

Ignatowski, R. (2014). Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej a ustawa o rachunkowości. Część 5 – Nieruchomości inwestycyjne. *Rachunkowość*, 6.

International GAAP 2019: Generally Accepted Accounting Practice under International Financial Reporting Standards. Ernst & Young, John Wiley & Sons,

Jońska, B. (2011). *Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.

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

Kuzior, A. (2014). Dylematy wyceny inwestycji niefinansowych. *Zeszyty Naukowe SGGW. Ekonomia i Organizacja Gospodarki Żywnościowej*, 106.

Michalak, M. (2018). Komentarz do art. 3 ust. 1 pkt 17. W: E. Walińska (red.), *Komentarz do ustawy o rachunkowości*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r., NBP, wrzesień 2019.

Remlein, M. (2008). *Inwestycje kapitałowe w polityce rachunkowości grupy kapitałowej*. Poznań: Wydawnictwo AE w Poznaniu.

Romanowski, K. (2015). Praktyczne problemy wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości rynkowej. *Rachunkowość*, 7.

Rowińska, M. (2011). Modele wyceny inwestycji niefinansowych – zasady odzwierciedlania skutków wyceny w kontekście międzynarodowych i polskich regulacji rachunkowości. W: T. Kiziukiewicz (red.), *Rachunkowość w teorii i praktyce*. *Zeszyty Naukowe*.

Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia, 668(41).
Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu
Szczecińskiego.

Statement of Financial Concepts No. 6 Elements of
Financial Statements (1985). FASB.

Szymczak, M. (red.) (1994). *Słownik Języka Pol-
skiego*. Warszawa: PWN.

Tkocz-Wolny, K. (2009). Ewidencyjne aspekty
w zakresie nieruchomości inwestycyjnych. *Ekono-
mika i Organizacja Przedsiębiorstwa*, 5(712).

Tkocz-Wolny, K. (2011). Problemy szczególnie
ujęcia i wyceny nieruchomości inwestycyjnych
w rachunkowości. W: *Rachunkowość – sztuka
pomiaru i komunikowania*. Warszawa: Oficyna
Wydawnicza SGH w Warszawie.

Tkocz-Wolny K. (2012). Istota wartości nieru-
chomości inwestycyjnych. W: H. Buk, A. Kostura
(red.), *Za i przeciw wartości godziwej w rachunko-
wości. Problemy stosowania i wykorzystania warto-
ści godziwej*. *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe
Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 126.

Tkocz-Wolny, K. (2014). Polityka rachunkowości
w zakresie nieruchomości inwestycyjnych. *Studia
Ekonomiczne Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekono-
micznego w Katowicach*, 201, 379–392.

Trzpięta, K. (2019). Nieruchomości inwestycyjne
– wyodrębnienie, ujęcie i prezentacja według
ustawy o rachunkowości. *Rachunkowość*, 12.

Akty prawne

Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t. jedn.
Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), art. 46 § 1.

Ustawa z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości
(t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.)

Ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodo-
wym od osób prawnych (t. jedn. Dz. U z 2020 r.
poz. 1406 ze zm.).

KSR 8 – Komunikat Ministra Finansów, Funduszy
i Polityki regionalnej z dnia 11.12.2020 r. w sprawie
ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachun-
kowości w sprawie przyjęcia aktualizacji Krajowego
Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność dewe-
loperska” (Dz. Urz. MFFiPR z 2020 r., poz. 38).

KSR 11 – Komunikat Ministra Rozwoju i Finansów
z dnia 25.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia uchwały
Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie
przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości
nr 11 „Środki trwałe” (Dz. Urz. MRiF z 2017 r.
poz. 105).