

Wartość mniej godziwa – hierarchia wartości godziwej w sprawozdaniach finansowych w wybranych podmiotach branży deweloperskiej

Stanisław Hońko*

Streszczenie: *Cel* – Analiza ujawnień dotyczących wartości godziwej wymaganych przez MSSF 13 na podstawie wybranych spółek branży deweloperskiej.

Metodologia badania – Najważniejszym materiałem źródłowym są ujawnienia dotyczące hierarchii wartości godziwej zawarte w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych. Analiza tych materiałów została poprzedzona krótkim wprowadzeniem systematyzującym wiedzę na temat MSSF 13, a w szczególności zakresu obowiązkowych ujawnień. Tekst został uporządkowany zgodnie z podejściem indukcyjnym.

Wynik – Analiza wybranych sprawozdań finansowych spółek branży deweloperskiej prowadzi do stwierdzenia, że zwiększenie zakresu obowiązkowych ujawnień w zakresie wartości godziwej według MSSF 13 nie przekłada się wprost na poprawę jakości informacji o założeniach stosowanych w procesie wyceny w wartości godziwej.

Oryginalność/wartość – W tekście opisano wyniki badań jakości ujawnień związanych z hierarchią wartości godziwej. Ze względu na dobór do badania spółek branży deweloperskiej możliwe było zaprezentowanie hierarchii wartości godziwej aktywów niefinansowych, co jest wymagane w sprawozdaniach finansowych za 2013 rok. Można zatem przyjąć, że badania te negatywnie weryfikują w praktyce założenia długo oczekiwanego MSSF, porządkującego zasady szacowania wartości godziwej.

Słowa kluczowe: wartość godziwa, MSR/MSSF, badanie jakości ujawnień

Wprowadzenie

Pojęcie „wartość godziwa” pojawiło się w wyroku sądu z 1898 roku, dotyczącym ustalenia wartości nieruchomości (Zyla 2012: 8). W amerykańskich unormowaniach rachunkowości ten parametr wyceny jest obecny od ponad czterdziestu lat (Zyla 2010: 8). Brytyjski Komitet Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASC) po raz pierwszy posłużył się pojęciem „wartość godziwa” w 1982 roku w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” (Cairns 2006: 6). Definicja wartości godziwej, jako kwoty możliwej do uzyskania w ramach hipotetycznej transakcji między zainteresowanymi i niepowiązаныmi ze sobą stronami na warunkach transakcji rynkowej, była stosowana w wielu MSR/MSSF bez większych zmian

* dr Stanisław Hońko, Uniwersytet Szczeciński, Instytut Rachunkowości, Katedra Teorii Rachunkowości, e-mail: honko@wneiz.pl

przez ponad trzydzieści lat. Zbliżoną definicję od ponad trzynastu lat zawiera także polskie prawo bilansowe (Ustawa o rachunkowości, art. 28 ust. 6). Kolejne regulacje, jak na przykład obowiązujący od 1 stycznia 2013 roku MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”, miały na celu ewolucyjne dopracowanie zasad wyceny i poprawę jakości ujawnień na jej temat w sprawozdaniach finansowych (Hońko 2013a: 54). Wynika z tego, że wartość godziwa nie jest nowym parametrem wyceny. Dlaczego zatem budzi tak wiele kontrowersji? (Mućko 2011; Mućko, Hońko 2013: 250–251).

Wartość godziwa jest złożonym parametrem wyceny o wieloznacznej treści ekonomicznej. Najczęściej odpowiada ona wartości rynkowej składnika aktywów lub kwocie do zapłaty za pozbycie się zobowiązań. Problem polega jednak na tym, że wartość godziwa jest terminem bardziej pojemnym niż wartość rynkowa. Może być określona mianem „zakładanej wartości rynkowej”, czyli kwoty uznanej przez jednostkę za wartość rynkową na podstawie przyjętych założeń i dostępnych danych wejściowych. A zatem – choć jest mowa o jednej wartości godziwej, tak naprawdę ten parametr wyceny obejmuje różne metody pomiaru, odnoszące się do odmiennych danych wejściowych, nie zawsze pochodzących z aktywnego rynku.

W ocenie autora pracy właśnie niejednoznaczność rozumienia wartości godziwej stanowi podstawowy powód jej krytyki. Głównymi argumentami oponentów wartości godziwej są niższa wiarygodność i wyższy subiektywizm w porównaniu z kosztem historycznym. Krytyka uderza raczej w wartość godziwą „gorszej jakości”, niebędącą wartością rynkową. Można przecież uznać, że wartość godziwa ustalana na podstawie nieskorygowanych danych rynkowych jest wolna od subiektywnych ocen i wiarygodna¹. Dopiero brak podstawy odniesienia w postaci danych rynkowych powoduje konieczność szerszego stosowania wartości szacunkowych. Wartość godziwa ustalana na podstawie technik wyceny nie musi być „mniej godziwa”. Jej prospektywny wymiar może nawet sprzyjać zwiększeniu użyteczności informacji (Deaconu, Buiga 2010: 368). Aby informacje te były wiarygodne, użytkownicy sprawozdań finansowych powinni mieć możliwość:

- określenia wpływu oszacowań na wartość aktywów i zobowiązań, czemu sprzyja wyodrębnienie wartości godziwej ustalanej na podstawie danych obserwowalnych i nieobserwowalnych,
- poznania założeń i danych wejściowych zastosowanych w procesie szacowania wartości godziwej.

Takie wymagania zawiera MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”, który jest ważną i od dawna oczekiwaną regulacją w omawianym zakresie (Gierusz 2012: 216). Standard został wydany w maju 2011 roku i po raz pierwszy był obowiązkowo stosowany przy sporządzaniu sprawozdań finansowych za 2013 rok, które upubliczniono na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2014 roku.

¹ Odrębną kwestią są zasady ujmowania korekt wartości aktywów i zobowiązań. Zwiększenie wyniku finansowego może prowadzić do podziału zysków, które nie przełożyły się na wpływy środków pieniężnych do jednostki.

Celem niniejszego artykułu jest analiza ujawnień na temat wartości godziwej wymaganych przez MSSF 13 na podstawie wybranych spółek branży deweloperskiej, a w szczególności dotyczących hierarchii wartości godziwej. Część empiryczna została poprzedzona krótkim wprowadzeniem, zawierającym syntetyczny przegląd ujawnień wymaganych przez MSSF 13.

Treść artykułu została uporządkowana przede wszystkim zgodnie z podejściem indukcyjnym. W części wprowadzającej posłużono się metodą analizy literatury i aktów prawnych wraz z ich interpretacją. Materiałem źródłowym w części empirycznej były wybrane skonsolidowane sprawozdania finansowe podmiotów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

1. Zakres wymaganych ujawnień według MSSF 13

Wartość godziwa obejmuje cały wachlarz różnych wartości informujących o (Hońko 2013b: 183):

- cenie, którą można uzyskać na rynku za dany składnik aktywów, lub kwocie, którą należy zapłacić za wypełnienie lub przekazanie zobowiązania (podejście rynkowe),
- kwocie, którą uczestnicy rynku będą skłonni zapłacić za odtworzenie użyteczności danego składnika aktywów (podejście kosztowe),
- przepływach pieniężnych, które osiągną uczestnicy rynku w związku z użytkowaniem lub zbyciem składnika aktywów (podejście dochodowe).

Użytkownicy sprawozdań finansowych powinni wiedzieć, co kryje się pod dość szerokim pojęciem „wartość godziwa”, czyli mieć możliwość oddzielenia wartości rynkowej od kwot ustalonych szacunkowo na podstawie prognoz kierownictwa. W tym celu MSSF 13 wprowadził obowiązek prezentacji poziomów wartości godziwej, określonych jako hierarchia wartości godziwej². Przed opisem tych poziomów oraz zakresu wymaganych ujawnień warto przybliżyć główne wytyczne tego standardu.

MSSF 13 nie zawiera wskazówek ani wymogów wskazujących, kiedy należy stosować wartość godziwą (Krzyżanowska 2014: 3). Tę kwestię regulują inne standardy, odnoszące się do pozycji aktywów/zobowiązań albo do szczególnych transakcji lub sytuacji. Co zatem zawiera MSSF 13? Jak wynika z podsumowania dostępnego na stronie IASB, w standardzie (IFRS 13, Technical Summary, www.ifrs.org):

- zdefiniowano wartość godziwą,
- zebrano w jednym dokumencie ramy konceptualne pomiaru wartości godziwej,
- określono wymagane ujawnienia związane z pozycjami aktywów i zobowiązań wycenianymi w wartości godziwej.

² Należy dodać, że taki obowiązek w odniesieniu do instrumentów finansowych narzucał wcześniej MSSF 7.

Szczegółowy opis standardu wykracza poza ramy niniejszego tekstu. Standard został przedstawiony w wielu opracowaniach (por. Gierusz 2012; Krzyżanowska 2014; Wyczółkowska 2011). Osiągnięcie celu założonego w artykule wymaga przedstawienia:

- perspektywy rynku przy szacowaniu wartości godziwej,
- technik wyceny i hierarchii wartości godziwej,
- zakresu ujawnień wymaganych przez MSSF 13.

Podstawowym założeniem w MSSF 13 jest oderwanie przedmiotu wyceny od podmiotu wykazującego ten składnik w aktywach lub zobowiązaniach. Przy szacowaniu wartości godziwej wymaga się przyjęcia perspektywy rynku, czyli zignorowania aktualnej sytuacji finansowej i planów jednostki co do wycenianego składnika aktywów lub zobowiązań. Ważną kwestią jest wybór rynku będącego punktem odniesienia przy szacowaniu wartości godziwej. W pierwszej kolejności należy odnieść się do głównego, a nie najkorzystniejszego rynku dla danej jednostki (Krzyżanowska 2014: 4). Ustalenie, czy dany rynek może być uznany za główny, następuje przede wszystkim na podstawie dwóch kryteriów, a mianowicie:

- udziału obrotów na danym rynku w obrotach ogółem,
- dostępności do uczestnictwa w danym rynku.

Dopiero w przypadku braku głównego rynku jednostka może ustalić wartość godziwą na podstawie cen z rynku najkorzystniejszego, co można uznać za pośredni przejaw nieobowiązującej formalnie w MSR/MSSF zasady ostrożności. Jest bowiem niezwykle mało prawdopodobne, że kwota, którą można by uzyskać za sprzedaż aktywów lub zapłacić za przeniesienie zobowiązań na rynku głównym, byłaby wyższa niż na najkorzystniejszym rynku. Również zobowiązania wycenia się z perspektywy użytkownika rynku, który posiadałby je jako aktywa (Krzyżanowska 2014: 6). Dodatkowym założeniem, które należy przyjąć, stosując wycenę aktywów niefinansowych z perspektywy rynku, jest ich największe i najlepsze wykorzystanie (MSSF 13, § 27). Założenie to polega na przyjęciu (Krzyżanowska 2014: 4):

- cen, które zaoferowałyby potencjalni uczestnicy rynku przy wykorzystaniu aktywów w sposób maksymalizujący ich wartość,
- w przypadku aktywów generujących korzyści w powiązaniu z innymi składnikami aktywów, że potencjalni użytkownicy rynku również czerpią korzyści z grupowego angażowania aktywów.

Przyjęcie tego założenia jest w pewnym sensie powiązaniem wartości godziwej z wartością użytkową (Hońko 2013b: 167).

Przejawem rynkowego podejścia do szacowania wartości godziwej jest również dobór technik wyceny. Techniki te stosuje się dopiero wówczas, gdy nie można zaobserwować wartości rynkowej identycznego składnika aktywów lub zobowiązań (MSSF 13, § 3). Zakłada się maksymalne wykorzystanie danych rynkowych, przy jednoczesnym minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych (MSSF 13, § 67). Należy dodać,

że MSSF nie wskazuje żadnej z technik wyceny (podejść) jako wzorcowej (Krzyżanowska 2014: 8). Wymienia jednak „powszechnie stosowane techniki”, a mianowicie:

- podejście rynkowe (*market approach*) – jaką cenę można osiągnąć na dzień wyceny ze sprzedaży aktywów albo ile trzeba zapłacić za pozbycie się zobowiązań?
- podejście kosztowe (*cost approach*) – ile obecnie kosztowałoby odtworzenie zbliżonego składnika aktywów przez nabywcę?
- podejście dochodowe (*income approach*) – jaka jest wartość bieżąca przepływów pieniężnych związanych ze składnikiem aktywów/zobowiązań?

Standard nie określa zamkniętego katalogu technik wyceny. Dopuszcza się natomiast stosowanie jednej lub kilku technik równocześnie, pod warunkiem konsekwentnego stosowania przyjętych procedur. Należy podkreślić, że poziom hierarchii wartości godziwej nie zależy od techniki (modelu) wyceny, ale od rodzaju danych wejściowych (Krzyżanowska 2014: 7). Można przyjąć, że techniki wyceny są metodami przetwarzania danych wejściowych. Hierarchia wartości godziwej jest związana z „jakością” danych wejściowych, co przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1

Hierarchia wartości godziwej a dane wejściowe

Poziom danych wejściowych	Obserwowalne dane wejściowe	Objaśnienie	Priorytet wartości godziwej
1	Tak	Ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny	Najwyższy
2	Tak	Dane wejściowe inne niż ceny notowane, uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania albo pośrednio, albo bezpośrednio	Średni
3	Nie	Nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania	Najniższy

Źródło: MSSF 13, załącznik A.

Zestawienie zawarte w tabeli 1 potwierdza, że wartość godziwa ma wiele znaczeń – od wartości ustalonej na podstawie danych z aktywnego rynku do wartości szacowanej z zastosowaniem technik wyceny opracowanych przez jednostkę. Powstaje pytanie: czy wartość ustalona na podstawie danych z trzeciego poziomu jest jeszcze godziwa? Zdaniem wielu autorów i księgowych odpowiedź budzi poważne kontrowersje (por. Mućko 2012: 90).

Jest zrozumiałe, że posługiwanie się danymi wejściowymi trzeciego stopnia powoduje konieczność zwiększenia zakresu ujawnień w porównaniu z obserwowalnymi danymi rynkowymi. MSSF 13 porządkuje zakres ujawnień i ujednotolica rozwiązania dotychczas rozproszone w kilkunastu standardach. Sugeruje się również tabelaryczną formę ujawnień, z możliwością zastosowania innej, jeżeli byłaby bardziej odpowiednia (MSSF 13, § 99). Wymagania odnośnie do ujawnianych informacji zawierają §§ 91–99 MSSF 13. Na ich

podstawie sporządzono listę pytań kontrolnych (tab. 2), będącą narzędziem badań w części empirycznej.

Tabela 2

Lista pytań kontrolnych w zakresie ujawnień dotyczących wartości godziwej na podstawie MSSF 13

Lp.	Pytanie	Par. MSSF 13
1.	Czy jednostka wykazuje odrębnie wartość godziwą aktywów i zobowiązań wycenianych regularnie, nieregularnie i sporadycznie (pojedyncze wyceny)?	93a
2.	Czy jednostka podaje przyczyny wycen sporadycznych (pojedynczych), o ile wystąpiły?	93a
3.	Czy jednostka ujawnia hierarchię wartości godziwej? Jeżeli tak – jakich aktywów/zobowiązań?	93b
4.	Czy jednostka wykorzystuje składniki aktywów niefinansowych w inny sposób niż największy i najlepszy?	93i
5.	Czy jednostka dokonała przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej?	93c
6.	Czy udział wartości sklasyfikowanych na trzecim poziomie jest istotny (więcej niż 5% w relacji do sumy bilansowej)?	(spoza standardu)
7.	Czy w przypadku drugiego i trzeciego poziomu wartości godziwej zaprezentowano opis zastosowanych technik wyceny?	93d
8.	Czy w przypadku trzeciego poziomu wartości godziwej ujawniono zyski i straty (ujmowane wynikowo i kapitałowo)?	93e
9.	Czy w przypadku trzeciego poziomu wartości godziwej przedstawiono proces wyceny, w tym decyzje jednostki dotyczące zasad i procedur wyceny oraz wyniki analiz zmian wartości godziwej w kolejnych okresach?	93g
10.	Czy w przypadku trzeciego poziomu wartości godziwej zamieszczono analizę wrażliwości wartości godziwej na zmianę nieobserwowalnych danych wejściowych?	93h

Źródło: opracowanie własne na podstawie MSSF 13.

2. Hierarchia wartości godziwej w sprawozdaniach finansowych wybranych jednostek

Badania hierarchii wartości godziwej dotyczyły jak dotąd aktywów i zobowiązań finansowych³. MSSF 13 wprowadził obowiązek analogicznej kategoryzacji wartości godziwej aktywów niefinansowych wycenianych z zastosowaniem tego parametru. Do badania wybrano spółki branży deweloperskiej, zakładając, że podmioty te stosują wartość godziwą do wyceny aktywów i zobowiązań finansowych oraz niefinansowych. W czerwcu 2014 roku sektor „deweloperzy” obejmował trzydzieści cztery spółki. Punktem wyjścia był dobór jednostek objętych badaniem. Założono, że jednostki zostaną dobrane na podstawie liczby określeń „wartość godziwa” lub „fair value” w sprawozdaniu finansowym.

³ Przykładem mogą być wyniki badań w bankach: DaiFei (Troy) Yao, Majella Percy, Fang Hu: *The Determinants of Fair Value Measurements of Banks: International Evidence*, *Journal of International Accounting Research (JIAR) Conference 2014*, [www.af.polyu.edu.hk/files/jiar2014/cc029%20The%20determinants%20of%20fair%20value%20measurement-%20JIAR%20-%2014%20FEBRUARY%202014%20\(Greg%20Burton's%20conflicted%20copy%202014-03-26\)_final.pdf](http://www.af.polyu.edu.hk/files/jiar2014/cc029%20The%20determinants%20of%20fair%20value%20measurement-%20JIAR%20-%2014%20FEBRUARY%202014%20(Greg%20Burton's%20conflicted%20copy%202014-03-26)_final.pdf) (28.06.2014).

Za reprezentatywne uznano sprawozdania jednostek, w których wyszukiwany ciąg znaków był zbliżony do średniego poziomu, wynoszącego w zaokrągleniu⁴:

- średnia arytmetyczna: 82,
- mediana: 78.

Odchylenie standardowe, wynoszące w zaokrągleniu 69, świadczy o znacznym zróżnicowaniu sprawozdań finansowych pod względem częstotliwości występowania szukanego ciągu znaków⁵. Analizie poddano siedem sprawozdań finansowych, w których wyszukiwany ciąg znaków był bliski medianie (± 15). Zestawienie spółek objętych badaniem zawiera tabela 3.

Tabela 3

Lista podmiotów objętych badaniem

Lp.	Ticker	Nazwa spółki	Objętość dokumentu	Występowanie określenia „wartość godziwa”	Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych	Suma bilansowa (tys. zł)	Całkowite dochody (tys. zł)
1.	AAT	ALTA Spółka Akcyjna	52	80	188 696 (WG)	262 023	-4039
2.	CPD	CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS Spółka Akcyjna	148	78	442 793 (WG)	474 923	-42 975
3.	ECH	ECHO INVESTMENT Spółka Akcyjna	97	89	3 070 276 (WG)	6 224 411	333 873
4.	GTC	GLOBE TRADE CENTRE Spółka Akcyjna	162	79	5 792 174 (WG)	7 277 559	-636 419
5.	INP	INPRO Spółka Akcyjna	89	77	Brak nieruchomości inwestycyjnych	322 614	15 104
6.	PHN	POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna	83	82	1 927 900 (WG)	2 457 800	107 000
7.	WIK	WIKANA Spółka Akcyjna	87	64	93 486 (WG)	273 060	-23 388
Razem			718	549	-	17 292 390	-250 844

WG – wartość godziwa.

Źródło: skonsolidowane sprawozdania finansowe wymienionych jednostek za 2013 rok.

W każdym sprawozdaniu finansowym odniesiono się do MSSF 13, zazwyczaj wskazując, że zastosowanie tego standardu nie wpłynie istotnie na sposób prezentacji informacji ani wycenę aktywów i zobowiązań. Jak wynika z tabeli 3, najważniejszą pozycją aktywów

⁴ W badaniu pominięto Buwog AG z powodu braku sprawozdania finansowego za 2013 r. na stronie internetowej podmiotów, a także spółki, których sprawozdania finansowe zostały zamieszczone w formie uniemożliwiającej wyszukiwanie ciągu znaków (zeskanowane dokumenty zamieściły: Octava SA, Czerwona Torebka SA, Ed Invest SA oraz ROBBY SA).

⁵ W sprawozdaniu finansowym ORCO Property Group określenie „fair value” występuje trzysta czterdzieści dziewięć razy, natomiast w JHM Development „wartość godziwa” pojawia się jedynie czterokrotnie.

większości podmiotów objętych badaniem są nieruchomości inwestycyjne. Wszystkie jednostki posiadające takie nieruchomości zdecydowały się na ich wycenę w wartości godziwej. Można przypuszczać, że wartość godziwa tych aktywów została sklasyfikowana na trzecim poziomie w hierarchii wymaganej przez MSSF 13. Konsekwencją przypisania nieruchomości inwestycyjnych do najniższego poziomu w hierarchii powinno być również zamieszczenie założeń przyjętych przy wycenie i analiza wrażliwości wartości na zmianę założeń. Weryfikacja tego przypuszczenia nastąpi z zastosowaniem listy pytań kontrolnych, a jej rezultaty ukazano w tabeli 4 (numeracja pytań wg tab. 2). W tabeli 5 zamieszczono wybrane ujawnienia na temat założeń przyjętych przy szacowaniu wartości godziwej głównie nieruchomości inwestycyjnych.

Tabela 4

Wyniki analizy z zastosowaniem listy pytań kontrolnych

Lp.	AAT	CPD	ECH	GTC	INP	PHN	WIK
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
2.	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Nie
3.	Tak, nieruchomości inwestycyjne (poziom 2)	Tak, nieruchomości inwestycyjne (poziom 2 – metoda porównawcza, poziom 3 – metoda dochodowa) ^a	Tak, aktywa finansowe – obligacje i udzielone pożyczki (poziom 2), zobowiązania finansowe (poziom 2), nieruchomości inwestycyjne (poziom 3)	Tak, instrumenty zabezpieczające (poziom 2), nieruchomości inwestycyjne (poziom 2 i 3) ^b	Nie ^c	Tak ^d , nieruchomości inwestycyjne (poziom 3) wraz z uzasadnieniem (s. 27)	Nie ^e
4.	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji
5.	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji	Nie	Brak informacji	Brak informacji	Brak informacji
6.	Nie dotyczy	Nie	Tak	Tak	Nie dotyczy	Tak	Nie można określić bez klasyfikacji do poziomów
7.	Tak, w zasadach (polityce) rachunkowości jest mowa o metodzie dochodowej, w notach wymienia się inne metody	Tak, podano główne założenia (m.in. stopy kapitalizacji)	Tak, podano główne założenia (m.in. stopy kapitalizacji)	Tak, podano główne założenia (m.in. stopy kapitalizacji)	Nie	Nie	Nie
8.	Nie dotyczy	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
9.	Nie dotyczy	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

1	2	3	4	5	6	7	8
10.	Nie dotyczy	Tak, s. 119	Nie	Tak, dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych, a nie tylko dla poziomu 3 (s. 126).	Nie	Nie	Nie

^a Jednostka nie zamieszcza odrębnego zestawienia hierarchii wartości godziwej. Na podstawie wartości nieruchomości i ich lokalizacji użytkownik sprawozdania finansowego może samodzielnie ustalić wartość godziwą według poziomów hierarchii.

^b Jednostka wyszczególnia nieruchomości według krajów, nie określa jednak zasad przyporządkowania do poszczególnych poziomów hierarchii. Opis zasad (polityki) rachunkowości dotyczy jedynie hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, brakuje analogicznego opisu nieruchomości inwestycyjnych.

^c W zasadach (polityce) rachunkowości na s. 24 znajduje się jedynie informacja o hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, powielająca zapisy MSSF 7.

^d W zasadach (polityce) rachunkowości hierarchia wartości godziwej odnosi się jedynie do instrumentów finansowych (s. 16).

^e W sprawozdaniu zupełnie pominięto hierarchię wartości godziwej. Można odnieść wrażenie, że MSSF 13 w ogóle nie został uwzględniony.

Źródło: skonsolidowane sprawozdania finansowe wymienionych jednostek za 2013 rok.

Tabela 5

Ujawnienia dotyczące założeń i procedur szacowania wartości godziwej

Spółka	Metodologia ustalania wartości godziwej
1	2
AAT	<p>Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Grupy na podstawie wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu dostępnych i możliwych do wykorzystania metod i/lub na podstawie wyceny wewnętrznej (s. 12). Nieruchomości wyceniane są według modelu opartego o wycenę w wartościach godziwych zgodnie z §33–52 MSR 40^a (s. 16). W dalszej części jednostka również odwołuje się do nieaktualnych zapisów MSR 40. Spółka deklaruje, że preferuje metodę porównań rynkowych, a dopiero w przypadku braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku podmiot stosuje wycenę metodą dochodową na podstawie przychodów z najmu. Przyjmuje się następujące założenia: rezerwa na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu, współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości od 7,80% do 14,11% dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym i logistycznym oraz biurowym (s. 17). Dla każdej nieruchomości określa się jej cechy indywidualne na podstawie pięciu kryteriów:</p> <ul style="list-style-type: none"> – położenie, dostęp i ekspozycja, – standard, funkcjonalność, stan techniczny i wiek, – konkurencyjność na rynku lokalnym, – najemcy i warunki wynikające z umów najmu, – ponadprzeciętna ilość powierzchni niewynajętych. <p>Powyższe cechy nieruchomości ocenia się w skali pięciostopniowej przez porównanie z innymi podobnymi nieruchomościami na danym rynku lokalnym. Cechy te są podstawą do określenia indywidualnej stopy kapitalizacji przez skorygowanie stopy średniej określonej dla danego rynku lokalnego (s. 17). W odniesieniu do jednej z nieruchomości jednostka stwierdza: „Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową, a założenia i wyjaśnienie zasad charakterystycznych dla metody pozostałościowej pozostało niezmiennie w stosunku do zaprezentowanych w 2012 roku” (s. 34). W odniesieniu do nieruchomości biurowych, handlowych i logistycznych ujawniono, że „nieruchomości niepracujące zostały wycenione metodą porównawczą, metodą dochodową lub poprzez podejście mieszane” (s. 35).</p>

1	2
CPD	<p>Wyceny są przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o. Portflio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – (RICS).</p> <p>Oplaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy, Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny (s. 117).</p> <p>Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej, biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Stopy kapitalizacji: 7,70%–9,25% (s. 118). W ramach poziomu 2 wartość godziwa niezabudowanych gruntów (Ursus, Wolbórz) została ustalona przy użyciu podejścia porównawczego (s. 118).</p>
ECH	<p>Wartość godziwa nieruchomości przynoszących stały dochód jest ustalana przez jednostkę metodą dochodową, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jako ilorz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield) z uwzględnieniem warunków obowiązujących umów dzierżawy lub najmu i innych umów. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto (NOI) jest aktualizowany co kwartał na podstawie obowiązujących umów najmu (s. 14). Stopy kapitalizacji użyte do oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2013 roku zawierały się w przedziałach od 6,9% do 9,0% (s. 21). Niezależna jednostka (Knight Frank Sp. z o.o.) na zlecenie Echo wykonała wycenę nieruchomości na 31.01.2014 roku przy zastosowaniu innych założeń, ustalając ich wartość na 3 719 640 tys. zł (a więc na wyższym poziomie niż ich wartość bilansowa – s. 21). Wartość godziwą instrumentów finansowych (znajdujących się w hierarchii wartości godziwej poziom 2), które nie znajdują się w obrocie na aktywnym rynku, ustala się przy użyciu technik wyceny (metoda dochodowa – s. 22).</p>
GTC	<p>Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest raz na pół roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawk dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. Niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają jednakże wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, które to wyceny są weryfikowane wewnętrznie oraz, jeżeli jest to konieczne, aktualizowane przez Zarząd (s. 12). Stopy kapitalizacji są uzależnione od kraju i wynoszą od 7,6 do 9,9%.</p>
INP	<p>Brak ujawnień w zakresie wyceny w wartości godziwej.</p>
PHN	<p>Ogólne ujawnienia: Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej na podstawie wyceny dokonanej metodą porównawczą, dochodową lub rezydualną. Wartość godziwa ustalona metodą dochodową jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych (...) (s. 18). Grupa przedstawia wycenę większości swoich aktywów według wartości godziwej, której dokonują zewnętrzni rzeczoznawcy nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się na podstawie szeregu założeń i prognoz, które mogą różnić się od faktycznych danych i parametrów lub faktycznych zdarzeń, które wystąpią w przyszłości, i w związku z tym charakteryzuje się niepewnością (s. 59). W nocie 5.3 (s. 25) i 8 (s. 27) zamieszczono odwołanie do nieobowiązujących wytycznych MSR 40. Jednostka ujawnia również wskaźniki EPRA (European Public Real Estate Association; www.epra.com) oraz NNNAV.</p>
WIK	<p>Jedynie ogólne stwierdzenia w nocie 4: Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednie uznanie kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Brak jakiegokolwiek odniesienia do wymogów informacyjnych MSSF 13.</p>

^a Od 1 stycznia 2013 r. nie obowiązują §§ 36–39 oraz 42–47, 49, 51 i 75d MSR 40 w związku z wejściem w życie MSSF 13.

Z tabeli 4 wynika, że większość spółek poddanych badaniu nie wywiązuje się z obowiązków sprawozdawczych narzuconych przez MSSF 13. Pewne niedociągnięcia można oczywiście wiązać z krótkim okresem obowiązywania tego standardu. Niewątpliwie jednak badane jednostki nie przygotowały się dostatecznie do szerszego zakresu ujawnień. Może świadczyć o tym:

- zignorowanie obowiązku ujawnienia poziomów wartości godziwej lub ograniczenie ujawnień do hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych przez niektóre jednostki,
- brak ujawnienia kryteriów przynależności do poszczególnych poziomów wartości godziwej,
- brak informacji o wartości godziwej ustalonej regularnie, nieregularnie i sporadycznie,
- sporadyczne informacje o wrażliwości wartości godziwej na przyjęte założenia w odniesieniu do danych wejściowych na trzecim poziomie hierarchii,
- brak informacji o decyzjach jednostki dotyczących zasad i procedur wyceny,
- brak wyników analiz zmian wartości godziwej w kolejnych okresach, czyli odniesienia się do założeń przyjętych we wcześniejszych okresach.

Jak wspomniano, część jednostek prezentuje jedynie aktywa finansowe według poziomów wartości godziwej. Rzadkością jest prezentowanie zasad kwalifikacji do tych poziomów. Należy wyróżnić sprawozdanie Celtic Property Developments SA, gdzie kategoryzuje się aktywa do drugiego lub trzeciego poziomu wartości godziwej na podstawie zastosowanej metodologii wyceny (metoda porównawcza – poziom 2, metoda dochodowa – poziom 3). Taki sposób nie jest w pełni spójny z MSSF 13, w którym o kwalifikacji nie decyduje podejście do wyceny, ale dostępność danych wejściowych. Jednak jednym z warunków zastosowania metody porównawczej jest posiadanie niezbędnych informacji o wartości rynkowej. Należy zwrócić uwagę, że większość jednostek objętych badaniem do drugiego poziomu kwalifikuje wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych ustalanych metodą dochodową, co może prowadzić do braku porównywalności informacji w jednostkach działających w tym samym sektorze.

Odnosząc się do ujawnionych założeń i procedur szacowania wartości godziwej (tab. 5), należy pozytywnie ocenić zamieszczanie poziomu stóp dyskontowych. Na uwagę zasługuje również wskazanie przez dwie spółki zewnętrznego podmiotu przeprowadzającego wycenę. Szkoda, że zabrakło informacji o metodologii wyceny stosowanej przez te podmioty. Niestety, przeważająca część opisu założeń szacowania wartości aktywów (tab. 5) ma charakter ogólnikowy i na tyle uniwersalny, że może być zamieszczona w sprawozdaniu jednostki każdej branży. Taki sposób ujawniania informacji jest niestety dość powszechny (Hońko 2013: 197–280). Trudno tolerować niedostateczną jakość ujawnień w zakresie wartości godziwej w jednostkach, których najbardziej istotne pozycje aktywów są wyceniane w tej wartości.

Uwagi końcowe

Obowiązek ujawnienia hierarchii wartości godziwej narzucony przez MSSF 13 jest krokiem we właściwym kierunku. Użytkownicy sprawozdań finansowych zyskują możliwość dekompozycji wartości godziwej i w większym stopniu mogą ocenić stopień jej powiązania z danymi rynkowymi. Idąc dalej, warto postulować informowanie o poziomach wartości godziwej również w części liczbowej sprawozdania finansowego.

Analiza ujawnień badanych jednostek nie napawa optymizmem. Należy jednak dodać, że badania mają charakter wycinkowy i nie mogą być podstawą uogólnień. Mogą stać się jednak inspiracją do dalszych badań na większej grupie podmiotów. Listę pytań kontrolnych związanych z wartością godziwą można poszerzyć o ujawnienia fakultatywne.

Literatura

- Crains D. (2006), *The Use of Fair Value in IFRS*, Accounting in Europe, t. 3, s. 5–22.
- Deaconu A., Buiga A. (2010), *Analysis of the convergence degree between the accounting and the valuation standards concerning fair value*, „Journal of Property Investment & Finance” vol. 28, no. 5, Emerald Group Publishing Limited, s. 365–384.
- Gierusz J. (2012), *Pomiar wartości aktywów i zobowiązań w świetle MSSF 13*, „Wycena w wartości godziwej”, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, „Zarządzanie i Finanse”, Gdańsk, s. 207–219.
- Hońko S. (2013a), *Wycena – pięta achillesowa rachunkowości?*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 765, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 61, s. 45–56.
- Hońko S. (2013b), *Wycena w rachunkowości – znaczenie, podstawy, parametry i zasady*, Zapol, Szczecin.
- IFRS 13 Technical Summary, strona internetowa Rady Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, www.ifrs.org/IFRSs/Documents/IFRS13.pdf (28.06.2014).
- Krzyżanowska N. (2014), *Wartość godziwa. MSSF nr 13*, „Rachunkowość” nr 4, s. 2–9.
- Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 13 „Wycena w wartości godziwej”, w: Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej 2013, SKwP, Warszawa 2014.
- Mućko P. (2011), *Przesłanki i ograniczenia stosowania wartości godziwej w regulacjach rachunkowości*, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego nr 1/1, s. 55–66.
- Mućko P. (2012), *Wycena w wartości godziwej w świetle asymetrii informacji i potrzeb informacyjnych użytkowników sprawozdań finansowych*, w: H. Buk, A. Kostur, *Za i przeciw wartości godziwej*, Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice, s. 87–95.
- Mućko P., Hońko S. (2013), *Usefulness of fair value and historical cost measurement disclosures in financial statements of Polish public companies*, „Actual Problems of Economics” vol. 2, no. 1, National Academy of Management, s. 250–256.
- Ustawa o rachunkowości, DzU z 2013 r., poz. 330 ze zm.
- Wyczółkowska D. (2012), *Wartość godziwa – omówienie MSSF 13*, „Rachunkowość” nr 1.
- Zyla M. (2010), *Fair Value Measurements: Practical Guidance and Implementation*, Hoboken, New Jersey.
- Zyla M. (2012), *Fair Value Measurements: Practical Guidance and Implementation*, Hoboken, New Jersey.

LESS-FAIR VALUE – HIERARCHY OF FAIR VALUE IN THE FINANCIAL STATEMENTS OF THE SELECTED ENTITIES OF THE DEVELOPMENT INDUSTRY

Abstract: *Purpose* – Analysis of disclosures referring the fair value that are required by the IFRS 13, performed on the selected developer companies.

Design/methodology/approach – The main data in the analysis comes from disclosures on the fair value hierarchy included in the consolidated financial statements. The research complies with the inductive approach.

Findings – Increasing the quantity of information about fair value according to the IFRS 13 does not result in enhancing the quality of information about assumptions made in the fair value measurement process.

Originality/value – The article presents the results of the assessment of quality of information about fair value hierarchy. Data comprises of the financial statements of developers, thus the results refers to the non-financial assets. The results contradict the assumptions of long-awaited IFRS that was intended to arrange the rules of fair value measurement.

Keywords: fair value, IAS/IFRS, research on the quality of disclosure

Cytowanie

Hońko S. (2014), *Wartość mniej godziwa – hierarchia wartości godziwej w sprawozdaniach finansowych w wybranych podmiotach branży deweloperskiej*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 832, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 71, s. 73–85; www.wneiz.pl/frfu.

