

*tpa*



# Real Estate

## guidebook 2019/2020

Księgowe studia przypadku  
w sektorze nieruchomości

Accounting Case Studies  
in the Real Estate sector

Albania | Austria | Bułgaria | Chorwacja | Czarnogóra | Czechy  
Polska | Rumunia | Serbia | Słowacja | Słowenia | Węgry

 **bakertilly**

A Baker Tilly  
Europe Alliance member





# **Real Estate**

## guidebook 2019/2020

Księgowe studia przypadku  
w sektorze nieruchomości

Accounting Case Studies  
in the Real Estate sector

© 2019/2020 TPA Poland

Publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej zgodne z obecnym stanem prawnym (grudzień 2019). TPA Poland, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone (Grupa TPA) nie świadczą tym samym ani nie przedstawiają w tej publikacji porad księgowych, podatkowych, inwestycyjnych, finansowych, konsultingowych, prawnych czy innych. Nie należy także, wyłącznie na podstawie zawartych tu informacji, podejmować jakichkolwiek decyzji dotyczących Państwa działalności. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań dotyczących kwestii finansowych czy biznesowych powinni Państwo skorzystać z porady profesjonalnego doradcy. TPA Poland, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z wykorzystania informacji zawartych w publikacji ani za Państwa decyzje podjęte w związku z tymi informacjami. Osoby korzystające z publikacji robią to na własne ryzyko i ponoszą pełną odpowiedzialność z tym związaną.

This publication contains general information only, according to the current legal status (December 2019). None of TPA Poland, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "TPA Group") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services. This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the TPA Group shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

## Wstęp

### Drodzy Czytelnicy,

To już piąta edycja naszego księgowo-podatkowego przewodnika dla branży budowlanej oraz nieruchomościowej, w tym roku poszerzona o kolejne interesujące studia przypadku, z którymi mierzyli się nasi doradcy.

W roku 2019 byliśmy świadkami kilku istotnych zjawisk wpływających zarówno na branżę budowlaną, jak i nieruchomościową. W sektorze budowlanym odnotowano spadek tempa wzrostu portfeli zamówień największych firm budowlanych przy jednoczesnym wyhamowaniu wzrostu cen materiałów. Schłodzenie koniunktury było przede wszystkim skutkiem ograniczenia prac w segmencie infrastruktury transportowej i osłabienia dynamiki inwestycji w samorządach. W tym samym czasie sektor nieruchomości biurowych i komercyjnych, kontynuując dynamiczny trend, pozostał atrakcyjny dla inwestorów, czemu sprzyjała wysoka aktywność najemców prowadząca do obniżenia poziomu pustostanów, a w samej Warszawie do powstania luki podażowej w segmencie budynków biurowych. Na popularności deweloperów i inwestorów zyskiwał rynek magazynowy, a także alternatywne formy inwestycji, takie jak akademiki dla studentów, mieszkania na wynajem oraz budynki z przestrzeniami co-workingowymi. Powody do zadowolenia mieli także deweloperzy mieszkaniowi, którzy utrzymali rekordowe poziomy sprzedaży odnotowane rok wcześniej, przy znaczącym wzroście cen sprzedaży w przeliczeniu na metr kwadratowy.

Rok 2020 nie będzie jednak podobny do żadnego z okresów, którego doświadczyliśmy po transformacji ustrojowej końca lat 80. i początku lat 90. XX w. Wybuch na niespotykaną dotąd skalę pandemii wirusa SARS-CoV-2, czyli tzw. koronawirusa, w różnej formie oraz istotnym stopniu dotknie negatywnie zdecydowaną większość sfer aktywności gospodarczej w Polsce i na świecie. Wyjątkiem nie będzie branża nieruchomości i budowlana. Dziś nie można kompleksowo ocenić skali negatywnego wpływu epidemii na ich rozwój w kolejnych miesiącach. Można jednak zauważyć pierwsze symptomy.

Jednym z pierwszych obszarów negatywnie dotkniętych w wyniku wybuchu globalnej epidemii są centra handlowe. Czasowe zamknięcia sklepów oraz strach klientów detalicznych przed zarażeniem Covid-19 wpłyną dewastująco na przychody najemców centrów handlowych (poza branżą spożywczą). Właściciele

## Editorial

### Dear Readers,

This is the fifth edition of our accounting and tax guide for the construction and real estate industries, this year extended by new interesting case studies that our advisors have faced.

In 2019 we witnessed a number of important factors to influence both the construction and the real estate industry. The construction sector has seen a slowdown in the growth rate of the largest construction companies' portfolios of orders, while the rises of the of prices of construction materials have stopped. The downturn was primarily due to the reduction in the number of developments in the transport infrastructure segment and the decreased dynamics of local governments' investments. At the same time, the office and commercial real estate sector – continuing the dynamic trend – remained attractive to investors, which was supported by high tenant activity, leading to lower vacancy rates, and to the creation of a supply gap in the office buildings segment in the city of Warsaw. The warehouse market was gaining popularity among developers and investors, as well as alternative forms of investment such as student dormitories, apartments for rent and buildings with co-working spaces. Residential developers also had reasons to be satisfied, as they maintained the record sales levels recorded the year before, with a significant increase in sales prices per a square meter.

However, 2020 is not going to be similar to any of the periods we experienced after the political transformation in the late 1980s and early 1990s. The unprecedented outbreak of the SARS-CoV-2 pandemic will significantly affect the vast majority of spheres of economic activity in Poland and worldwide. The real estate and construction industries won't be an exception. Today it is impossible to comprehensively assess the scale of the negative impact of the epidemic on their development in the coming months. However, the first symptoms can already be observed.

Shopping centers are one of the first areas negatively affected by the outbreak of the global epidemic. Temporary shop closures and the fear of Covid-19 infection among consumers will have a devastating impact on the revenues of shopping center tenants (except of the food industry). Shopping center landlords

centrów handlowych staną przed wyborem czasowej obniżki lub całkowitego zawieszenia płatności czynszów w obliczu utraty płynności finansowej dużej liczby swoich najemców.

Beneficjentem takiej sytuacji w dłuższym terminie może okazać się rynek magazynowy, który skorzysta na istotnej zmianie nawyków konsumentów i masowym przesunięciu handlu do sfery e-commerce. Na tę chwilę duża niepewność oraz ograniczenia możliwości realizacyjnych firm budowlanych mogą opóźnić wejście na rynek kolejnych inwestycji magazynowych.

W branży budowlanej czasowe ograniczenie bądź zawieszenie robót na większości dużych kontraktów wpłynie negatywnie na wyniki generalnych wykonawców oraz będzie miało istotny negatywny wpływ na ich sytuację płynnościową. W przypadku części podwykonawców z mniej stabilną sytuacją finansową wymuszone restrykcjami wstrzymanie prac może skutkować szybkim wszczęciem procedury upadłościowej wynikającej z braku możliwości realizacji swoich zobowiązań w terminie.

W początkowej fazie wybuchu epidemii rynek biurowy wydaje się dotknięty jej negatywnymi skutkami w stopniu ograniczonym. Nie można jednak wykluczyć, że w dłuższej perspektywie ucierpi on w wyniku pogarszającej się sytuacji płynnościowej najemców, którzy będą oczekiwać czasowej obniżki opłat bądź utracą możliwość regulowania zobowiązań. Niepewność oraz widmo potencjalnej recesji gospodarczej może także wpłynąć na opóźnienie planów realizacji nowych inwestycji biurowych, zarówno na rynku warszawskim, jak i rynkach lokalnych. Część inwestorów instytucjonalnych w obliczu ograniczonej absorpcji środków z wpłat prywatnych może zdecydować się na ambitne kroki zakupowe dopiero po ustabilizowaniu sytuacji na rynku.

W przypadku budownictwa mieszkaniowego wydaje się, że pozostanie ono najbardziej odporne na obecne zawirowania rynkowe. Znaczna obniżka stóp procentowych o 0,5 p.p. oraz postrzeganie przez klientów indywidualnych mieszkań jako jednej z najbezpieczniejszych i najlepszych lokat kapitału nie powinny wpłynąć na spadek cen mieszkań. Istniejąca luka podażowa będzie sprzyjać dalszemu planowaniu i realizacji nowych projektów mieszkaniowych w dłuższym terminie.

Biorąc pod uwagę wspomniane powyżej prognozy, należy z całą mocą podkreślić, że są one obarczone istotną niepewnością. Wynika ona z faktu, iż zarówno

will be faced with the choice between a temporary reduction or complete suspension of rental payments in the face of the loss of liquidity of a large number of their tenants.

In the long term, the warehouse market may turn out to be the beneficiary of this situation, as it will be able to take advantage of a considerable change in consumer habits and a massive shift of trade to the e-commerce sector. At present, high uncertainty and limitations of capabilities of construction companies may delay the market entry of new warehouse projects.

In the construction industry, a temporary reduction or suspension of construction works in the case of the majority of large contracts will negatively affect the performance of general contractors and will have a significant detrimental impact on their liquidity. In the case of some subcontractors with a less stable financial situation, suspension of works, forced by restrictions, may result in the rapid initiation of bankruptcy proceedings due to the inability to fulfill their obligations on time.

In the initial phase of the outbreak, the office market seems to be affected to a limited extent only. However, it cannot be ruled out that in the long run, it will also be affected by the deteriorating liquidity of tenants, who will expect a significant temporary reduction in rents, or will lose the ability to pay them. The uncertainty and the menace of a potential economic recession may also delay plans to develop new office investments both in Warsaw and local markets. Some institutional investors, faced with limited absorption of funds from private contributions, may decide to take ambitious purchasing steps only after the market turmoil has stabilized.

In the case of residential construction, it seems that it will remain the most resistant to the current market turbulence. A significant reduction of interest rates by 0.5 p.p. and the fact that apartments are perceived by individual customers as one of the safest and best capital deposits should prevent from a significant drop in dwelling prices. The existing supply gap should be conducive to further planning and development of new residential projects in the long term.

When considering the above-mentioned forecasts, it should be strongly emphasized that they are subject to significant uncertainty. This is due to the fact that in

w skali rynku polskiego, jak i globalnego, sytuacja, z którą mamy do czynienia, jest bezprecedensowa, a jej skutki dla życia gospodarczego w każdym wymiarze są bardzo trudne do przewidzenia.

W ramach pracy z naszymi klientami spotykamy się z wieloma ciekawymi zagadnieniami natury księgowo-sprawozdawczej. Obserwujemy wyzwania, przed którymi stają, szczególnie w kontekście dynamicznie zmieniających się regulacji podatkowych oraz praktyki ich stosowania.

Nasz przewodnik pomyślany jest jako wsparcie dla działów finansowo-księgowych mierzących się w codziennej praktyce bądź przy okazji sporządzania sprawozdań finansowych ze skomplikowaną materią rachunkową w obszarze nieruchomości i budownictwa.

Tak jak w poprzednich edycjach, układ przewodnika został zaplanowany w sposób bezpośrednio nawiązujący do specyfiki działalności operacyjnej i inwestycyjnej spółek z branży nieruchomości. Zaprezentowane rozwiązania księgowe zostały oparte na regulacjach zawartych w zbiorze Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), które wpłyną na sprawozdawczość jednostek w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2019 r. Publikacja wskazuje również podstawowe różnice pomiędzy MSSF a polskimi standardami rachunkowości.

Chcemy, aby zaprezentowane w przewodniku zagadnienia okazały się ponownie dla Państwa pomocne. Zachęcamy też do kontaktu w celu dyskusji nad zagadnieniami księgowo-podatkowymi, które nastroją Państwu problemów w codziennej praktyce. Z pewnością rozważymy ich omówienie w kolejnych edycjach przewodnika.

**Życzymy miłej lektury!**

**Krzysztof Horodko**  
Pratner zarządzający  
Audyty i Doradztwo Gospodarcze  
Managing Partner  
Audit Department

terms of both Polish and global market, the situation we are dealing with is unprecedented and its impact on every aspect of economic life is very difficult to predict.

Working with our clients entails a variety of interesting issues related to accounting and reporting. We see the challenges they face, particularly with respect to the ever changing tax regulations and their application in practice.

Our guidebook is designed to assist the financial and accounting departments not only in their day-to-day activities, but also while facing complex accounting issues when preparing financial statements for the real estate or construction sector.

As in previous editions, the layout of this guidebook has been designed to mirror the order in which real estate companies operate and carry out investment activities. The presented accounting solutions are based on the International Financial Reporting Standards (IFRS) by which all financial reports for the period beginning January 1, 2019, will have to abide. The publication also highlights the basic differences between the IFRS and Polish accounting standards (PAS).

We want the issues presented in the guidebook to be just as helpful as in the years prior. We also encourage you to contact us if you would like to discuss any other accounting or tax issues that affect your day-to-day practice. We would certainly like to analyze such issues in subsequent editions of the guidebook.

**Enjoy the reading!**

**Maciej Krokosiński**  
Associate Partner  
Audyty i Doradztwo Gospodarcze  
Associate Partner  
Audit Department





## Spis treści

### Studia przypadków dla spółek z branży deweloperskiej

<b>1. Etap przygotowania inwestycji .....</b>	<b>13</b>
1.1. Nabycie gruntu wraz z infrastrukturą do wyburzenia .....	13
1.2. Nabycie gruntu i poniesienie wstępnych kosztów inwestycji .....	15
1.3. Księgowe ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntu .....	16
1.4. Wniesienie gruntu w formie aportu niepieniężnego w spółce kapitałowej .....	21
1.5. Wyburzenie użytkowanego budynku w celu budowy nieruchomości inwestycyjnej przez dewelopera .....	25
<b>2. Etap budowlany .....</b>	<b>27</b>
2.1. Rozpoczęcie kapitalizacji kosztów projektu deweloperskiego .....	27
2.2. Wybudowanie infrastruktury drogowej na działce będącej własnością gminy .....	30
2.3. Prezentacja i wycena projektów deweloperskich w różnych jego fazach .....	32
2.4. Kapitalizacja niefinansowych kosztów realizacji projektu deweloperskiego .....	39
2.5. Kapitalizacja finansowych kosztów projektu deweloperskiego. Wycena zobowiązania finansowego efektywną stopą procentową .....	43
2.6. Prezentacja finansowania projektu w przypadku uzyskania decyzji o prolongacie po dniu bilansowym .....	49
2.7. Test na utratę wartości przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie budowy .....	50
2.8. Ujmowanie wpłat klientów spółki deweloperskiej realizującej inwestycję mieszkaniową .....	55
<b>3. Rozliczenie projektu deweloperskiego .....</b>	<b>57</b>
3.1. Ujęcie przychodów z tytułu realizacji projektu deweloperskiego (w świetle nowych przepisów związanych z implementacją MSSF 15) .....	57
3.2. Rozliczenie kosztu wyrobów sprzedanych przez dewelopera mieszkaniowego .....	62
3.3. Niezafakturowane i niezapłacone koszty inwestycji deweloperskiej dotyczące produkcji sprzedanej .....	65

## Table of contents

### Case Studies for Companies in the Real Estate Development sector

<b>1. Development project preparation phase .....</b>	<b>13</b>
1.1. Acquisition of land with infrastructure for demolition .....	13
1.2. Acquisition of land and incurring initial costs of a development project .....	15
1.3. Accounting recognition of perpetual usufruct right to land .....	16
1.4. Contributing land in form of in-kind contribution to a capital company .....	21
1.5. Demolition of a used building for the purpose of executing a development project .....	25
<b>2. Construction phase .....</b>	<b>27</b>
2.1. Commencement of capitalization of costs of a development project .....	27
2.2. Building road infrastructure on a publicly owned plot of land municipality .....	30
2.3. Presentation and valuation of the development project in its different phases (initial phase) ....	32
2.4. Capitalization of non-financial costs of executing a development project .....	39
2.5. Capitalization of financial costs of development project. Valuation of financial liability using the effective interest rate .....	43
2.6. Presentation of financing of the project in case of obtaining a decision on its prolongation after the end of the reporting period .....	49
2.7. Impairment test of development project in the course of construction .....	50
2.8. Accounting recognition of advance payments received by a housing developer .....	55
<b>3. Settlement of development project .....</b>	<b>57</b>
3.1. Recognition of revenue related to the execution of the development project (in light of the new regulations related to the implementation of IFRS 15) .....	57
3.2. Settlement of COGS for a residential developer .....	62
3.3. Non-invoiced and unpaid costs of a development project concerning sold production .....	65

3.4. Księgowe aspekty rozliczenia budowy wieloetapowego projektu deweloperskiego ....	66	3.4. Accounting aspects of settling a multi-phase development project .....	66
3.5. Rezerwy projektowe (specyficzne) w sprawozdaniu dewelopera mieszkaniowego .....	69	3.5. Project reserves (specific) in the financial statements of a residential development company .....	69
<b>4. Komercjalizacja projektu deweloperskiego ....</b>	<b>71</b>	<b>4. Commercialization of a development project.....</b>	<b>71</b>
4.1. Rozliczenia kosztu pośrednika w wynajmie powierzchni w centrum handlowym .....	71	4.1. Remuneration of the letting agent's fee with respect to the commercial space leases in the shopping center .....	71
4.2. Rozliczenie okresów bezczynszowych, okresów obniżonego czynszu oraz zachęt gotówkowych wynikających z umów najmu powierzchni biurowej .....	74	4.2. Settlement of rent-free periods, step rents and cash incentives resulting from the office space operating lease contracts .....	74
4.3. Rozliczenie kosztów wykończenia wewnątrz .....	80	4.3. Settlement of fit-out cost .....	80
4.4. Księgowe i podatkowe ujęcie kosztów przedłużenia umowy najmu .....	82	4.4. Accounting and tax recognition of costs of extending a tenancy agreement .....	82
4.5. Kapitalizacja dodatkowych kosztów poniesionych po okresie oddania nieruchomości do użytkowania .....	83	4.5. Capitalization of additional costs incurred after the commencement of occupancy .....	83
<b>5. Sprzedaż projektu deweloperskiego .....</b>	<b>85</b>	<b>5. Sale of development project .....</b>	<b>85</b>
5.1. Rozpoznanie wyniku na sprzedaży w kontekście dodatkowych umów (rental guarantee agreement) .....	85	5.1. Recognizing the result on sale in the context of additional contracts (rental guarantee agreement) .....	85

## Studia przypadków dla inwestorów i właścicieli nieruchomości inwestycyjnych

<b>1. Struktura nabycia nieruchomości .....</b>	<b>93</b>
1.1. Ujęcie nabycia nieruchomości w sprawozdaniu finansowym spółki .....	93
1.2. Nabycie nieruchomości z elementem ceny opartym na wynagrodzeniu warunkowym .....	96
1.3. Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej zgodnie z MSR 40 .....	97
<b>2. Rozliczenie nabycia projektu .....</b>	<b>99</b>
2.1. Alokacja ceny nabycia nieruchomości pomiędzy grunt i budynek .....	99
<b>3. Proces wynajmu i bieżące utrzymanie .....</b>	<b>101</b>
3.1. Wpływ polityki rachunkowości w zakresie modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej na wysokość potencjalnej dywidendy .....	101

## Case studies for investors and owners of investment properties

<b>1. Structure of property acquisition .....</b>	<b>93</b>
1.1. Recognition of property acquisition in the financial statements .....	93
1.2. Acquisition of property with contingent consideration .....	96
1.3. Reclassification of investment property under IAS 40 .....	97
<b>2. Settlement of acquisition of development project .....</b>	<b>99</b>
2.1. Allocation of the purchase price of property acquisition between land and building .....	99
<b>3. Lease and ongoing maintenance .....</b>	<b>101</b>
3.1. Impact of the accounting policy with respect to valuation of investment property on the amount of the potential dividends .....	101

3.2. Wycena nieruchomości inwestycyjnej wg „najwyższej i najlepszej” wartości .....	105	3.2. Valuation of investment property on the basis of “the highest and the best use” .....	105
3.3. Prezentacja kosztów i przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych .....	107	3.3. Presentation of service charge expenses and revenues .....	107
3.4. Wpływ roszczeń ubezpieczeniowych na wartość godziwą nieruchomości .....	108	3.4. Impact of insurance claims on the fair value of investment property .....	108
3.5. Dodatkowe usługi świadczone przez właściciela nieruchomości a jej klasyfikacja .....	110	3.5. Additional services rendered by the owner of the building .....	110
3.6. Ujęcie dotacji na modernizację budynku .....	110	3.6. Recognizing a grant for the modernisation of a building.....	110
3.7. Ujęcie księgowe rezerwy na demontaż.....	114	3.7. Recognizing provision for disassembly.....	114
<b>4. Struktura wyjścia z inwestycji i sprzedaż ....</b>	<b>117</b>	<b>4. Exit structure and sale of property .....</b>	<b>117</b>
4.1. Leasing – kluczowe zmiany związane z regulacjami zawartymi w MSSF 16 .....	117	4.1. Leasing – key changes related to the regulations contained in IFRS 16 .....	117
4.2. Umowa najmu powierzchni biurowej na 5 lat (leasing operacyjny) .....	119	4.2. Tenancy agreement of office space for 5 years (operating lease) .....	119
4.3. Długoterminowa umowa najmu obiektu handlowego na 25 lat (leasing finansowy) .....	123	4.3. Long-term tenancy agreement of commercial building for 25 years (finance lease) .....	123
4.4. Leasing zwrotny operacyjny .....	128	4.4. Sale and leaseback (operating lease) .....	128
4.5. Leasing zwrotny (leasing finansowy) .....	134	4.5. Leaseback (finance lease) .....	134
4.6. Objęcie sprawozdania finansowego obowiązkiem badania w kontekście ujęcia leasingu finansowego w księgach leasingobiorcy (tylko PAS).....	137	4.6. The obligation to audit the financial statement in the context of recognition of the financial lease in the lessee’s books (only PAS).....	137
4.7. Rodzaje płatności uwzględniane w wycenie zobowiązania leasingowego.....	139	4.7. Types of payment to include in the valuation of the lease liability.....	139
4.8. Kryteria zastosowania MSSF 16 do umów różnych leasingu operacyjnego w księgach leasingobiorcy .....	140	4.8. Criteria for applying IFRS 16 to various operating leases in the lessee’s books .....	140
<b>Tabela skrótów .....</b>	<b>144</b>	<b>Table of abbreviations .....</b>	<b>144</b>
<b>Kontakt.....</b>	<b>145</b>	<b>Contact.....</b>	<b>145</b>
<b>O nas.....</b>	<b>148</b>	<b>About us .....</b>	<b>148</b>





**Studia przypadków  
dla spółek z branży deweloperskiej**

**Case Studies for Companies  
in the Real Estate Development sector**





## Etap przygotowania inwestycji

### Development project preparation phase

#### 1.1. Nabycie gruntu wraz z infrastrukturą do wyburzenia

Deweloper, który specjalizuje się w budowie budynków biurowych przeznaczonych do jak najszybszej sprzedaży w celu realizacji „zysku dewelopera”, nabył od syndyka grunt wraz z istniejącym budynkiem biurowym, należnościami, umowami najmu i budowlami, a także umową o zarządzanie nieruchomością w ramach postępowania upadłościowego. Nabycie miało formę nabycia aktywów bądź grupy aktywów zgodnie z MSSF 3. Z perspektywy podatkowej nabycie nastąpiło w formie przedsiębiorstwa. Deweloper poniósł w związku z tą transakcją koszty notarialne, doradcze, koszty usług pośredników, a także koszt podatku od czynności cywilnoprawnych. Następnie deweloper zawarł nową umowę o zarządzanie nieruchomością i planuje w ciągu roku kalendarzowego doprowadzić do rozwiązania istniejących umów najmu, wyburzenia istniejącego budynku oraz rozpoczęcia procesu budowlanego – nowoczesnego i znacznie większego budynku biurowego. Zamierza go jak najszybciej sprzedać w celu realizacji „zysku dewelopera”.

#### 1.1. Acquisition of land with infrastructure for demolition

A developer, who specializes in the construction of office buildings for the purpose of selling them on the market in order to earn a “developer’s profit” has acquired from a trustee a plot of land with an existing office building, together with receivables, tenancy contracts and structures, as well as a facility management contract – all within bankruptcy proceedings. Under IFRS 3, the acquisition was of assets or a group of assets. From the tax perspective, the acquisition was of an enterprise. With reference to the transaction, the developer incurred notarial and advisory costs, costs of intermediary services, as well as the cost of the tax on civil law transactions. Subsequently, the developer entered into a new property management contract and is planning to terminate the existing tenancy contracts within one calendar year, demolish the existing building and commence the process of constructing a modern and much larger office building. The developer is planning to sell the building quickly on the market in order to earn a “developer’s profit”.

**Jak ująć nabyty grunt wraz z budynkiem do rozbiórki z perspektywy księgowej? Jakie aspekty rozliczeń finansowych są newralgiczne w tym przypadku?**

**How should the acquired land and the existing building be recognized for accounting? Which financial aspects are critical in this case?**

## KOMENTARZ

**UWAGA:** Należy podkreślić, iż kwestia klasyfikacji danego budynku w sprawozdaniu dewelopera jako zapas czy nieruchomości inwestycyjna jest bardzo często kwestią kontrowersyjną i trudną do rozstrzygnięcia. Co do zasady spółki deweloperskie bardzo często, wznosząc budynek, mają w planach jego jak najszybszą sprzedaż, niemniej jednak budynek ten w okresie poszukiwania nabywcy jest już wynajmowany najemcom. Powstaje więc pytanie, czy to jeszcze zapas, czy już nieruchomości inwestycyjna.

Naszym zdaniem w takim przypadku o tym, czy spółka powinna klasyfikować daną nieruchomości przeznaczoną na sprzedaż jako zapas bądź nieruchomości inwestycyjną, powinna decydować zarówno specyfika modelu biznesowego stosowanego przez spółkę, jak i przeznaczenie budynku.

W związku z tym, jeżeli spółka jest typowym deweloperem nastawionym na realizację „zysku dewelopera” w jak najszybszym okresie, to wznoszone nieruchomości z przeznaczeniem na sprzedaż powinny być klasyfikowane jako zapas.

W przypadku kiedy spółka opiera swój model biznesowy na realizacji procesu budowlanego, a następnie wynajmie i wzroście jego wartości (z czym mamy do czynienia w niniejszym studium), a sprzedaje budynek przede wszystkim w sytuacji, kiedy znajdzie zmotywowanego nabywcę oferującego okazyjną cenę, to taka nieruchomości powinna być klasyfikowana jako nieruchomości inwestycyjna.

Kwestia klasyfikacji nieruchomości w sprawozdaniu dewelopera jest zatem także, w niektórych przypadkach, kwestią osądu kierownictwa, który powinien zostać wyraźnie ujawniony w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Naszym zdaniem kluczowe dla celów określenia początkowej klasyfikacji nabytej nieruchomości są charakter modelu biznesowego spółki oraz intencje kierownictwa w zakresie nowo wybudowanego budynku.

Model biznesowy spółki deweloperskiej oparty jest na planie jak najszybszej sprzedaży wybudowanych budynków biurowych w celu realizacji zysku dewelopera. Cel realizacji opisywanej inwestycji jest zbieżny ze wspomnianym powyżej modelem.

W związku z tym nabycie gruntu wraz z budynkiem w celu jego wyburzenia, wybudowania nowego budynku oraz jak najszybszej jego sprzedaży (celem realizacji

## COMMENTARY

**NOTE:** It should be underlined that the question whether a particular building should be classified as inventory or investment property in a developer's financial statement is very often controversial and difficult to determine. As a rule, project development companies often plan for the quickest possible sale, however, if a purchaser has not yet been found, such property may be rented to tenants in the meantime. In this situation, the question arises whether the property is inventory or investment property.

In our view, in the above case, whether the company can classify the particular property intended for sale as inventory or investment property should be determined by bearing in mind the specifics of the company's business model as well as the purpose of the building.

Thus, if the company is a typical developer focused on earning a “developer's profit” as quickly as possible, the constructed property intended for sale should be classified as inventory.

If the company based its business model on the construction of the building with the purpose of renting units/the building for capital appreciation, with the sale of the property rarely being considered and only when a motivated buyer offers a good price, then, and only then, can such real estate be classified as an investment property.

The question of how the property is reported in the developer's financial statements therefore depends on the management's business judgment, which should be disclosed in additional information accompanying the financial statements.

In our view, the key to determining the initial classification of the acquired property is the company's business model and the management's intentions regarding the newly constructed building.

The business model of the developer, as suggested by the current intentions of the management to construct an office building, is based on earning a “developer's profit” through a quick sale.

Due to this fact, the acquisition of the property (land and building) in order to demolish the building, erect a new building, and sell the property for the purpose



„zysku dewelopera”) sugeruje, iż nabyte aktywa powinny zostać zaklasyfikowane jako zapas ze względu na fakt, iż są to aktywa będące w trakcie produkcji przeznaczonej na sprzedaż w toku zwykłej działalności gospodarczej (MSR 2.6).

Zgodnie z MSR 2 początkowo zakupione aktywa powinny być ujęte w cenie nabycia powiększonej o koszty związane z ich doprowadzeniem do aktualnego miejsca i stanu.

Na dzień bilansowy zapasy wycenia się w cenie nabycia/koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania – w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Zarówno koszt wyburzenia, jak i wartość księgowa netto budynku na moment wyburzenia powinny zostać skapitalizowane w wartości zapasów.

**UWAGA:** Takie podejście ma jednak uzasadnienie tylko i wyłącznie wtedy, kiedy zakup nieruchomości do wyburzenia jest ujęty w pierwotnym planie inwestycyjnym. Gdyby spółka posiadała od dłuższego czasu nieruchomość i wykorzystywałaby ją w swojej działalności, to koszt wyburzonego budynku byłby kosztem okresu.

Rozpoczęcie procesu komercjalizacji w trakcie budowy bądź uzyskanie pozwolenia na użytkowanie częściowo wynajętego już nowego budynku nie powinny powodować zmiany klasyfikacji z zapasów na nieruchomość inwestycyjną, o ile pozostają niezmiennie pierwotne intencje kierownictwa dotyczące jak najszybszej sprzedaży w celu realizacji „zysku dewelopera”.

of earning a “developer’s profit”, suggests that the acquired assets should be classified as inventory due to the fact that they are assets involved in production intended for sale in the ordinary course of business (IAS 2.6).

Pursuant to IAS 2, initially acquired assets should be recognized at their cost of purchase increased by the costs of bringing the inventories to their present location and condition.

As of the balance sheet date, inventories will be measured at the lower of cost and net realizable value.

The cost of demolition as well as the net book value of the building, at the time of demolition, should be capitalized in inventories.

**NOTE:** Such approach is justified only when the acquisition of the property for demolition is assumed in the initial investment plan. If the property had been used for a longer period of time in the ordinary course of business, the cost of the demolished building would be a period cost.

Launching the commercialization during the construction phase or obtaining an occupancy permit of the partially rented new building does not change the classification from inventory to investment property as long as the primary intentions of the management concerning the quick sale in order to obtain “developer’s profit” remain unchanged.

## 1.2. Nabycie gruntu i poniesienie wstępnych kosztów inwestycji

Deweloper pozyskał kilka działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę. Na podstawie stworzonego biznesplanu planował inwestycję w obiekty usługowe, które zamierzał następnie wynająć lokalnym najemcom. Przystępując do tego procesu, poniósł wstępne koszty, m.in. analizy opłacalności wdrożenia projektu (tj. przed podjęciem decyzji w sprawie jego realizacji), analizy możliwości realizacji projektu z technicznego oraz formalno-prawnego punktu widzenia, badania przydatności gruntów pod inwestycje, a także koszty przygotowania gruntu pod budowę, koszty opinii prawnych, doradztwa, sporządzenia dokumentacji technicznych oraz projektowej związanej z tą inwestycją.

## 1.2. Acquisition of land and incurring initial costs of a development project

The developer acquired several plots of land for the development of commercial buildings, which, according to the business plan, should be rented to local tenants. When starting this process, the developer incurred initial costs, related to the following: the feasibility study (i.e. prior to making the decision to execute the project) and the analysis of the feasibility of executing the project, both technically and legally, testing the suitability of the land for investment purposes, preparing the land for construction, obtaining legal opinions, advisory services, and drawing up technical and architectural plans related to the project. Subsequently, the developer’s management board, having analyzed all

Następnie zarząd spółki deweloperskiej, po analizie wszystkich danych, podjął decyzję o zaniechaniu projektu ze względu na niezadawalającą przewidywaną stopę zwrotu z inwestycji.

of the data, made the decision to abandon the project due to the unsatisfactory expected rate of return on the investment.

### Jakie implikacje księgowe niesie ze sobą nabycie gruntu i poniesienie wspomnianych kosztów początkowych?

### What are the accounting implications of land acquisition and incurring initial project cost?

#### KOMENTARZ

W przypadku gdy nabycie gruntu nastąpiło w momencie, kiedy jego przeznaczenie nie było jeszcze przesądzone bądź deweloper planuje czerpanie korzyści z jego wynajmu, nieruchomości ta powinna zostać zaklasyfikowana jako nieruchomości inwestycyjna – zgodnie z MSR 40.8b.

Nieruchomość powinna zostać początkowo ujęta w cenie nabycia (powiększonej o koszty zakupu), a następnie na dzień bilansowy wyceniona, w zależności od wybranego przez spółkę modelu do wartości godziwej, bądź wykazana w cenie nabycia pomniejszonej o potencjalny odpis z tytułu utraty wartości. Spółka powinna w polityce rachunkowości wskazać model zastosowany do wyceny nieruchomości inwestycyjnej. Jakikolwiek koszty wstępne poniesione przed momentem, kiedy realizacja inwestycji była przez kierownictwo oceniana na bazie racjonalnych przesłanek jako prawdopodobna, powinny zostać odniesione w wynik, w ciężar kosztów operacyjnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

#### COMMENTARY

If the acquisition of land occurred at a time when its purpose was still uncertain, or the developer is planning to draw benefits from rental activity (as is in this case), the land should be classified as an investment property under IAS 40.8b.

The land should be initially recognized at the acquisition cost (increased by transaction cost) and subsequently valued as of the balance sheet date in accordance with the chosen model: fair value or cost less impairment write-off. The valuation model should be explicitly mentioned in the accounting policy of the entity. Any initial costs incurred before the management assesses the feasibility of the project on rational grounds, should be recognized as operating expenses in the statement of comprehensive income.

#### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences were identified.

### 1.3. Księgowe ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntu

Spółka „Deweloper 2” nabyła 1 stycznia 2019 roku prawo wieczystego użytkowania gruntu na okres 39 lat (czyli do 31 grudnia 2058 roku), na którym planuje wybudować budynek biurowy, który następnie zamierza skomercjalizować i wynająć. „Deweloper 2” wycenia nieruchomości w budowie oraz nieruchomości inwestycyjne w modelu kosztowym. Kierownictwo na obecną chwilę nie rozważa szybkiej sprzedaży budynku w celu realizacji „zysku dewelopera”, ale liczy na

### 1.3. Accounting recognition of perpetual usufruct right to land

On January 1, 2019, “Developer 2” acquired the perpetual usufruct right to land for a period of 39 years (i.e. until December 31, 2058) in order to erect an office building, which it then intends to commercialize and lease to tenants. “Developer 2” recognizes investment properties applying a cost model. The management is not considering a quick sale of the building in order to earn “developer’s profit” but hopes for a long-term appreciation of the building’s market value. The annual

długoterminowy wzrost jego wartości. Roczna opłata za prawo wieczystego użytkowania gruntu za rok 2019 wyniosła w 500 000 zł. Dla celów niniejszego przykładu przyjmujemy, że stopa wolna od ryzyka wynosi 2,2%, korekta z tytułu ryzyka kredytowego wynosi 1,5% oraz korekta z tytułu ryzyka wynikającego z charakteru aktywa 0,25%.

fee for the right of perpetual usufruct of land for 2019 was PLN 500,000. For the purpose of this example, it was assumed that the risk-free rate is 2.2%, the credit risk adjustment is 1.5% and the risk adjustment due to the nature of the asset is 0.25%.

### Jak spółka „Deweloper 2” powinna ująć powyższe prawo wieczystego użytkowania w swoim sprawozdaniu finansowym na 31.12.2019?

### How should the perpetual usufruct right to land be accounted for in the financial statement of company “Developer 2” as of December 31, 2019?

Ujęcie prawa wieczystego użytkowania gruntów jest jedną z najbardziej kontrowersyjnych kwestii w zakresie sprawozdawczości finansowej w Polsce z uwagi na brak precyzyjnych uregulowań tego zagadnienia w MSSF. Obowiązujący od 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 „Leasing” również nie odnosi się bezpośrednio do jego ujęcia. W naszej ocenie, popartej także obserwowalną praktyką rynkową, prawo wieczystego użytkowania gruntów powinno być ujmowane jako leasing operacyjny.

Accounting of the perpetual usufruct right to land is one of the most controversial issues within financial reporting in Poland. This is due to the lack of precise regulations regarding that issue in the IFRS. The new IFRS 16 “Leases”, effective as of January 1, 2019, does also not refer directly to this specific issue. In our opinion, supported by observable market practice, the right of perpetual usufruct of land should be recognized as an operating leasing

Potwierdza to MSSF 16.9, który wskazuje, że umowa jest leasingiem bądź zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika na dany okres za wynagrodzenie. Naszym zdaniem, prawo użytkowania wieczystego spełnia wszystkie znamiona wymienione powyżej.

This is confirmed by IFRS 16.9, which indicates that a contract fulfills the definition of a lease contract, if it is a contract under which, in exchange for a fee or a series of fees, the lessor transfers to the lessee the right to use the particular asset for an agreed upon period of time. In our opinion, the perpetual usufruct right meets the above definition.

O charakterze tej formy leasingu jako leasingu operacyjnego świadczy natomiast fakt, iż grunt ma co do zasady nieograniczony okres ekonomicznej użyteczności. Mało prawdopodobne jest, aby okres, na który „Deweloper 2” nabył prawo wieczystego użytkowania, stanowił jego większość, co potwierdza, że zasadniczo nie nastąpiło przeniesienie całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania tego aktywa.

Characterizing this form of leasing as an operating leasing is also supported by the fact that land usually has unlimited useful economic life; thus, it is unlikely that the period for which “Developer 2” acquired the perpetual usufruct right constitutes its majority. This confirms that there was no transfer of all risk and benefits arising from the possession of this asset.

W związku z tym prawo użytkowania wieczystego powinno zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym Dewelopera „2” jako składnik prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Therefore, the right of perpetual usufruct should be recognised in the financial statement of “Developer 2” as a component of the right-to-use asset and a lease liability.

Prawo do użytkowania powinno być ujęte wg kosztu który zgodnie z MSSF16.24 powinna obejmować kwotę początkowej wyceny zobowiązania oraz wszelkie opłaty poniesione w dacie nabycia prawa, albo przed tą datą.

The right-to-use asset should be recognized at cost. According to IFRS 16.24, the cost should include the amount of the initial measurement of the liability and any fees incurred on or before the date of acquisition of the right.

W naszym przykładzie dla uproszczenia przyjmujemy, że takie opłaty nie wystąpiły, a rozpoznane prawo użytkowania aktywa będzie równe tylko i wyłącznie początkowej wycenie zobowiązania.

Zobowiązania wycenione powinno zostać w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty na dzień bilansowy. Opłaty roczne za wieczyste użytkowania powinny zostać zdyskontowane przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy. Zgodnie z definicją przedstawioną w treści Załącznika A do MSSF 16, krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy (ang. incremental borrowing rate; „IBR”) to „stopa procentowa, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym”. Przyjmuje się, że taką stopę można oszacować w oparciu o sumę stopy wolnej od ryzyka, powiększonej o korektę z tytułu ryzyka kredytowego kontrahenta oraz korektę z tytułu charakteru aktywa.

Biorąc pod uwagę powyższe, krańcowa stopa procentowa wyniesie:  $2,2\% + 1,5\% + 0,25\% = 3,95\%$ . Stopa określana jest tylko raz.

Taką stopę przyjmujemy dla celów zdyskontowania zobowiązania z tytułu PWUG, czyli płatności rocznych które dokonywane będą przez okres istnienia prawa użytkowania, czyli do 31 grudnia 2058 roku.

Poniższa tabela przedstawia kalkulację bieżącej wartości zobowiązania z tytułu prawa użytkowania wieczystego.

In our example, for the sake of simplicity, it was assumed that such fees did not occur, and the recognized right-to-use asset will be equal only to the initial measurement of the lease liability.

Liabilities should be valued at the present value of the leasing fees remaining to be paid as at the balance sheet date. Annual fees for perpetual usufruct should be discounted using the lessee’s incremental borrowing rate. As defined in Annex A to IFRS 16, the lessee’s IBR is the “the rate of interest that a lessee would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment”. It is assumed that such a rate can be estimated based on the sum of the risk-free rate, increased by an adjustment for the counterparty credit risk and an adjustment for the risk stemming from the nature of the asset.

Given the above, the marginal interest rate will be:  $2.2\% + 1.5\% + 0.25\% = 3.95\%$ . The rate is determined only once.

We use this rate for the purpose of discounting lease liability, i.e. annual payments that will be made for the duration of the right to use the land, i.e. until December 31, 2058.

The table below presents the calculation of the present value of the liability under the right of perpetual usufruct.

Rok Year	Okres Period	Wartość nominalna w PLN Nominal Value in PLN	Wartość zdyskontowana w PLN Discounted Value in PLN
2019	0	500 000,00	500 000,00
2020	1	500 000,00	481 000,48
2021	2	500 000,00	462 722,93
2022	3	500 000,00	445 139,90
2023	4	500 000,00	428 225,01
2024	5	500 000,00	411 952,87
2025	6	500 000,00	396 299,06
2026	7	500 000,00	381 240,08
2027	8	500 000,00	366 753,32

2028	9	500 000,00	352 817,05
2029	10	500 000,00	339 410,34
2030	11	500 000,00	326 513,07
2031	12	500 000,00	314 105,89
2032	13	500 000,00	302 170,17
2033	14	500 000,00	290 687,99
2034	15	500 000,00	279 642,13
2035	16	500 000,00	269 016,00
2036	17	500 000,00	258 793,65
2037	18	500 000,00	248 959,74
2038	19	500 000,00	239 499,51
2039	20	500 000,00	230 398,76
2040	21	500 000,00	221 643,83
2041	22	500 000,00	213 221,57
2042	23	500 000,00	205 119,36
2043	24	500 000,00	197 325,02
2044	25	500 000,00	189 826,86
2045	26	500 000,00	182 613,62
2046	27	500 000,00	175 674,48
2047	28	500 000,00	168 999,02
2048	29	500 000,00	162 577,22
2049	30	500 000,00	156 399,44
2050	31	500 000,00	150 456,41
2051	32	500 000,00	144 739,21
2052	33	500 000,00	139 239,26
2053	34	500 000,00	133 948,30
2054	35	500 000,00	128 858,40
2055	36	500 000,00	123 961,90
2056	37	500 000,00	119 251,47
2057	38	500 000,00	114 720,03
2058	39	500 000,00	110 360,78
Wartość bieżąca zobowiązania na 01.01.2019 Current Value of Liability as of 01/01/2019			10 364 284,11

Wartość bieżąca zobowiązania z tytułu prawa użytkowania wieczystego na moment jego nabycia na dzień 1.01.2019 roku wyniosła 10 364 284,11 PLN i powinna zostać ujęta w księgach w korespondencji z prawem do użytkowania aktywa bilansie spółki.

Na dzień 31.12.2019 roku spółka powinna dokonać ujęcia amortyzacji prawa o do użytkowania aktywa w rachunku zysków i strat w wysokości 265 750,87 PLN (10 364 284,11 PLN / 39 lat)

Dodatkowo, opłata roczna dokonana w roku 2019 powinna zostać ujęta jako rozliczone na dwa elementy:

- Pierwszym będzie element odsetkowy odzwierciedlający dyskonto i ujęty w rachunku wyników.
- Pozostała część płatności zostanie ujęta jako pomniejszenie zobowiązania z tytułu leasingu.

## RÓŻNICE DO PAS

Według polskich standardów rachunkowych prawo wieczystego użytkowania gruntów stanowi środek trwały. Wartość początkową prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowi cena jego nabycia. Wartość początkową wyznacza się w zależności od sposobu jego nabycia. W przypadku nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntów, np. od jednostki samorządu terytorialnego (urzędu gminy, urzędu miasta), za wartość początkową tego prawa przyjmuje się zapłaconą pierwszą opłatę pobieraną za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Wartość początkową tak nabytego prawa wieczystego użytkowania gruntów zwiększają koszty transakcyjne zakupu, do których zalicza się m.in.: opłaty notarialne, opłaty za wpis w księdze wieczystej itp. Z kolei w przypadku nabycia prawa wieczystego użytkowania na rynku wtórnym od dotychczasowego jego posiadacza wartością początkową będzie cena zakupu powiększona o koszty poniesione w związku z jego nabyciem (np. koszty opłat notarialnych). W sytuacji, gdy jednostka nabędzie prawo wieczystego użytkowania gruntu nieodpłatnie, spółka „Developer 2” zalicza wartość nabytego nieodpłatnie prawa do aktywów oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów i ujmuje je w wynik przez okres jego użytkowania. Prawo użytkowania podlega amortyzacji bilansowej przez okres jego użytkowania.

The present value of the liability under the right of perpetual usufruct at the time of its acquisition as of January 1, 2019, amounted to PLN 10,364,284.11 and should be included in the books in correspondence with the right-to-use asset.

As of December 31, 2019, the company should recognize the depreciation charge of the right-to-use asset in the profit and loss account in the amount of PLN 265,750.87 (PLN 10,364,284.11 / 39 years)

In addition, the annual fee paid in 2019 should be accounted in the books as two elements:

- The first will be the interest element reflecting the discount and should be recognised in the income statement.
- The remaining part of the payment will be recognized as a decrease of the of the lease liability.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

According to PAS, perpetual usufruct right to land constitutes a fixed asset. The initial value of the perpetual usufruct right to land constitutes its acquisition cost. The initial value is set depending on the manner of its purchase. In case of acquiring the perpetual usufruct right to land, e.g. from the local government unit (municipality office, town hall), the initial value of this right is assumed to be the first fee paid for granting the land in perpetual usufruct.

The initial value of the acquired perpetual usufruct right to land is increased by the transaction cost, which includes, among others: notary fees, fees for entry in the land and mortgage register, etc. In turn, when acquiring the perpetual usufruct right to land on the secondary market from its current possessor, the initial value will be the price of purchase increased by the costs incurred in relation to its purchase (e.g. costs of notary fees). However, in the situation when the entity acquires the perpetual usufruct right to land free-of-charge, “Developer 2” recognizes the value of the right in both the assets and deferred income and recognizes both depreciation and income over the period of its use.

**UWAGA:** Prawo wieczystego użytkowania gruntu, traktowane przez ustawę o rachunkowości jako środek trwały, spełnia także definicję nieruchomości zgodnie z art. 3.1.15. W przypadku, kiedy nieruchomość ta spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej, prawo to może być wyceniane na dzień bilansowy do wartości godziwej.

**NOTE:** It should also be noted that the perpetual usufruct right to land, treated by the Accounting Act as a fixed asset, also fulfils the definition of property under article 3.1.15. If this property fulfils the definition of an investment property, this right can be valued on the balance sheet using the fair value model.

#### 1.4. Wniesienie gruntu w formie aportu niepieniężnego w spółce kapitałowej

Spółki A i B planują zrealizować inwestycję mieszkaniową w formie „joint venture” w ramach powołanej przez nich spółki specjalnego przeznaczenia (ang. Special Purpose Vehicle, dalej „SPV”), w której posiadają po 50% udziałów. SPV jest spółką kapitałową (sp. z o.o.). Umowa spółki spełnia definicję wspólnego przedsięwzięcia, zgodną z MSSF 11.

SPV posiada zarejestrowany kapitał zakładowy w postaci 1 000 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy.

Spółka A wniosła do SPV, w formie aportu niepieniężnego, grunt o wartości rynkowej 5 000 000 PLN, którego wartość bilansowa na dzień wniesienia wynosiła 4 000 000 PLN. Spółka A nabyła grunt za gotówkę w kwocie 4 000 000 PLN.

Spółka B wniosła do SPV w formie wkładu pieniężnego, 5 000 000 PLN.

#### 1.4. Contributing land as an in-kind contribution to a capital company

Companies A and B are planning to execute a residential project as a “joint venture” by forming a special purpose vehicle (further “SPV”) in which they each hold 50% of the shares. The SPV is a capital company (Sp. z o.o., limited liability company). Its articles of association fulfill the definition of a joint venture, according to IFRS 11.

The SPV has a registered share capital in the form of 1,000 shares with a nominal value of PLN 100 each.

Company A made an in-kind contribution to the SPV in a form of land with a market value of PLN 5,000,000. The carrying value of land on the date of contribution was PLN 4,000,000. Company A acquired the land for cash (in amount of PLN 4,000,000). Company A acquired the land for PLN 4,000,000 in cash.

Company B made a financial contribution to the SPV in cash in the amount of PLN 5,000,000.

**Jak powyższe wniesienie aportu pieniężnego oraz niepieniężnego powinno zostać odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym spółek wnoszących oraz SPV?**

**How should the above financial and in-kind contributions be reflected in the financial statements of the contributing companies and the SPV?**

#### KOMENTARZ

##### Ujęcie aportu w spółce A wnoszącej aport niepieniężny

MSSF nie precyzują szczegółowo sposobu ujęcia aportu niepieniężnego. W związku z tym musimy kierować się tutaj zasadami ogólnymi zawartymi przede wszystkim w MSR 16, MSR 27, MSR 28 oraz MSSF 11.

#### COMMENTARY

##### Treatment of the contribution in company A, which made an in-kind contribution

IFRS does not specify in detail the method of recognizing in-kind contributions. Due to this fact, we must follow general rules included primarily in IAS 16, IAS 27, IAS 28 and IFRS 11.

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział w jednostkowym sprawozdaniu finansowym na bazie MSR 27, czyli w cenie nabycia, lub jako instrumenty finansowe zgodnie z MSR 39. Wybór dokonany przez kierownictwo powinien być jasno wykazany w polityce rachunkowości spółki. Dla celów dalszych rozważań przyjmujemy, że spółka wybrała pierwszy ze wspomnianych modeli. Zgodnie z definicją zawartą w MSR 16.4 cena nabycia lub koszt wytworzenia jest kwotą zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów lub wartością godziwą innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

Kosztem nabycia udziałów jest wydanie majątku w postaci nieruchomości, której wartość godziwa wynosi 5 000 000 PLN i w takiej wysokości spółka powinna rozpoznać udziały we wspólnym przedsięwzięciu. Różnica pomiędzy wartością godziwą udziałów a wartością księgową wydanego majątku powinna zostać odniesiona w wynik bieżącego okresu pod warunkiem, że transakcja taka ma treść ekonomiczną. W przypadku, kiedy transakcja nie ma treści ekonomicznej, spółka powinna początkowo wykazać udziały w wartości księgowej wydanego majątku, co nie będzie powodowało konieczności odniesienia różnicy pomiędzy wartością godziwą a wartością księgową wydanego majątku w wynik bieżącego okresu.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności – zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia.

Zgodnie z MSR 28 metoda praw własności jest to taka metoda rachunkowości, według której inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie po dniu nabycia jej wartość jest korygowana odpowiednio o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Adekwatnie do powyższego spółka powinna ująć udziały w nowo nabytym podmiocie w wartości początkowej równej kosztowi ich nabycia.

Zgodnie z definicją zawartą w MSR 16 cena nabycia lub koszt wytworzenia jest kwotą zapłaconych środków

A partner in a joint venture recognizes his share in a stand-alone financial statement on the basis of IAS 27, i.e., at cost or as a financial instrument in accordance with IAS 39. The choice made should be explicitly pointed out in the accounting policy of the entity. For the purposes of further considerations, we assume that the shares are recognized at cost. According to the definition included in the IAS 16.4, the cost is the amount of cash or cash equivalents paid or the fair value of the other consideration given to acquire an asset at the time of its acquisition or construction.

The purchase price of the shares is the released land assets received in exchange, of which the fair value is PLN 5,000,000 and at which the company should recognize its shares in the joint venture. The difference between the fair value of shares and the carrying amount of the released asset should be included as income in the current period in the statement of comprehensive income provided that the transaction has an economic substance. If the transaction does not have an economic substance, the company should recognize the shares in the carrying amount of the released assets, which will not impose the obligation to include the difference between the fair value and the book value of the released assets in the statement of comprehensive income.

In the consolidated financial statements, a partner in a joint venture initially recognizes the investment at cost and subsequently measures the investment using the equity method under IAS 28.

Pursuant to IAS 28, the equity method is an accounting method whereby the investment is initially recognized at cost and adjusted thereafter for the post-acquisition change in the investor's share of net assets of the investee. The investor's profit or loss includes his share in the profit or loss of the investee and the other comprehensive income of the investor covers his share in the other comprehensive income of the investee.

Taking the above into consideration, the company should initially recognize the shares in the company in the consolidated financial statement at the cost of their acquisition.

According to the definition included in IAS 16, the price of purchase or cost of production is the amount of



pieniężnych lub ich ekwiwalentów lub wartością godziwą innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

**UWAGA:** Ze względu na istotne różnice w ujęciu każda transakcja w formie niepieniężnego aportu powinna zostać przeanalizowana pod kątem jej treści ekonomicznej.

#### **Ujęcie aportu w spółce B wnoszącej aport pieniężny**

W przypadku spółki wnoszącej aport pieniężny ceną nabycia udziałów będzie kwota zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów w momencie jego nabycia, czyli 5 000 000 PLN zapłacone w gotówce.

#### **Ujęcie aportu w sprawozdaniu finansowym SPV**

SPV powinna rozpoznać z tytułu wniesienia środków pieniężnych oraz majątku (gruntu) kapitał w wysokości 10 000 000 PLN. Z racji tego, że wartość nominalna kapitału podstawowego wynosi 100 000 PLN, kwota nadwyżki, czyli 9 900 000 PLN, powinna zostać odniesiona w pozycję pozostałych kapitałów.

### **RÓŻNICE DO PAS**

Poniższe podejście oparte jest na interpretacji Ministerstwa Finansów DR1/502/336-1/DBX/2014 z 20 stycznia 2015 r.

Jak już wspomniano powyżej, pojęcie aportu niepieniężnego nie zostało dotychczas zdefiniowane w obowiązujących przepisach prawnych regulujących wnoszenie aportów, tj. w kodeksie spółek handlowych (KSH), UoR, UVAT, UPDOP oraz ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym w rozstrzygnięciu tego typu kwestii należy posilkować się orzecznictwem sądowym oraz decyzjami administracyjnymi niemającymi charakteru prawa stanowionego, jak np. wytyczne Ministerstwa Finansów czy interpretacje organów podatkowych.

#### **Ujęcie aportu w sprawozdaniu spółki A, która wnosi aport niepieniężny**

W świetle ustawy o rachunkowości udziały objęte przez jednostkę w innej spółce kapitałowej stanowią składnik majątku zaliczany generalnie do długoterminowych aktywów finansowych, które ujmuje się w księgach

paid financial resources or their equivalents, or the fair value of other goods transferred for the acquisition of an asset at the time of its purchase or production.

**NOTE:** Due to the material differences regarding the recognition approach, every in-kind contribution should be analyzed with respect to its economic substance.

#### **Treatment of the contribution in company B, which made the financial contribution**

In the case of the company making the financial contribution, the price of the purchase of shares will be the amount of cash paid at the time of the purchase, i.e., the amount of PLN 5,000,000.

#### **Treatment of the contribution in the financial statements of the SPV**

The SPV should recognize the equity in the amount of PLN 10,000,000 from the contributed financial resources and the assets. Due to the fact that the nominal value of the share capital is PLN 100,000, the surplus amount, i.e., PLN 9,900,000 should be included in the other reserves in the equity section of the financial statements.

### **DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS**

The approach presented below is based on the interpretation of the Ministry of Finance DR1/502/336-1/DBX/2014 issued on January 20, 2015.

As discussed above, the concept of in-kind contribution has not been defined in the binding legal regulations, which govern contributions, i.e., in the Code of Commercial Companies (CCC), Accounting Act (AA), VAT Act, CIT Act, and PIT Act. Therefore, when settling such issues, one should support oneself with court rulings or administrative decisions (e.g., the guidelines of the Ministry of Finance or the interpretations of tax authorities), that, unlike codified law, are not binding but do ultimately have persuasive authority.

#### **Treatment of the contribution in the statement of company A, which made the in-kind contribution**

In light of the Accounting Act, shares acquired by an entity in another capital company constitute an asset included generally in long-term financial assets. Such assets are recognized in the accounting books on the

rachunkowych na dzień ich nabycia według ceny nabycia albo kosztu wytworzenia, jeżeli koszty przeprowadzenia transakcji nie są istotne.

Objęte w zamian za wkład niepieniężny (grunt) udziały ujmuje się pierwotnie w wartości wynikającej z umowy (w istocie stanowiącą ich cenę rynkową) na przeznaczonym do tego koncie długoterminowych aktywów finansowych. Równolegle powinno nastąpić wyksięgowanie wartości bilansowej poszczególnych składników majątku jednostki wniesionych do nowo utworzonej spółki jako wkład rzeczowy.

Różnicę między wyższą ceną rynkową udziałów (wynikającą z umowy spółki i wyceny) a niższą ceną ich nabycia (odpowiadającą wartości księgowej wkładu) naszym zdaniem powinno się odnieść na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny.

Dzięki takiemu ujęciu operacji gospodarczych w księgach rachunkowych zmiana struktury aktywów jednostki wskutek wniesienia do nowo utworzonej spółki wkładów niepieniężnych (nieruchomości), w zamian za udziały, nie wpłynie na wynik finansowy tej jednostki.

**UWAGA 1:** Problem wyceny wartości początkowej składników majątkowych otrzymanych w formie aportu nie jest uregulowany wprost w UoR. Oznacza to, że wartość początkowa powinna wynikać z informacji przedstawionych przez wspólnika wnoszącego przedsiębiorstwo i być wskazana w umowie spółki z o.o. Jeśli wspólnik sam określa wartość wkładu, to wartość wkładu powinna opierać się na cenach rynkowych.

**UWAGA 2:** Alternatywnym dopuszczalnym podejściem jest ujęcie udziałów w wartości księgowej wydanego majątku. Jest to podejście uważane za bezpieczniejsze, ponieważ nie zwiększa kapitałów własnych jednostki wnoszącej aport, w szczególności kiedy jest ona np. jedynym lub dominującym udziałowcem nowej jednostki (SPV).

### Ujęcie aportu w spółce B wnoszącej wkład pieniężny

Spółka B rozpozna na dzień wniesienia aportu pieniężnego, w pozycji długoterminowych aktywów finansowych, udziały w spółce SPV w kwocie wniesionego aportu, czyli 5 000 000 PLN.

Udziały będą prezentowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

day of their acquisition at cost if the costs of carrying out the transaction are irrelevant.

Shares acquired in exchange for an in-kind contribution (plot of land) are classified primarily in the value resulting from the articles of association (actually being their market value) on the account of long-term financial assets allocated for that purpose. Simultaneously, entity A should derecognize the carrying amount of assets contributed to the newly established company as in-kind contributions.

The difference between the higher market price (resulting from the articles of association and valuation) of shares and the lower price of their purchase, reflecting the carrying amount of the contributed asset, in our view, should be recognized in the valuation reserve in the equity section of the balance sheet.

Thanks to the above mentioned approach, the change in the structure of the entity's assets as a result of an in-kind contribution (plot of land), made to the newly established company in exchange for shares, will not influence the financial result of the Entity.

**NOTE 1:** The problem with determining the initial value of the assets received as in-kind contributions is not regulated directly in the Accounting Act. Thus, the initial value should result from information presented by the contributing partner and should be indicated in the articles of association of the limited liability company. If the partner defines the value of the contribution by himself, the value of the contribution should be based on market prices.

**NOTE 2:** An alternative acceptable approach is recognizing the shares in the carrying amount of the released assets. This approach is considered as more prudent, since it does not increase the equity of the entity making the in-kind contribution, particularly when it is, for example, the only or dominating shareholder of the new entity (SPV).

### Treatment of the contribution by company B, which made a financial contribution

On the day the financial contribution is made, Company B will recognize as long-term financial assets, the shares in the SPV in the amount of contributed cash, i.e., PLN 5,000,000.

Shares will be presented at the end of each reporting period in the price of purchase decreased by potential impairment write-offs.

## Ujęcie aportu w sprawozdaniu SPV

Wartość nominalna udziałów spółki to 100 000 PLN. Księgowania związane z ujęciem aportu będą wyglądały następująco:

- Wniesienie przez Spółkę B aportu pieniężnego
  - Dr Środki pieniężne – 5 000 000 PLN
  - Cr Pozostałe rozrachunki – 5 000 000 PLN
- Wniesienie przez spółkę A aportu niepieniężnego
  - Dr Nieruchomość inwestycyjna – 5 000 000 PLN
  - Cr Pozostałe rozrachunki – 5 000 000 PLN
- Zarejestrowanie kapitału przez sąd rejestrowy
  - Dr Pozostałe rozrachunki – 100 000 PLN
  - Cr Kapitał podstawowy – 100 000 PLN
- Nabycie udziałów przez spółkę A i B w cenie wyższej niż cena nominalna, tzw. agio
  - Dr Pozostałe rozrachunki – 9 900 000 PLN
  - Cr Kapitał zapasowy – 9 900 000 PLN

## Treatment of the contribution in the financial statement of the SPV

The nominal value of the company's shares is PLN 100,000. The accounting related to the treatment of the in-kind contribution will look as follows:

- Making a financial contribution by company B
  - Dr Financial resources – PLN 5,000,000
  - Cr Other settlements – PLN 5,000,000
- Making an in-kind contribution by company A
  - Dr Investment property – PLN 5,000,000
  - Cr Other settlements – PLN 5,000,000
- Registration of the share capital by the registry court
  - Dr Other settlements – PLN 100,000
  - Cr Share capital – PLN 100,000
- Acquisition of shares by companies A and B at a price higher than the nominal price of shares, the agio
  - Dr Other settlements – PLN 9,900,000
  - Cr Supplementary capital – PLN 9,900,000

### 1.5. Wyburzenie użytkowanego budynku w celu budowy nieruchomości inwestycyjnej przez dewelopera

Spółka „Deweloper 2” nabyła w 2008 r. grunt wraz z wybudowanym na nim magazynem za łączną kwotę 30 000 000 PLN (odpowiednio 25 000 000 PLN za grunt oraz 5 000 000 PLN za magazyn), w którym następnie były składowane materiały budowlane. Magazyn prezentowany był w sprawozdaniu finansowym jako rzeczowe aktywa trwałe i podlegał amortyzacji przez okres jego użyteczności ekonomicznej.

1 stycznia 2018 r. spółka podjęła decyzję o realizacji na wspomnianym gruncie budynku biurowego z przeznaczeniem na wynajem powierzchni biurowej, w związku z czym dokonała wyburzenia magazynu. Wartość księgową netto magazynu na dzień wyburzenia wynosiła 3 750 000 PLN. Dodatkowo spółka wykonała prace polegające na adaptacji gruntu (osuszenie, wycinka drzew i krzewów, zmiana ukształtowania terenu), na którym będzie zbudowana wspomniana inwestycja biurowa. Koszt prac wyniósł 200 000 PLN.

### 1.5. Demolition of a used building for the purpose of executing a development project

In 2008, company “Developer 2” acquired land with a warehouse for the total amount of PLN 30,000,000 (PLN 25,000,000 for land and PLN 5,000,000 for the warehouse, respectively), which has then been used as storage for building materials. The warehouse was recorded in the financial statements as a tangible fixed asset and was subject to depreciation for the period of its useful economic life.

On January 1, 2018, the company made the decision to build, on the abovementioned area, an office building with the purpose of leasing office space; consequently, the warehouse was demolished. The carrying amount of the warehouse as of the date of demolition was PLN 3,750,000. Additionally, the company carried out the works related to land adaptation (draining, removal of trees and bushes, change of landscape) on which the office building will be constructed. The cost of such works amounted to PLN 200,000.

**Czy powyższe koszty podlegają kapitalizacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej spółki „Deweloper 2” na 31 grudnia 2018 r.?**

**Are the abovementioned costs subject to capitalization in the statement of the financial position of “Developer 2” as of December 31, 2018?**

## **KOMENTARZ**

**UWAGA:** W punkcie 1.1. rozpatrywaliśmy przypadek nieruchomości z przeznaczeniem do wyburzenia, której cena nabycia już uwzględniała ten fakt.

Obecne studium przypadku dotyczy budynku, którego wcześniejsze wykorzystanie zmieniło się w okresie jego użytkowania. W związku z tym wartość netto wyburzonego magazynu powinna zostać wpisana w ciężar kosztów operacyjnych spółki za okres zakończony 31 grudnia 2018 r., pomniejszając jednocześnie wynik za wspomniany okres.

W przypadku, gdyby jednak wyburzenie magazynu było niezbędne ze względu na niemożność postawienia nowego budynku, spółka ma prawo skapitalizować w wartości początkowej nowego obiektu zarówno wartość netto wyburzonego magazynu, jak i koszty jego wyburzenia. Należy jednak zwrócić uwagę, aby powyższe koszty były skapitalizowane w wartości projektu biurowego jedynie do takiego poziomu, w którym wartość bilansowa nowej inwestycji biurowej będzie odzyskiwalna (wartości odzyskiwalnej w procesie sprzedaży, z uwzględnieniem wszystkich przyszłych kosztów realizacji tego projektu mieszkaniowego).

Koszty oczyszczania gruntu ponoszone są w celu dostosowania go do miejsca i stanu, w którym może on funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem, w związku z czym można je kapitalizować jako koszt projektu deweloperskiego.

W przypadku, gdyby oczyszczanie dotyczyło gruntu, na którym spółka planuje wybudować budynek klasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna/rzeczowy środek trwały, a nie budynek przeznaczony do sprzedaży w ramach normalnej działalności operacyjnej oraz zastosowałyby model kosztowy w zakresie jego okresowej wyceny, to poniesiony koszt powinien zostać skapitalizowany w początkowej wartości nieruchomości. Amortyzacja powinna następować przez okres, w którym jednostka będzie czerpała korzyści ekonomiczne z tytułu poniesienia powyższych wydatków.

## **RÓŻNICE DO PAS**

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

## **COMMENTARY**

**NOTE:** In point 1.1., we considered a building acquired for the purpose of demolition, whose price paid on acquisition already took this fact into account.

The case study above refers to a building whose previous use changed during the course of its useful life. Due to this fact, the carrying amount of the demolished warehouse should be recognized as an operating expense in the period ending December 31, 2018; simultaneously, decreasing income for the period.

If, however, the demolition of the warehouse was necessary due to the impossibility of erecting a new building, the company has the right to capitalize, in the initial value of the new structure, both the carrying amount of the demolished warehouse as well as the expenses incurred with respect to its demolition. It must be noted that the aforementioned costs should be capitalized within the value of the office project only to the extent that the carrying amount of the new office investment will be recoverable (recoverable amount in the sales process, taking into account all future costs of this housing project).

Land clearance costs are incurred in order to adapt the location to a state in which it can function as intended, and therefore may be capitalized as a cost of developing the project.

If the land clearing refers to land on which the company is planning to erect a building classified as an investment property/tangible fixed asset and not a building intended for sale within the ordinary course of business, and if the cost-based model was used with reference to its subsequent valuation, then the cost incurred should be capitalized in the initial value of the property. Depreciation should be made for the period during which the entity will derive economic benefits from the incurred expenses.

## **DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS**

No significant differences were identified.



## Etap budowlany

## Construction phase

### 2.1. Rozpoczęcie kapitalizacji kosztów projektu deweloperskiego

Spółka „Deweloper 17” planuje realizację inwestycji polegającej na budowie, komercjalizacji oraz jak najszybszej sprzedaży budynku biurowego. Kierownictwo spółki zamierza zrealizować na tym projekcie zysk dewelopera i nie planuje realizacji długoterminowych zysków wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości.

Do 31 grudnia 2018 r. spółka poniosła następujące wydatki:

- koszty doradztwa prawnego – 10 000 PLN
- zaliczka na zakup działki – 2 000 000 PLN umowa w formie aktu zostanie podpisana w momencie uzyskania pozwolenia na budowę
- koszty badań rynkowych – 5 000 PLN
- opłata za obsługę procesu uzyskania pozwolenia na budowę – 10 000 PLN.

Tylko koszty badań rynkowych zostały poniesione przed 30 czerwca 2018 r.

Kierownictwo spółki na podstawie racjonalnych szacunków stwierdza na 30 czerwca 2018 r., że istnieje wysokie prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego. Niemniej jednak spółka zdecyduje się na realizację projektu tylko w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę, które umożliwi budowę budynku o określonej liczbie kondygnacji. Prawdopodobieństwo

### 2.1. Commencement date of a development project's cost capitalization

Company “Developer 17” is planning to execute a project of erecting, commercializing, and selling an office building. The company’s management intends to earn a “developer’s profit” on the project and is not planning to earn long-term profits resulting from the appreciation of its market value.

Until December 31, 2018, the company incurred the following expenses:

- costs of legal services – PLN 10,000
- advance payment for the purchase of the plot of land – PLN 2,000,000, a contract in the form of a notarial deed will be signed at the moment of obtaining the building permit
- costs of market research – PLN 5,000
- fee for providing the service of obtaining the building permit – PLN 10,000.

The only expense incurred prior to June 30, 2018, was the cost of market research.

On the basis of rational estimates, on June 30, 2018, the company’s management determined that obtaining economic benefits from the planned development project would be highly probable. Nevertheless, the company will decide to execute the project only on the condition that it obtains a building permit, which would allow for erecting a building with a specific number of

uzyskania takiego pozwolenia jest oceniane przez kierownictwo spółki jako wyższe niż 50%.

Do tej pory Zarząd spółki nie podjął oficjalnej uchwały w zakresie realizacji projektu. Uchwała taka zostanie podjęta w momencie otrzymania wymaganego pozwolenia na budowę.

floors. The probability of obtaining such a permit is estimated by the management as greater than 50%.

So far, the company's management has not adopted a relevant resolution concerning the execution of the project. Such resolution will be passed at the moment the required building permit is obtained.

## Jak spółka powinna ująć powyższe wydatki w sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r.?

## How should the company account for the aforementioned expenses in its financial statements for the period of 12 months ending December 31, 2018?

### KOMENTARZ

MSSF nie precyzują momentu, od którego spółka powinna kapitalizować koszty przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z tym, naszym zdaniem, do określenia, w którym momencie należy kapitalizować koszty przedsięwzięcia deweloperskiego należy użyć zasad ogólnych, które zawarte są w MSR 16.

MSR 16.7 stanowi, iż cenę nabycia lub koszt wytworzenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się jako składnik aktywów wtedy i tylko wtedy, gdy:

- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem aktywów oraz
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez jednostkę można wycenić w wiarygodny sposób.

W związku z tym kluczową kwestią jest tutaj określenie przez kierownictwo, jak prawdopodobne jest, że spółka będzie realizować dany projekt deweloperski. Od momentu, kiedy prawdopodobieństwo realizacji projektu jest wyższe niż prawdopodobieństwo tego, że nie będzie on realizowany, spółka ma prawo kapitalizować koszty projektu deweloperskiego. Zakładamy przy tym, iż projekt ten przyniesie spółce korzyści ekonomiczne przewyższające nakłady na jego realizację.

Spółka powinna kapitalizować koszty w pozycji „Zapasy” ze względu na fakt, że budynek powstaje i będzie sprzedany w ramach normalnej działalności operacyjnej spółki, a spółka zrealizuje przede wszystkim tzw. zysk dewelopera i nie będzie planowała uzyskiwać istotnych korzyści z tytułu przychodów z najmu.

W związku z tym, że kierownictwo ocenia na 30 czerwca 2018 r. prawdopodobieństwo realizacji projektu jako

### COMMENTARY

IFRS does not specify the capitalization commencement date of costs incurred with respect to the development project. Due to this fact, in our view, in order to determine the specific point of commencing capitalization, the general rules included in IAS 16 should apply.

IAS 16.7 states that the cost of property, plant, or equipment shall be recognized as an asset if, and only if:

- it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and
- the cost of the item can be measured reliably.

Consequently, the key issue is the management's assessment of the probability that the company will execute the particular development project. From the moment when the probability of executing the project is higher than the probability that it will not be executed, the company has the right to capitalize the costs of the development project. We also assume that the project will bring economic benefits to the company, which exceed total expenses planned to be incurred for its execution.

The company should capitalize the costs as “Inventories” due to the fact that the building is being erected and will be sold within the ordinary course of business. As a consequence, the company will earn a “developer's profit” and does not plan to obtain significant benefits from rental income.

Due to the fact that, as of June 30, 2018, the management estimates the probability of executing

wysokie, a prawdopodobieństwo uzyskania pozwolenia na budowę w wymaganym kształcie na wyższe niż 50%, spółka może kapitalizować w pozycji „Zapasy” wydatki, które można zaklasyfikować jako koszty zakupu, przetworzenia oraz pozostałe koszty zgodnie z MSR 2.

W związku z tym spółka powinna potraktować powyższe wydatki w następujący sposób:

- koszty doradztwa prawnego – 10 000 PLN: spółka może klasyfikować powyższe koszty w pozycji „Zapasy” ze względu na fakt poniesienia ich po 30 czerwca 2018 r., koszty te spełniają też definicję kosztów zgodną z MSR 2
- zaliczka na zakup działki – 2 000 000 PLN: spółka nie może klasyfikować zaliczki na zakup działki w pozycji „Zapasy” ze względu na fakt, iż nie ma kontroli nad tym aktywem. W związku z tym zapłacona sprzedającemu kwota powinna zostać ujęta w pozycji „Pozostałe aktywa” (alternatywnie „Zaliczki na poczet nabycia zapasów” lub „Inne należności”)
- koszt badań rynkowych – 5 000 PLN: koszt został poniesiony przed 30 czerwca 2018 r., a więc w momencie, kiedy realizacja projektu w ocenie kierownictwa nie była jeszcze prawdopodobna; koszt powinien zostać odniesiony w ciężar kosztów operacyjnych i w konsekwencji pomniejszyć wynik Spółki
- opłata za obsługę procesu uzyskania pozwolenia na budowę – 10 000 PLN: koszt został poniesiony po 30 czerwca 2018 r. oraz spełnia definicję kosztu, który można klasyfikować w pozycji „Zapasów” zgodnie z MSR 2.

## RÓŻNICE DO PAS

Kwestię momentu kapitalizacji kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego określa precyzyjnie KSR 8 „Działalność deweloperska”. Koszty wykonania przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia.

Za dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się dzień, w którym deweloper rozpoczął aktywne, udokumentowane działania mające na celu realizację przedsięwzięcia.

Dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego nie powinien być wcześniejszy niż:

- dzień, w którym deweloper na podstawie racjonalnych szacunków stwierdził, że istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego

the project as high and the probability of obtaining a building permit in the required form as greater than 50%, the company can capitalize expenses that meet the definition of the cost of purchase, processing, and other costs pursuant to IAS 2.

Also, due to this fact, the company should treat the abovementioned expenses in the following manner:

- costs of legal advisory services – PLN 10,000: the company can classify these costs as “Inventories” due to the fact that they had been incurred after June 30, 2018; thus, these costs also satisfy the definition of costs under IAS 2
- advance payment for the purchase of land – PLN 2,000,000: the company is not able to classify the advance payment for the purchase of the plot of land as “Inventories” due to the fact that it has no control over this asset. Therefore, the amount paid to the seller should be classified as “Other assets” (alternatively “Advances for acquiring a plot of land” or “Other receivables”)
- market research – PLN 5,000: the cost was incurred prior to June 30, 2018, so at a moment in time when the management assessed the execution of the project as unlikely. This cost should be classified as operating expenses and consequently should decrease the entity’s income.
- fee for providing the service of obtaining the building permit – PLN 10,000: the cost was incurred after June 30, 2018, and satisfies the definition of a cost that can be classified as “Inventories” according to IAS 2.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

The development project cost capitalization commencement date is clearly defined in NAS 8 “Developer’s activity”. The costs of executing a development project are accumulated for each project separately until the moment of its completion.

The date of commencing a development project is the day on which the developer started active, documented actions aimed at executing the project.

The date of commencing a development project should not be earlier than:

- the day on which the developer stated, based on rational estimates, that there is a probability to obtain economic benefits from the planned development project

lub

- dzień, w którym deweloper podjął wiążące go ustalenia (decyzje wewnętrzne lub zewnętrzne) o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dzień rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego nie może być późniejszy niż:

- dzień podjęcia przez dewelopera pierwszych działań marketingowo-informacyjnych służących przedstawieniu potencjalnym klientom planowanego rozwoju przedsięwzięcia
- dzień podpisania przez dewelopera pierwszej umowy deweloperskiej (sprzedaży) lub dzień powiadomienia przez dewelopera nadzoru budowlanego o rozpoczęciu prac budowlanych.

Powyższe definicje są w dużym stopniu doprecyzowaniem zasad ogólnych dotyczących kapitalizacji kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w MSSF.

W analizowanym studium przypadku precyzyjne określenie momentu kapitalizacji kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego w KSR 8 nie będzie skutkowało wskazaniem innego momentu kapitalizacji niż ten zastosowany w oparciu o MSR 16.

or

- the day on which the developer made binding arrangements (internal or external decisions) to commence a development project.

The date of commencing a development project cannot be later than:

- the date of commencing the first marketing and communication actions by the developer, aimed to present to the potential customers with the planned development project
- the date on which the developer signs the first developer agreement (of sale) or the date on which the developer notifies the construction authority of the commencement of construction works.

The definitions above, for the most part, provide more details with respect to the application of the general rules concerning the capitalization of costs of a development project set forth in the IFRS.

In the analyzed case study, the exact definition of the moment of cost capitalization of the development project in NAS 8 will not result in indicating a different moment of capitalization than the one used under IAS 16.

## 2.2. Wybudowanie infrastruktury drogowej na działce będącej własnością gminy

Inwestor planuje wybudować centrum handlowe na działce, do której nie dochodzi utwardzona droga dojazdowa. Taka sytuacja wymaga wybudowania na działce, która jest własnością gminy, dwupasmowej jezdni asfaltowej o określonych parametrach, umożliwiającej poruszanie się po niej samochodów o masie powyżej 3,5 tony.

Inwestor rozważa następujące scenariusze dotyczące powstania powyższej infrastruktury:

- a) poniesienie całkowitego kosztu budowy przez inwestora (i nieodpłatne przekazanie infrastruktury)
- b) sprzedaż wybudowanej infrastruktury gminie za kwotę symboliczną
- c) bezmarżowa refaktura kosztów wykonanych prac na gminę
- d) częściowe dofinansowania budowy przez gminę.

## 2.2. Building road infrastructure on a publicly owned plot of land

An investor is planning to build a shopping center on a plot of land to which there is no hardened access road. This situation requires the construction of a two-lane asphalt road, with specific parameters allowing for vehicles whose weight exceeds 3.5 tons to travel thereupon, to be built on a municipality owned plot of land.

The investor is considering the following scenarios concerning the development of the aforementioned infrastructure:

- a) covering of the total cost of the road construction by the investor (and transferring the infrastructure free-of-charge)
- b) sale of the constructed infrastructure to the municipality for a symbolic amount
- c) zero margin re-invoicing of the costs of executed works to the municipality
- d) partial subsidy of the construction by the municipality.



## Jakie są księgowe implikacje każdego z rozważanych przez inwestora scenariuszy?

## What are the accounting implications of each scenario to be considered by the investor?

### KOMENTARZ

Poniesienie wydatku przez inwestora na dojazdową infrastrukturę drogową do nieruchomości jest niezbędne dla możliwości realizacji tego projektu inwestycyjnego, tak więc koszt ten jest uzasadniony w kontekście planowanego/realizowanego projektu i bezpośrednio z nim związany. Stąd może być uznany za koszt projektu z księgowego punktu widzenia.

Niemniej jednak każdy z ww. scenariuszy wymaga odrębnego podejścia księgowego.

W scenariuszu a) i b), kiedy ponosimy w praktyce całość kosztów wybudowania dróg dojazdowych, które następnie zostaną przekazane do użytkowania gminie, naszym zdaniem drogi te nie będą spełniały definicji odrębnego rzeczowego aktywa trwałego w księgach inwestora, niemniej jednak nakłady te można uznać za uzasadnione pośrednie koszty projektu inwestycyjnego i ująć je w ramach nakładów inwestycyjnych realizowanego centrum handlowego.

W scenariuszu c), z uwagi na fakt, iż całość kosztów realizacji projektu (koszty bezpośrednie, koszty pośrednie) zostanie sfinansowana przez gminę, wydatki na realizację infrastruktury drogowej nie powinny obciążać w końcowym rozliczeniu kosztów realizowanego projektu. Treść ekonomiczna tej transakcji wskazuje, że inwestor jest pośrednikiem dla gminy w wykonaniu prac i ewentualnie powinien wykazać marżę (o ile wystąpi) z tytułu usługi budowlanej

W scenariuszu d) koszty poniesione zostaną pomniejszone o dofinansowanie otrzymane od gminy i nadwyżka kosztów ponad dofinansowanie obciąży również koszty realizowanego projektu.

**UWAGA:** W odniesieniu do scenariusza d) istnieje możliwość prezentacji nakładów poniesionych przez spółkę oraz dotacji w szyku rozłącznym.

### COMMENTARY

Expenses incurred by the investor on the access road infrastructure to the property are necessary for the execution of the investment project. Consequently, such an expenditure is justified in the context of the planned/executed project as directly or indirectly related, so it can be classified as the cost of the project from the accounting point of view.

Nevertheless, each of the aforementioned scenarios requires a separate accounting approach.

In scenarios a) and b), when in practice we cover all the costs of constructing access roads, which will then be transferred to the municipality for use, in our opinion, these roads will not comply with the definition of a tangible fixed asset in the investor's books, even though such expenses can be capitalized as justified indirect costs of the shopping center investment project.

In scenario c), due to the fact that the total cost of executing the project (direct costs, indirect costs) will be financed by the municipality, expenditures on the execution of the road infrastructure should not be capitalized in the financial statements as costs of the project. The economic substance of the transaction indicates that the investor is the municipalities' intermediary for executing the works and possibly should recognize the profit margin (if they appear) related to the construction works carried out.

In scenario d), the incurred expenditures will be decreased by the subsidy received from the municipality and the surplus over the subsidy will be capitalized as part of the shopping center project.

**NOTE:** With reference to scenario d, there is a possibility that the expenses incurred by the company and the subsidies may be presented on a gross basis.

### 2.3. Prezentacja i wycena projektów deweloperskich w różnych jego fazach

Spółka „Deweloper & Inwestor” jest dużym podmiotem zajmującym się jednocześnie realizacją kilku projektów deweloperskich. Na 31 grudnia 2018 r. spółka posiadała składniki aktywów związanych z realizacją swojej podstawowej działalności operacyjnej, przedstawione w kolumnie „Nieruchomość”.

### 2.3. Presentation and valuation of the development project in its different phases (initial phase)

Company “Developer & Investor” is a large entity dealing with the simultaneous execution of several development projects. As of December 31, 2018, the company has assets connected with executing its ordinary operating activity presented in the table below in the column “Property”.

**Jak z księgowego punktu widzenia spółka powinna zakwalifikować i wycenić wskazane powyżej nieruchomości?**

**How the following assets should be classified and measured in the financial statements?**

#### KOMENTARZ

Naszym zdaniem klasyfikacja i wycena poniższych składników majątku dewelopera powinna być następująca:

#### COMMENTARY

In our view, the classification and valuation of the aforementioned components of the developer’s assets should be as follows:

SYM-BOL	NIERUCHOMOŚĆ PROPERTY	KLASYFIKACJA WG MSSF CLASSIFICATION IN ACCORDANCE WITH IFRS	WYCENA IFRS VALUATION
A	Działka rolna, dla której spółka ubiega się o uzyskanie zgody na przekształcenie w działkę budowlaną – na obecną chwilę spółka nie planuje krótkoterminowej sprzedaży powyższej nieruchomości oraz realizacji jakiegokolwiek konkretnego projektu.  An agricultural plot of land for which the company is attempting to obtain a permit to reclassify is as a building plot; for the time being, the company is not planning a short-term sale or to execute any particular project on the aforementioned plot.	Nieruchomość inwestycyjna ze względu na fakt utrzymywania jej w celu uzyskania długoterminowego wzrostu jej wartości, a nie w celu sprzedaży w krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki.  Investment property due to it being held for long-term capital appreciation rather than for short-term sale in the ordinary course of business.	Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 – spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.  Initially recognized at cost. Subsequently measured at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy, which needs to be applied consistently to all investment properties.
B	Działka budowlana, dla której spółka ubiega się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. WZiZT) w celu realizacji w przyszłości na tych terenach inwestycji mieszkaniowych.	Spółka jest deweloperem i zamierza zrealizować w przyszłości inwestycje mieszkaniowe na wspomnianych działkach, w związku z czym powinna dokonać ich klasyfikacji jako „Zapasy” w linii „Towary” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.	Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.

B	Building plot for which the company is attempting to obtain the decision with respect to zoning conditions (WZiZT decision), in order to execute residential project in the future.	The company is a developer and intends to realize a residential investment in the future on the previously mentioned plot of land that should be classified in "Inventories" as "Goods" in the statement of financial position.	Inventories are initially recognized at cost. Subsequently measured at the lower of cost and net realizable value according to IAS 2.9.
C	Działka budowlana znajdująca się na obszarze, w odniesieniu do którego spółka wystąpiła o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Spółka nie określiła charakteru przyszłego użytkowania działki. Spółka nie posiada na obecną chwilę planów realizacji jakiegokolwiek inwestycji na tym terenie.	Jeżeli jednostka nie określiła, że będzie użytkowała grunt jako nieruchomość zajmowaną przez właściciela lub przeznaczy go na sprzedaż w krótkim okresie w ramach zwykłej działalności gospodarczej to uznaje się, że grunt ten jest utrzymywany ze względu na wzrost jego wartości i powinien być klasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna. W przypadku, gdyby jednak spółka podjęła decyzję w związku z zamiarem jak najszybszej sprzedaży bądź realizacji projektu deweloperskiego z zamiarem sprzedaży, grunt powinien być prezentowany w pozycji „Zapasy” jako „Towary”.	Początkowo w cenie nabycia/ kosztach wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 – spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie. Początkowo w cenie nabycia/ kosztach wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9
	A building plot located in the area with reference to which the company applied for a change of the zoning plan. The company has not defined the future use of this land. For the time being the company does not have plans to execute any development project on this plot.	If the entity does not specify that it will use the land as property occupied by the owner, or it will intend to sell it in the short-term within its ordinary course of business, it is deemed that the land is kept due to capital appreciation and should be classified as an investment property. If, however, the company makes a decision to sale the plot of land quickly or to execute a development project with an intention of quick sell, the land can be presented in "Inventories" as "Goods".	Initially recognized at cost. Subsequently measured at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less impairment in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy, which needs to be applied consistently to all investment properties. Inventories are initially recognized at cost. Subsequent measurement at the lower of cost and net realizable value according to IAS 2.9.
D	Działka budowlana, dla której spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę nieruchomości biurowej, którą będzie chciała wynajmować stronom trzecim. Spółka nie planuje sprzedaży budynku w krótkim okresie.	Spółka wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, co wskazuje, że będzie realizowała na tym gruncie projekt w zakresie budowy biurowca. Nie będzie to jednak projekt mieszkaniowy, tylko budynek biurowy, który spółka zamierza następnie wynajmować stronom trzecim. Na obecnym etapie grunt spełnia definicję nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna. Nieruchomość będzie zatem klasyfikowana jako „Nieruchomość inwestycyjna”.	Początkowo w cenie nabycia/ kosztach wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 – spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.

D	<p>A building plot for which the company applied for a building permit for an office building, which the company will lease to third parties. The company is not planning to sell the building in the short-term to an external investor.</p>	<p>The company applied for the building permit, which indicates that the company will use this land to execute the office building project. However, it will not be a residential project but an office building, which the company then intends to lease to third parties. At the current stage the land meets the definition of an investment property under construction, which should be classified as an investment property in the statement of financial position.</p>	<p>Initially recognized at cost. Subsequently measured at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less impairment in accordance with IAS 16.16-22. – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy, which needs to be applied consistently to all investment properties.</p>
E	<p>3 działki budowlane, dla których zostało wydane pozwolenie na budowę, ale nie rozpoczęły się jeszcze prace budowlane. Spółka natomiast rozpoczęła proces przedwstępnej sprzedaży mieszkań.</p> <p>3 plots of land for which a building permit has been issued, however, construction works have not yet been commenced. The company has already started the process of pre-sale of flats.</p>	<p>Działki są integralną częścią projektów mieszkaniowych, które już są w trakcie realizacji. W związku z tym powinny być ujęte w pozycji „Towary” lub „Produkcja w toku” w linii Zapasów.</p> <p>Plots are an integral part of residential projects, which are already under construction. Thus, they should be classified as “Goods” or “Work in progress” in Inventories.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p>Inventories are initially recognized at cost. Subsequently measured at the lower of cost and net realizable value according to IAS 2.9.</p>
F	<p>Działka budowlana, na której toczy się proces deweloperski (faza budowlana) a jego zaawansowanie oceniane jest na 50%. Wartość księgową działki to 1 000 000 PLN, a poniesione do tej pory nakłady na prace budowlane wynoszą 680 000 PLN. Spółka prowadzi w odniesieniu do budowanych lokali mieszkalnych zaawansowany proces sprzedaży przedwstępnej.</p> <p>A building plot on which the development process is in progress (construction phase) and its percentage of completion is estimated at 50%. The book value of the parcel is PLN 1,000,000 and the expenses incurred so far amount to PLN 680,000. The company is conducting advanced pre-initial sale process with reference to residential premises under construction.</p>	<p>Działki są integralną częścią projektów mieszkaniowych, które już są w trakcie realizacji. W związku z tym powinny być ujęte w pozycji „Towary” lub „Produkcja w toku” w linii Zapasów (patrz też: różnice do PAS).</p> <p>The plot is an integral part of the residential project, which is already under construction. Due to this fact, it should be classified as “Goods” or “Work in progress” in Inventories (see: differences with respect to PAS).</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p> <p>Inventories are initially recognized at cost. Subsequently measured at the lower of the two: cost or net realizable value according to IAS 2.9.</p>

G	<p>Ukończony budynek mieszkalny, w którym znajduje się 20 mieszkań, ale nie wydano jeszcze pozwolenia na jego użytkowanie.</p>	<p>Brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie uniemożliwia zawarcie umowy sprzedaży notarialnej z kupującym, a więc nakłady poniesione na budynek (w tym koszt gruntu) powinny być dalej zaklasyfikowane jako „Produkcja w toku” lub alternatywnie koszt gruntu jako „Towary”, a wartość robót budowlanych jako „Produkcja w toku” w linii Zapasów. W momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie wartość gruntu oraz pozostałych poniesionych nakładów zostanie reklasyfikowana do pozycji „Wyroby gotowe”.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p>
	<p>Completed residential building with 20 flats for which no occupancy permit has been obtained.</p>	<p>Lack of occupancy permit makes it impossible to conclude a notarial sale of flats thus, project expenditures (including the cost of land) should still be still classified as “Production in progress” or, alternatively, the cost of land as “Goods” and the value of construction works as “Work in progress” in Inventories.</p>	<p>Inventories are initially recognized at cost. Subsequently measured at the lower of cost and net realizable value according to IAS 2.9.</p>
H	<p>Ukończony budynek mieszkalny, w którym znajduje się 40 mieszkań, dla którego spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie, ale nie rozpoczęła jeszcze sprzedaży notarialnej.</p>	<p>Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie umożliwia zawarcie umowy sprzedaży notarialnej poszczególnych mieszkań, w związku z czym wszystkie nakłady (w tym koszt gruntu) powinny zostać zaklasyfikowane jako „Wyroby gotowe” w linii Zapasów.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p>
	<p>Completed residential building with 40 flats for which the company has received an occupancy permit but notarial sale has not yet been started.</p>	<p>Obtaining the occupancy permit makes it possible to conclude the notarial sales contracts of individual flats, which should be classified (including the cost of land) as “Finished goods” in Inventories.</p>	<p>Inventories are initially recognized at cost. Subsequently measured at the lower of cost and net realizable value according to IAS 2.9.</p>
I	<p>Nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.</p>	<p>Nieruchomość inwestycyjna.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 – spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.</p>
	<p>Real Property in the course of construction or adaptation, which property is planned to be used as an investment property in the future.</p>	<p>Investment property.</p>	<p>Initially recognized at cost. Subsequently measured at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22 – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy, which needs to be applied consistently to all investment properties.</p>

J	<p>Budynek o przeznaczeniu handlowym, który obecnie jest niewykorzystany, a który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów.</p>	<p>Nieruchomość inwestycyjna.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 – spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.</p>
	<p>Commercial building owned by the Entity, which building is currently unused and intended for operating lease on the basis of one or more contracts.</p>	<p>Investment property.</p>	<p>Initially recognized at cost. Subsequently measured at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22 – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy, which needs to be applied consistently to all investment properties.</p>
K	<p>Budynek biurowy przeznaczony na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.</p>	<p>Zapasy.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie niższa z dwóch: cena nabycia/ koszt wytworzenia bądź wartość netto możliwa do odzyskania zgodnie z MSR 2.9.</p>
	<p>Office building intended for sale within the ordinary course of Entity's business.</p>	<p>Inventories.</p>	<p>Inventories are initially recognized at cost. Subsequently measured at the lower of cost and net realizable value according to IAS 2.9</p>
L	<p>Centrum handlowe w trakcie budowy – spółka nie planuje sprzedaży w najbliższym terminie.</p>	<p>Nieruchomość inwestycyjna.</p>	<p>Początkowo w cenie nabycia/ koszcie wytworzenia. Następnie wartość godziwa zgodnie z MSR 40.38 bądź cena nabycia/koszt wytworzenia zgodnie z MSR 16.16-22 – spółka musi dokonać wyboru odpowiedniej polityki rachunkowości w tym zakresie.</p>
	<p>Shopping center intended for sale within the ordinary course of Entity's business.</p>	<p>Investment property.</p>	<p>Initially recognized at cost. Subsequently measured at fair value in accordance with IAS 40.38 or at cost less accumulated depreciation in accordance with IAS 16.16-22 – the Entity management makes a choice of the relevant accounting policy, which needs to be applied consistently to all investment properties.</p>

Ł	Budynek biurowy wykorzystywany obecnie jako siedziba spółki „Deweloper & Inwestor”.	Środek trwały.	Początkowo ujęta w cenie nabycia/koszcie wytworzenia wartość zgodnie z MSR 16.15. Po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów, wykazuje się ją według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości narastająco wg MSR 16.30. Alternatywnie, można też wybrać model oparty na wartości przeszacowanej do wartości godziwej. Dokonany wybór powinien zostać określony w polityce rachunkowości spółki i zostać zastosowany spójnie do wszystkich środków trwałych posiadanych przez spółkę.
	Office building currently used as the headquarters of the company “Developer & Investor”.	Fixed assets.	Initially recognized at cost in accordance with IAS 16.15. After initial recognition, measured at cost decreased by accumulated depreciation and accumulated impairment write-offs according to IAS 16.30. Alternatively, there is an option to select the model based on revaluation of the asset at fair value. The choice should be indicated in the accounting policy and applied consistently to all fixed assets owned by the entity.
M	Nowy budynek biurowy dostosowywany przez spółkę na miejsce swojej nowej siedziby.	Środek trwały.	Początkowo ujmowany w cenie nabycia/koszcie wytworzenia zgodnie z MSR 16.15. Po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów wykazuje się ją według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości narastająco wg MSR 16.30. Alternatywnie, istnieje także opcja wyceny środka trwałego w wartości przeszacowanej do wartości godziwej.

N	New office building being adapted by the company to serve as its new headquarters.	Fixed assets.	Initially recognized at cost in accordance with IAS 16.15. After initial recognition, measured at cost decreased by accumulated depreciation and accumulated impairment write-offs according to IAS 16.30. Alternatively, there is an option to select the model based on revaluation of the asset at fair value. The choice should be indicated in the accounting policy and applied consistently to all fixed assets owned by the entity.
O	Hostel przeznaczony na potrzeby pracowników spółki „Deweloper & Inwestor” (pracownicy korzystają z pobytu w hotelu na warunkach rynkowych).	Środek trwały.	Początkowo ujmowany w cenie nabycia/koszcie wytworzenia zgodnie z MSR 16.15. Po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów wykazuje się ją według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości narastająco wg MSR 16.30. Alternatywnie, można też wybrać model oparty na wartości przeszacowanej do wartości godziwej.
	Hotel for the employees of the company “Developer & Investor” (employees are charged with the hotel rates at market conditions).	Fixed assets.	Initially recognized at cost in accordance with IAS 16.15. After initial recognition, measured at cost decreased by accumulated depreciation and accumulated impairment write-offs according to IAS 16.30. Alternatively, there is an option to select the model based on revaluation of the asset at fair value. The choice should be indicated in the accounting policy and applied consistently to all fixed assets owned by the entity.

## RÓŻNICE DO PAS

### Klasyfikacja gruntu, na którym realizowany jest proces deweloperski („Zapasy”)

Ustawa o rachunkowości nie odnosi się precyzyjnie, w jakich pozycjach kapitalizować grunt, na którym realizowany jest proces deweloperski. Wskazówkę daje nam jednak KSR 8, który w pkt 7.5 stwierdza wyraźnie: „W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

### Presentation of land on which the development process is carried out (“Inventories”)

The Accounting Act does not clearly establish where one should capitalize land on which a development project is executed. However, the indication is provided by NAS 8, which in point 7.5 clearly states, “On the day of commencing the development project, the value of the land resulting from the accounting books, the value of the right of perpetual usufruct of the land, or the value



lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane, odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego”.

#### **Klasyfikacja leasingu operacyjnego jako nieruchomości inwestycyjna w księgach leasingobiorcy**

Polskie standardy rachunkowości nie pozwalają na klasyfikowanie budynków wziętych w leasing operacyjny jako nieruchomości inwestycyjnej.

of the building for renovation (improvement) on which the project will be executed is classified in the costs of production in progress of the development project”.

#### **Classification of operating lease of building operations in the lessee's books**

Polish Accounting Standards do not allow for classification of an operating lease of a building as an investment property in the lessee's books.

### **2.4. Kapitalizacja niefinansowych kosztów realizacji projektu deweloperskiego**

Spółka „Deweloper 1” 2 stycznia 2018 r. podjęła decyzję o realizacji projektu biurowego. Spółka planuje gotowy budynek skomercjalizować i sprzedać w perspektywie krótkoterminowej, realizując zysk dewelopera. Spółka specjalizuje się w budowie i sprzedaży podobnych biurowców i do 31 grudnia 2018 r. poniosła następujące koszty:

- a) zakup projektu budynku – 500 000 PLN
- b) zakup gruntu – 10 000 000 PLN
- c) podatek od czynności cywilno-prawnych (zakup gruntu) – 200 000 PLN
- d) zakup materiałów budowlanych – 2 500 000 PLN netto (do 31 grudnia 2018 r. wbudowano materiały o wartości 1 500 000 PLN)
- e) zakup usług podwykonawców – 4 000 000 PLN
- f) koszt agentów pośredniczących w wynajmie powierzchni biurowej – 20 000 PLN
- g) koszt doradztwa prawnego związanego z realizacją projektu – 30 000 PLN
- h) koszty reklamy – 300 000 PLN
- i) wynagrodzenia działu sprzedaży – 100 000 PLN
- j) wynagrodzenia działu księgowego – 50 000 PLN
- k) wynagrodzenie zarządu – 150 000 PLN
- l) wynagrodzenie kierownika budowy – 80 000 PLN
- m) wynajem siedziby – 120 000 PLN
- n) uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych – 15 000 PLN
- o) koszt usługi nadzoru budowlanego – 25 000 PLN
- p) zakup mebli z montażem – stanowiących stały element zabudowy ścian budynku/budowli (tj. np. zabudowa szaf wnękowych) oraz zakup rolet na stałe połączonych z budynkiem – 30 000 PLN

### **2.4. Capitalization of non-financial costs of executing a development project**

On January 2, 2018, company “Developer 1” made the decision to execute an office project. The company is planning to commercialize and sell the building in the short-term perspective to earn “developer's profit”. The company specializes in the construction and sale of similar office buildings and, until December 31, 2018, incurred the following costs:

- a) purchase of the building's architectural design – PLN 500,000
- b) purchase of the plot of land – PLN 10,000,000
- c) tax on civil law transactions (purchase of land) – PLN 200,000
- d) purchase of building materials – PLN 2,500,000 net (by December 31, 2018, materials with the value of PLN 1,500,000 were contributed to the building)
- e) purchase of the subcontractors' services – PLN 4,000,000
- f) costs of letting agent in renting office space – PLN 20,000
- g) cost of legal advisory services related to the project execution – PLN 30,000
- h) cost of advertising – PLN 300,000
- i) salaries of the sales department – PLN 100,000
- j) salaries of the accounting department – PLN 50,000
- k) salaries of the management – PLN 150,000
- l) salary of the site manager – PLN 80,000
- m) head office rent – PLN 120,000
- n) obtaining relevant administrative decisions – PLN 15,000
- o) cost of construction supervisory services – PLN 25,000
- p) purchase of furniture, including assembly, constituting a permanent fixture of the building walls/structures (e.g., furnishing of closets) and purchase of shutters that are permanently connected to the building – PLN 30,000

- q) koszty energii elektrycznej i gazu (media) zużytych podczas prac budowlanych – 45000 PLN
- r) koszty wykonania przyłączy do sieci elektrycznej oraz dystrybucji gazowej – 28 000 PLN.
- q) cost of electricity and gas (utilities) used during the construction works – PLN 45,000
- r) cost of executing connections to the power grid and gas network – PLN 28,000.

**Jak powyższe koszty powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r.?**

**How should the aforementioned outlays be recognized in the financial statements of the company for a period of 12 months ending December 31, 2018?**

SYMBOL	KOSZT COST	UJĘCIE KSIĘGOWE ACCOUNTING APPROACH
A	Zakup projektu budynku – 500 000 PLN  Purchase of the architectural design of the building – PLN 500,000	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu, kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Produkcja w toku”  Direct cost attributable to the project capitalized in Inventories – “Work in progress”
B	Zakup gruntu – 10 000 000 PLN  Purchase of land – PLN 10,000,000	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu, kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Towary” bądź „Produkcja w toku”  Direct cost attributable to the project capitalized in Inventories as “Goods” or as “Work in progress”
C	Podatek od czynności cywilnoprawnych (zakup gruntu) – 200 000 PLN  Tax on civil law transactions (purchase of land) – PLN 200,000	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu, bezpośrednio zwiększający wartość gruntu, a więc kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Towary” bądź „Produkcja w toku”, w zależności od tego, gdzie spółka klasyfikuje wspomniany grunt  Direct cost attributable to the project directly increasing the value of the land and thus, capitalized in Inventories as “Goods” or as “Work in progress”
D	Zakup materiałów budowlanych – 2 500 000 PLN (do 31.12.2018 wbudowano materiały o wartości 1 500 000 PLN netto)  Purchase of building materials – PLN 2,500,000 (by December 31, 2018, materials in the amount of PLN 1,500,000 have been used)	Kwota materiałów wbudowanych powinna zostać sklasyfikowana w pozycji Zapasy – „Produkcja w toku”. Kwota materiałów niewbudowanych powinna być klasyfikowana jako „Materiały” w linii Zapasów  The amount of used materials should be classified as Inventories – “Work in progress”. The amount of materials not yet used should be classified as Inventories – “Materials”
E	Zakup usług podwykonawców – 4 000 000 PLN  Purchase of subcontractors’ services – PLN 4,000,000	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Produkcja w toku”  Direct cost attributable to the project capitalized in Inventories as “Production in progress”

F	Koszt agentów pośredniczących w wynajmie powierzchni biurowej – 20 000 PLN  Fees of letting agent related to the signing of the tenancy agreement with a specific tenant – PLN 20,000	Jeżeli dotyczy wynagrodzenia za pozyskanie konkretnego klienta (tzw. success fee), to powinien zostać skapitalizowany w pozycji pozostałe aktywa i rozliczany przez okres trwania umowy najmu  Costs associated with finding a specific tenant (success fee) should be capitalized in other assets and expensed through the period of the tenancy agreement
G	Koszt doradztwa prawnego – 30 000 PLN  Costs of legal advisory services related to project execution – PLN 30,000	Pośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Produkcja w toku”  Indirect cost attributable to the project should be capitalized in Inventories as “Production in progress”
H	Koszty reklamy/marketingu – 300 000 PLN  Cost of advertising/marketing – PLN 300,000	Kwota powinna zostać odniesiona w wynik, w ciężar kosztów operacyjnych (koszty marketingu i sprzedaży), ponieważ nie można wiarygodnie potwierdzić, czy z tytułu jego poniesienia spółka uzyska korzyści ekonomiczne  The amount should be recognized in the statement of comprehensive income as operating expenses (costs of marketing and sales), due to the fact that it is difficult to confirm that the economic benefits will flow to the Entity as a result of incurred costs
I	Wynagrodzenia działu sprzedaży – 100 000 PLN  Salaries of the sales department – PLN 100,000	Kwota powinna zostać odniesiona w wynik w ciężar kosztów operacyjnych (koszty sprzedaży), ponieważ nie można wiarygodnie potwierdzić, czy z tytułu jego poniesienia spółka uzyska korzyści ekonomiczne  The amount should be recognized in the statement of comprehensive income as operating expenses (costs of sales) due to the fact that it is difficult to confirm that the economic benefits will flow to the Entity as a result of incurred costs
J	Wynagrodzenia działu księgowego – 50 000 PLN  Salaries of the accounting department – PLN 50,000	Koszt spełnia definicję ogólnych kosztów administracyjnych, które nie przyczyniają się do doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca, dlatego też powinny zostać odniesione w wynik okresu w ciężar kosztów ogólnego zarządu  The amount should be recognized in the statement of comprehensive income as a general and administrative expense – costs incurred are not associated with bringing the Inventories to their present location and condition
K	Wynagrodzenie zarządu – 150 000 PLN  Salaries of the management – PLN 150,000	Koszt spełnia definicję ogólnych kosztów administracyjnych, które nie przyczyniają się do doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca, dlatego też powinny zostać odniesione w wynik okresu w ciężar kosztów ogólnego zarządu  The costs satisfy the definition of general administrative costs, which do not contribute to bringing the inventories to their current condition and location; hence, they should be classified in the result of the period as both general and administrative costs

L	<p>Wynagrodzenie kierownika budowy – 80 000 PLN</p> <p>Salary of the site manager – PLN 80,000</p>	<p>Jest to pośredni koszt produkcji związany z zarządzaniem konkretnym projektem. W związku z tym może być kapitalizowany w pozycji „Produkcja w toku” w linii „Zapasy”</p> <p>It is an indirect cost of production related to managing a particular project. Thus, it should be classified as “Production in progress” among the Inventories</p>
Ł	<p>Wynajem siedziby spółki – 120 000 PLN</p> <p>Head office rent – PLN 120,000</p>	<p>Koszt spełnia definicję ogólnych kosztów administracyjnych, które nie przyczyniają się do doprowadzenia zapasów do ich aktualnego stanu i miejsca, dlatego też powinny zostać odniesione w wynik okresu, w ciężar kosztów ogólnego zarządu</p> <p>The cost satisfies the definition of general administrative costs, which do not contribute to bringing the inventories to their current condition and location; hence, they should be recognized in the income statement as general and administrative costs</p>
M	<p>Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych koniecznych dla realizacji projektu – 15 000 PLN</p> <p>Cost of obtaining relevant administrative permits required for the execution of the project – PLN 15,000</p>	<p>Koszt projektu kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Produkcja w toku”</p> <p>Directly attributable cost of the project capitalized in Inventories as – “Work in progress”</p>
N	<p>Koszt usługi nadzoru budowlanego – 25 000 PLN</p> <p>Cost of the property’s security service – PLN 25,000</p>	<p>Jest to pośredni koszt nieprodukcyjny bezpośrednio związany z realizacją projektu, w związku z czym powinien zostać skapitalizowany w pozycji „Produkcja w toku” w linii „Zapasy”</p> <p>It is an indirect, non production cost directly related to the project execution and therefore, it should be capitalized in “Inventories” as “Work in progress”</p>
O	<p>Zakup mebli z montażem stanowiących stały element zabudowy ścian budynku/budowli (tj. np. zabudowa szaf wewnętrznych) oraz zakup rolet na stałe połączonych z budynkiem – 30 000 PLN</p> <p>Purchase of furniture, including assembly, constituting a permanent fixture of the building walls/structures (i.e., for example furnishing of closets) and purchase of shutters that are permanently affixed to the building – PLN 30,000</p>	<p>Jeżeli jest to koszt poniesiony w ramach tzw. fit-outów specyficznych dla danego najemcy, to koszt ten powinien zostać skapitalizowany w ramach pozostałych aktywów i być rozliczany przez okres trwania umowy najmu. Jeżeli nie dotyczy specyficznego najemcy, to jest kosztem bezpośrednim projektu i powinien zostać sklasyfikowany z pozycji „Produkcja w toku” w linii „Zapasy”</p> <p>Specific fit out designed for a particular tenant should be capitalized in other assets and expenses on a straight line basis for the duration of the contract. If it is not specific for a particular tenant, it constitutes a direct cost of the project and should be classified as “Production in progress” among the Inventories</p>
P	<p>Koszty energii elektrycznej i gazu (media) zużytych podczas prac budowlanych – 45 000 PLN</p> <p>Cost of electricity and gas (utilities) used during the construction stage – PLN 45,000</p>	<p>Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Produkcja w toku”</p> <p>Direct cost attributable to the project should be capitalized in “Inventories” as “Work in progress”</p>

Q	Koszty wykonania przyłączy do sieci elektrycznej oraz dystrybucji gazowej – 28 000 PLN	Bezpośredni koszt związany z realizacją projektu kapitalizowany w pozycji „Zapasy” – „Produkcja w toku”
	Cost of works related to connecting the building to the power grid and gas network – PLN 28,000	Direct cost related to execution of the project capitalized in “Inventories” as “Work in progress”

## RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences were identified.

### 2.5. Kapitalizacja finansowych kosztów projektu deweloperskiego. Wycena zobowiązania finansowego efektywną stopą procentową

Spółka „Deweloper 3” realizuje projekt budowy biurowca na gruncie, który zakupiła w 2011 r. Z racji tego, że czynsze na rynku warszawskim wyrażane są w EUR, spółka podjęła decyzję o zaciągnięciu pożyczki grupowej w tejże walucie w kwocie 50 000 000 EUR. Podpisanie umowy pożyczki oraz przelew całej kwoty nastąpił 1 stycznia 2018 r. po kursie PLN/EUR 3,80. Oprocentowanie pożyczki w okresie 12 miesięcy od dnia jej wypłaty wyniosło 4%, a oprocentowanie podobnego kredytu denominowanego w złotych wyniosło 6%.

Średni kurs PLN/EUR wyniósł w 2018 r. 4,00, a kurs PLN/EUR na 31 grudnia 2018 r. wyniósł 4,20.

W roku 2018 spółka zapłaciła odsetki w wysokości 2 000 000 EUR.

Dodatkowo, spółka zaciągnęła 1 stycznia 2018 r. kredyt bankowy w wysokości 30 000 000 PLN. Kredyt nie jest przeznaczony na finansowanie konkretnej inwestycji. Termin jego spłaty przypada na 31 grudnia 2027 r. Prowizja z tytułu otrzymania kredytu wyniosła 1 000 000 PLN. Kapitał kredytu ma być spłacany w ostatnim dniu każdego z kwartałów w równych transzach w wysokości 750 000 PLN.

### 2.5. Capitalization of the development project's financial costs. Valuation of financial liability using the effective interest rate

Company “Developer 3” is executing an office project development on a plot of land, which was acquired in 2011. Due to the fact that the currency used to express rents on the Warsaw market is in EUR, the company made the decision to take out a group loan in this currency in the amount of EUR 50,000,000. The signing of the loan contract and the transfer of the whole amount took place on January 1, 2018, at the exchange rate of PLN/EUR 3.80. The interest rate on the loan for a period of 12 months from the date of its transfer to “Developer 3” was 4%, and the interest rate of a similarly denominated loan in PLN was 6%.

The average exchange rate PLN/EUR in 2018 was 4.00, and the exchange rate PLN/EUR as of December 31, 2018, was 4.20.

In 2018, the company made a loan interest payment in the amount of EUR 2,000,000.

Additionally, on January 1, 2018, the company took out a bank loan in the amount of PLN 30,000,000. The loan is not intended for the financing of a particular investment project. The date of the loan repayment falls on December 31, 2027. The commission for granting the loan was PLN 1,000,000. The loan capital is to be repaid on the last day of each quarter in equal amounts of PLN 750,000.

1. Czy spółka może kapitalizować różnice kursowe od pożyczki grupowej, a jeśli tak, to w jakiej wysokości?
2. Jak będzie wyglądała wycena kredytu bankowego efektywną stopą procentową na każdy z dni bilansowych (31 grudnia) pozostałych do spłaty kredytu?

1. Is the company allowed to capitalize exchange rate differences resulting from the group loan and if so, in what amount?
2. What will be the valuation of the bank loan, using the effective interest rate as of each balance sheet day (December 31<sup>st</sup>) until the day the loan is repaid?

## KOMENTARZ

### Ad. 1. Kapitalizacja różnic kursowych od pożyczki

MSR 23.6 pozwala na kapitalizację kosztów finansowania w postaci różnic kursowych powstających w związku z finansowaniem zewnętrznym w walucie obcej w stopniu, w jakim uznawane są za korektę kosztu odsetek. W związku z tym, spółka nie może kapitalizować różnic kursowych wynikających z wyceny kapitału pożyczki.

Aby wyliczyć maksymalną kwotę różnic kursowych, które spółka może skapitalizować w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r., należy obliczyć, jaka będzie różnica pomiędzy wartością zapłaconych odsetek w roku bieżącym a wartością odsetek, jaką spółka zapłaciłaby za ten sam okres, gdyby zaciągnęła podobną pożyczkę w walucie lokalnej (PLN).

Taka kalkulacja wygląda następująco:

Różnice kursowe na wycenie pożyczki na 31 grudnia 2018 r.:  $(4,2 \text{ PLN/EUR} - 3,8 \text{ PLN/EUR}) \times 50\,000\,000 \text{ EUR} = 20,000,000 \text{ PLN}$

Kwota zapłaconych odsetek wyrażona w PLN:  $2\,000\,000 \text{ EUR} \times 4,0 \text{ PLN/EUR} = 8\,000\,000 \text{ PLN}$

Hipotetyczna kwota pożyczki denominowanej w złotych na 1 stycznia 2018 r.:  $50\,000\,000 \text{ EUR} \times 3,8 \text{ PLN/EUR} = 190\,000\,000 \text{ PLN}$

Hipotetyczna kwota odsetek od pożyczki denominowanej w złotych:  $190,000,000 \text{ PLN} \times 6\% = 11,400,000 \text{ PLN}$

Kwota 11,400,000 PLN jest maksymalną kwotą, jaką jednostka może skapitalizować, w ramach kosztów finansowania (obejmująca zarówno odsetki, jak i różnice kursowe) – pod warunkiem, że określiła w swojej

## COMMENTARY

### Ad.1. Capitalization of loan for exchange rate differences

IAS 23.6 allows for capitalization of borrowing costs in the form of exchange differences appearing in connection with external financing in foreign currency to the extent they are considered an adjustment of the cost of interest. Thus, the company cannot capitalize exchange differences resulting from the valuation of the loan capital.

In order to calculate the maximum amount of exchange differences, which the company can capitalize in a period of 12 months ending December 31, 2018, it is necessary to calculate the difference between the value of the paid interests in the current year and the value of interests for which the company would pay during the same period if a similar loan was taken out in the local currency (PLN).

Such a calculation looks as follows:

Exchange differences on loan valuation for December 31, 2018:  $(\text{PLN } 4.2/\text{EUR} - \text{PLN } 3.8 / \text{EUR}) \times \text{EUR } 50,000,000 = \text{PLN } 20,000,000$

Amount of paid interest expressed in PLN:  $\text{EUR } 2,000,000 \times 4.0 \text{ PLN} / \text{EUR} = \text{PLN } 8,000,000$

Hypothetical amount of denominated loan in PLN as of January 1, 2018:  $\text{EUR } 50,000,000 \times 3.8 \text{ PLN} / \text{EUR} = \text{PLN } 190,000,000$

Hypothetical amount of interest on the denominated loan in PLN:  $\text{PLN } 190,000,000 \times 6\% = \text{PLN } 11,400,000$

The amount of PLN 11,400,000 is the maximum amount that the entity can capitalize as a borrowing cost (covering both interest and exchange differences) – provided it determined in the accounting policy

polityce rachunkowości traktowanie różnic kursowych jako korekty odsetek.

Maksymalną kwotą różnic kursowych, które spółka może skapitalizować, jest więc kwota 3 400 000 PLN (11 400 000 PLN – 8 000 000 PLN).

Pozostała kwota różnic kursowych wynosząca 16 600 000 PLN (20 000 000 PLN – 3 400 000 PLN) powinna zostać odniesiona w ciężar kosztów finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Należy jednak zaznaczyć, iż w przypadku, gdyby wycena pożyczki na 31 grudnia 2018 r. okazała się dodatnia i w konsekwencji powstałby zysk z tytułu różnic kursowych, to cała jego kwota powinna zostać odniesiona w wynik bieżącego okresu poprzez uznanie pozycji jako przychodów/kosztów finansowych. Kwota skapitalizowanych odsetek nie może być w takim przypadku korygowana o powstałe różnice kursowe.

## RÓŻNICE DO PAS

Ustawa o rachunkowości nie zabrania kapitalizacji wszystkich różnic kursowych powstałych na wycenie finansowania zewnętrznego, pod warunkiem że jest to finansowanie celowe. W związku z tym, biorąc pod uwagę powyższy przypadek, spółka mogłaby skapitalizować różnice kursowe w kwocie 20 000 000 PLN przy założeniu, że łączna wartość skapitalizowanych kosztów nie byłaby wyższa niż wartość odzyskiwalna całego projektu.

Ponadto ustawa o rachunkowości nie precyzuje, w jaki sposób traktowane powinny być dodatnie różnice kursowe wynikające z wyceny finansowania zewnętrznego na dzień bilansowy.

### Ad.2. Wycena kredytu efektywną stopą procentową

Kalkulacja efektywnej stopy procentowej jest zadaniem kompleksowym i bardzo łatwo o popełnienie w nim błędu. W związku z tym, w niniejszym opracowaniu zaprezentujemy uproszczoną metodę wyceny zobowiązania efektywną stopą procentową, która w szybki i przystępny sposób powinna pozwolić na jego wycenę, a przy tym osiągnięty rezultat nie powinien być istotnie różny od tego skalkulowanego przy zastosowaniu kompleksowej kalkulacji.

Wycenę zobowiązania efektywną stopą procentową zaprezentujemy w następujących krokach:

that exchange differences will be treated as an interest adjustment.

The maximum amount of exchange differences that the company can capitalize is therefore PLN 3,400,000 (PLN 11,400,000 – PLN 8,000,000).

The remaining value of the exchange differences amounting to PLN 16,600,000 (PLN 20,000,000 minus PLN 3,400,000) should be charged as financial expenses in the statement of comprehensive income.

However, it must be noted that if the valuation of the loan for December 31, 2018 turned out to be positive, its total value should be recognized as financial income in the income statement of the current period. The amount of capitalized interests cannot be adjusted by the aforementioned exchange differences in this case.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

The Accounting Act does not prohibit capitalizing all exchange differences, which appeared in the valuation of external financing, provided that it is financing for a specific purpose. Thus, taking into account the case above, the company could capitalize exchange rate differences in the amount of PLN 20,000,000, assuming that the total value of capitalized costs would not be higher than the recoverable amount of the development project.

Additionally, the Accounting Act does not specify how to treat positive exchange differences resulting from the valuation of the external financing as of the balance sheet date.

### Ad.2. Bank loan valuation using the effective interest rate

The calculation of the effective interest rate is a complex task that can easily result in mistakes being made. Thus, this study presents a simplified method of valuation of the bank loan liability using the effective interest rate. This is a quick and accessible method that allows for valuation, which achieves a result not considerably different from the one provided by the complex calculation.

The valuation of a liability using the effective interest rate will be presented in the following steps:

### Krok 1. Kalkulacja hipotetycznego obciążenia odsetkowego

Dla wartości kapitału kredytu na koniec każdego z okresów kalkuluje wartość obciążenia odsetkowego w okresie przy założeniu dowolnie wybranej, hipotetycznej stopy procentowej – w poniższym przykładzie posłużymy się stopą w wysokości 5%.

### Step 1. Calculation of a hypothetical interest liability

For the value of the loan capital at the end of each period, we calculate the value of interest charge in the period assuming a randomly selected hypothetical interest rate – in the example below we use the rate of 5%.

Okres 12 m-cy zakończony	Liczba dni w okresie	Kwota kapitału kredytu na koniec okresu (PLN)	Średnia kwota zadłużenia w okresie (PLN)	Hipotetyczna stopa procentowa	Hipotetyczny koszt odsetek (PLN)	Skumulowany koszt hipotetycznych odsetek (PLN)
Period of 12 months ended	Number of days in the period	The amount of loan capital at the end of the period (PLN)	Average debt amount in the period (PLN)	Hypothetical interest rate	Hypothetical cost of interest (PLN)	Cumulative cost of hypothetical interest (PLN)
A	B	C	D	E	$F=D*(B/365)*E$ 5%	G
01.01.2018	0	30 000 000	30 000 000	5%	0	0
31.12.2018	365	27 000 000	28 500 000	5%	1 425 000	1 425 000
31.12.2019	365	24 000 000	25 500 000	5%	1 275 000	2 700 000
31.12.2020	365	21 000 000	22 500 000	5%	1 125 000	3 825 000
31.12.2021	365	18 000 000	19 500 000	5%	975 000	4 800 000
31.12.2022	365	15 000 000	16 500 000	5%	825 000	5 625 000
31.12.2023	365	12 000 000	13 500 000	5%	675 000	6 300 000
31.12.2024	365	9 000 000	10 500 000	5%	525 000	6 825 000
31.12.2025	365	6 000 000	7 500 000	5%	375 000	7 200 000
31.12.2026	365	3 000 000	4 500 000	5%	225 000	7 425 000
31.12.2027	365	0	1 500 000	5%	75 000	7 500 000

### Krok 2. Określenie wagi każdego z okresów rozliczeniowych

Dla każdego z okresów określamy wagę jako stosunek hipotetycznego kosztu odsetek w okresie do skumulowanego kosztu odsetek.

### Step 2. Determining the weight of each of the settlement periods

For each period, we define its weight as a relation of the hypothetical interest charge in the period to the cumulated interest charge.

Okres 12 m-cy zakończony	Hipotetyczny koszt odsetek (patrz: pkt 1. kolumna F) (PLN)	Skumulowany koszt hipotetycznych odsetek na 31.12.2027 r. (PLN)	Waga
Period of 12 months ended	Hypothetical cost of interest (see point 1, column F) (PLN)	Cumulative cost of hypothetical interest on 31.12.2026 (PLN)	Weight
A	B	C	$D=B/C$
01.01.2018	0	7 500 000	0,0%
31.12.2018	1 425 000	7 500 000	19,0%



31.12.2019	1 275 000	7 500 000	17,0%
31.12.2020	1 125 000	7 500 000	15,0%
31.12.2021	975 000	7 500 000	13,0%
31.12.2022	825 000	7 500 000	11,0%
31.12.2023	675 000	7 500 000	9,0%
31.12.2024	525 000	7 500 000	7,0%
31.12.2025	375 000	7 500 000	5,0%
31.12.2026	225 000	7 500 000	3,0%
31.12.2027	75 000	7 500 000	1,0%

### Krok 3. Kalkulacja wartości prowizji bankowej rozliczanej w czasie w każdym z poszczególnych okresów

Skalkulowaną w kroku 2 wagę mnożymy przez kwotę prowizji bankowej zapłaconej z tytułu udzielenia kredytu. W rezultacie otrzymujemy kwotowy udział danego okresu w kwocie zapłaconej prowizji.

### Step 3. Calculation of the value of the bank commission settled over time in each of the individual periods

The weight calculated in step 2 is multiplied by the amount of the bank commission paid for granting the loan. The result is a share of the particular period in the total amount of the paid commission.

Okres 12 m-cy zakończony	Waga (patrz: pkt 2 kolumna D)	Kwota zapłaconej prowizji = 1 000 000 PLN	Alokacja udziału prowizji do danego okresu (PLN)
Period of 12 months ended	Weight (see point 2, column D)	Amount of paid commission = PLN 1,000,000	Allocation of the commission share to the particular period (PLN)
A	B	C	D = B*C
01.01.2018	0,0%	1 000 000	0
31.12.2018	19,0%	1 000 000	190 000
31.12.2019	17,0%	1 000 000	170 000
31.12.2020	15,0%	1 000 000	150 000
31.12.2021	13,0%	1 000 000	130 000
31.12.2022	11,0%	1 000 000	110 000
31.12.2023	9,0%	1 000 000	90 000
31.12.2024	7,0%	1 000 000	70 000
31.12.2025	5,0%	1 000 000	50 000
31.12.2026	3,0%	1 000 000	30 000
31.12.2027	1,0%	1 000 000	10 000

#### Krok 4. Kalkulacja wartości zobowiązania z tytułu kredytu na koniec każdego z okresów rozliczeniowych

Zobowiązanie na koniec każdego okresu kalkulujemy jako kwotę kapitału kredytu na dzień bilansowy pomniejszoną o niezamortyzowaną kwotę prowizji z tytułu udzielenia kredytu.

Zamortyzowaną kwotę prowizji w okresie odnosimy w wynik w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w ciężar kosztów finansowych.

#### Step 4. Calculation of the value of the loan liability at the end of each settlement period

The liability at the end of each settlement period is calculated as the amount of the loan capital on the balance sheet date, decreased by the non-depreciated amount of the bank commission.

The depreciated amount of the commission in the period is recognized as a financial expense in the statement of comprehensive income.

Okres 12 m-cy zakończony	Kwota kapitału kredytu na koniec okresu (patrz: pkt 1 kolumna C) (PLN)	Alokacja udziału prowizji do danego okresu (patrz: pkt 3 kolumna D) (PLN)	Skumulowana wartość prowizji (PLN)	Zobowiązanie na koniec okresu (PLN)	Koszt finansowy z tytułu rozliczenia prowizji (PLN)
Period of 12 months ended	Amount of loan capital at the end of the period (see point 1, column C) (PLN)	Allocation of the commission share to the particular period (see point 3, column D) (PLN)	Cumulative value of the commission (PLN)	Liability at the end of the period (PLN)	Financial cost arising from settlement of the commission (PLN)
A	B	C	D	E = B - (1 000 000 - D)	F = C
01.01.2018	30 000 000	0	0	29 000 000	0
31.12.2018	27 000 000	190 000	190 000	26 190 000	190 000
31.12.2019	24 000 000	170 000	360 000	23 360 000	170 000
31.12.2020	21 000 000	150 000	510 000	20 510 000	150 000
31.12.2021	18 000 000	130 000	640 000	17 640 000	130 000
31.12.2022	15 000 000	110 000	750 000	14 750 000	110 000
31.12.2023	12 000 000	90 000	840 000	11 840 000	90 000
31.12.2024	9 000 000	70 000	910 000	8 910 000	70 000
31.12.2025	6 000 000	50 000	960 000	5 960 000	50 000
31.12.2026	3 000 000	30 000	990 000	2 990 000	30 000
31.12.2027	0	10 000	1 000 000	0	10 000

#### RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic w zakresie wyceny zobowiązań efektywną stopą procentową.

#### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences were identified.

## 2.6. Prezentacja finansowania projektu w przypadku uzyskania decyzji o prolongacie po dniu bilansowym

Spółka „Deweloper 23” zawarła 1 stycznia 2018 r. umowę kredytową na kwotę 15 000 000 PLN. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy z jednoczesnym zastrzeżeniem, że termin spłaty może być prolongowany w wyniku odrębnych negocjacji. Pod koniec roku kierownictwo spółki zdecydowało, iż będzie ubiegało się o prolongatę spłaty wspomnianego kredytu do 31 grudnia 2020 r.

Negocjacje z bankiem w sprawie prolongaty rozpoczęły się w listopadzie 2018 r. Bank wydał zgodę na prolongatę terminu spłaty kredytu 4 stycznia 2019 r. Spółka planuje zatwierdzenie sprawozdania finansowego na 31 marca 2019 r.

## 2.6. Presentation of financing of the project in case of obtaining a decision on its prolongation after the end of the reporting period

On January 1, 2018, company “Developer 23” concluded a loan contract in the amount of PLN 15,000,000. The contract was concluded for the period of 12 months with the reservation that the date of repayment may be prolonged as a result of separate negotiations. At the end of the year, the company’s management decided to apply for the prolongation of repayment of the loan until December 31, 2020.

Negotiations with the bank regarding the aforementioned extension started in November 2018. The bank approved the prolongation of the bank loan repayment date on January 4, 2019. The company is planning to approve the financial statements on March 31, 2019.

**Czy wspomniany kredyt bankowy może zostać zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie długoterminowe?**

**Shall the described bank loan be presented in the financial statements as a long-term liability?**

### KOMENTARZ

MSR 1.72 stwierdza, iż jednostka klasyfikuje swoje zobowiązania finansowe jako krótkoterminowe, gdy są one wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego nawet wówczas, gdy umowa o refinansowaniu lub umowa modyfikacji terminów spłat zmieniająca charakter zobowiązania na długoterminowy została zawarta po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego do udostępnienia.

W związku z tym spółka nie może zaprezentować powyższego zobowiązania jako długoterminowe ze względu na fakt, iż porozumienie dotyczące prolongaty zostało zawarte po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

### RÓŻNICE DO PAS

Ustawa o rachunkowości nie reguluje tej kwestii precyzyjnie. W praktyce prezentacja powyższego zobowiązania może być długoterminowa w sprawozdaniach sporządzanych zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, ale w takiej sytuacji dobrą praktyką jest opisanie zdarzenia

### COMMENTARY

According to IAS 1.72, the entity classifies its financial liabilities as short-term when they are due within twelve months from the end of the reporting period, even if an agreement to refinance or an agreement to modify repayment terms changing the nature of the obligation to a long-term basis, is concluded after the reporting period and before the approval of the financial statements.

Therefore, the company is not allowed to present the liability as long-term, due to the fact that the agreement concerning the prolongation was concluded after the end of the reporting period.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

The Accounting Act does not regulate this issue explicitly. In practice, the bank loan can be presented as long-term according to Polish Accounting Standards but, in this situation, it is good practice to describe the event with additional information

w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w sprawozdaniu finansowym.

and explanations in the disclosure notes to the financial statements.

## 2.7. Test na utratę wartości przedsięwzięcia deweloperskiego w trakcie budowy

Spółka „Deweloper 4” jest aktywnym graczem na rynku deweloperów budynków biurowych. Na 31 grudnia 2018 r. spółka jest w trakcie realizacji dwóch inwestycji o charakterze deweloperskim:

- a) budynek biurowy X realizowany z zamiarem komercjalizacji, jak najszybszej sprzedaży na rynku pierwotnym w celu realizacji „zysku dewelopera”, który jest klasyfikowany jako „Zapas”
- b) budynek biurowy Y realizowany z zamiarem komercjalizacji i czerpania korzyści z tytułu wynajmu w perspektywie średnioterminowej prowadzącej do wzrostu jego wartości, a następnie sprzedaży, który jest klasyfikowany jako „Nieruchomość inwestycyjna”.

Budynki X i Y oraz grunty, na których są posadowione, są wyłączną własnością spółki „Deweloper 4”.

Wartość księgową budynku X (poniesione do tej pory nakłady wraz z kosztami finansowymi, które można skapitalizować) wynosi 215 000 000 PLN. Wartość godziwa identycznego budynku jak budynek X z powierzchnią biurową wynajętą na poziomie rynkowym wynosi 350 000 000 PLN. Koszty sprzedaży budynku wynoszą 2% ceny sprzedaży. Do ukończenia inwestycji spółka musi ponieść jeszcze nakłady w wysokości 170 000 000 PLN. Marża przewidywana przez kierownictwo do uzyskania na sprzedaży budynku X powinna wynieść 15%.

Wartość księgową budynku Y (poniesione do tej pory nakłady wraz z kosztami finansowymi, które można skapitalizować) wynosi 30 000 000 PLN. Wartość godziwa identycznego budynku jak budynek Y z powierzchnią biurową wynajętą na poziomie rynkowym wynosi 300 000 000 PLN. Koszty sprzedaży budynku wynoszą 2% ceny sprzedaży. Do ukończenia inwestycji spółka musi ponieść jeszcze nakłady w wysokości 180 000 000 PLN. Marża przewidywana przez kierownictwo do wygenerowania na sprzedaży budynku Y powinna wynieść 20% (z uwzględnieniem kosztów sprzedaży).

## 2.7. Impairment test of a development project in the course of construction

Company “Developer 4” is an active player in the office building development market. As of December 31, 2018, the company is in the process of executing two projects:

- a) office Building X planned for commercialization and quick sale on the market in order to earn “developer’s profit,” which building is classified as “Inventory”
- b) office Building Y planned for commercialization and rental earnings in the mid-term leading to a growth in value for future sale, which building is classified as an “Investment property”.

Both buildings and plots of land on which Building X and Building Y are located are the sole property of “Developer 4”.

The book value of Building X (outlays incurred so far, including financial costs, which can be capitalized) amounts to PLN 215,000,000. The fair value of a building identical to Building X, with leased out office space, at market price amounts to PLN 350,000,000. The cost of selling the building is 2% of the sales price. To complete the project, the company must still incur outlays in the amount of PLN 170,000,000. The management expects a 15% profit margin earned from the sale of Building X.

The book value of Building Y (outlays incurred so far, including financial costs, which can be capitalized) amounts to PLN 30,000,000. The fair value of a building identical to Building Y, with leased out office space, at market price amounts to PLN 300,000,000. The cost of selling the building is 2% of the sales price. To complete the investment, the company must still incur outlays in the amount of PLN 180,000,000. The management expects a 20% profit margin earned from the sale of the Building Y (taking into account the cost of sale).

**Czy zachodzi w przypadku któregośkolwiek budynku ryzyko trwałej utraty wartości? Jeśli tak, w jakiej wysokości należy utworzyć odpis aktualizujący na 31 grudnia 2018 r.?**

**Is there a risk of impairment loss with respect to any of the buildings? If so, how much of the impairment write-off should be recognized as of December 31, 2018?**

## KOMENTARZ

### BUDYNEK X

Szczegółowo kwestię utraty wartości zapasów reguluje MSR 2 „Zapasy”.

Aby stwierdzić, czy zachodzi zjawisko utraty wartości, musimy sprawdzić, czy kwota kosztów skapitalizowanych w pozycji „Produkcja w toku” w odniesieniu do Budynku X jest odzyskiwalna, tzn. czy jest wyższa niż wartość sprzedaży netto budynku w obecnym stanie, bądź będzie odzyskiwalna w momencie jego ukończenia.

Zgodnie z MSR 2.30 szacunki wartości netto możliwe do uzyskania opierają się na najbardziej wiarygodnych dowodach, dostępnych w czasie sporządzania szacunków, co do przewidywanej kwoty możliwej do zrealizowania z tytułu sprzedaży zapasów.

Należy też pamiętać, aby przy szacowaniu wartości netto możliwej do uzyskania, zgodnie z MSR 2.31, wziąć pod uwagę przeznaczenie zapasów, w tym przypadku funkcję leasingową budynku X oraz fakt jego sprzedaży wkrótce po ukończeniu. W naszym przypadku będzie to o tyle istotne, że wartość sprzedaży netto będziemy określali dla budynku, który ma być przedmiotem wynajmu w momencie ukończenia, a nie być sprzedany w obecnym stanie do kolejnego dewelopera, który byłby odpowiedzialny za proces jego komercjalizacji, a następnie sprzedaży.

W związku z tym wartość sprzedaży netto dla Budynku X na 31 grudnia 2018 r. możemy relatywnie łatwo określić, sporządzając wycenę do wartości godziwej dla podobnej nieruchomości (ewentualnie szacując wartość godziwą Budynku X w momencie ukończenia na podstawie oczekiwanych stawek czynszu i rynkowego poziomu wynajmu), która jest ukończona i wynajęta na poziomie zbliżonym do rynkowego, pomniejszając jej wartość godziwą o:

- a) kwotę kosztów do poniesienia w celu zakończenia realizacji Budynku X
- b) narzut dewelopera, którym spółka planuje obciążyć jeszcze nieponiesione koszty

## COMMENTARY

### BUILDING X

The impairment of inventories is regulated by IAS 2 “Inventories”.

In order to determine whether there is a risk of impairment, we must verify if the amount of cost capitalized as “Work in progress” with reference to Building X is recoverable, i.e., if it is higher than the net sales value of the building in the current stage and condition, or whether it will be recoverable at the time of its completion.

According to IAS 2.30 the estimates of net realizable value are based on the most reliable evidence available at the time of making the estimates concerning the expected realizable amount from the sales of inventory.

It is important to remember that when estimating the net realizable value, according to IAS 2.31, the designation of inventory must be taken into account, such as, in this case, the intention to lease Building X and its quick sale after completion. This is particularly important due to the fact that the net sales value used for the test will be determined for the building, which is planned to be rented to tenants, rather than sold in the current condition to another developer, who would be responsible for the process of its commercialization and subsequent sale.

As a result, the net sales value of Building X as of December 31, 2018, can be relatively easily defined by comparing it to the market value of a similar property (or possibly estimating the fair value of Building X at the time of its completion on the basis of the expected rent rates and the market vacancy rate), which is completed and rented out at a level similar to the market, decreasing its fair value by:

- a) amount of costs to be incurred in order to complete the execution of Building X
- b) developer’s mark-ups, which the company is planning to achieve on the costs not yet incurred

c) przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia.

c) estimated cost of preparing the sale and costs necessary to close the sale.

Kalkulacja wartości sprzedaży netto Budynku X wraz z testem utraty wartości na 31 grudnia 2018 r. będzie wyglądać następująco:

Due to the above, the calculation of the net sales value of Building X, together with the impairment test, as of December 31, 2018, will look as follows:

Oznaczenie Designation	Element kalkulacji Component of calculation	Kwota w PLN / stawka % Amount in PLN / % rate
A	Wartość godziwa budynku identycznego jak Budynek X (ew. wycenionego Budynku X na moment ukończenia metodą dochodową) Fair value of a building identical to Building X (alternatively, expected fair value of Building X at the moment of completion)	350 000 000
B	Wartość kosztów do poniesienia do końca budowy Budynku X Outlays to be incurred until completion of Building X	170 000 000
C	Stawka procentowa narzutu na koszty budowy (narzut dewelopera) Developers margin percentage	15%
D = C * B	Narzut kwotowy planowany do uzyskania na kosztach jeszcze nieponiesionych Developers margin with respect to outlays not incurred yet	25 500 000
E	Stawka procentowa kosztów przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku Estimated sales transaction cost as percent of the sales price of the Building	2%
F = (A - (B + D)) * (1-E)	Hipotetyczna cena sprzedaży netto Budynku X na 31 grudnia 2018 r. Hypothetical net sales price of Building X as of December 31, 2018	151 410 000
G	Wartość skapitalizowanych kosztów na 31 grudnia 2018 r. Outlays capitalized as of December 31, 2018	250 000 000
H = F - G	Odpis z tytułu utraty wartości zapasów Impairment write-off	- 98 590 000

W rezultacie powyższej kalkulacji stwierdzamy utratę wartości zapasów w kwocie 98 590 000 PLN, która powinna zostać odniesiona w ciężar kosztów operacyjnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r.

On the basis of the above calculation, we estimated the impairment of "Inventories" in the amount of PLN 98,590,000, which should be recognized as operating expenses in the statement of comprehensive income for a period of 12 months ending December 31, 2018.

Należy pamiętać także, że MSR 2 daje nam możliwość odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów. Zgodnie z MSR 2.33 w każdym kolejnym okresie dokonuje się nowego oszacowania wartości netto możliwej do uzyskania. Jeżeli nie istnieją już okoliczności, które uprzednio spowodowały odpisanie

However, it should be remembered that IAS 2 offers the possibility of reversing impairment write-offs of the inventories. Pursuant to IAS 2.33, in each subsequent period, a new estimation of the net realizable value should be made. If there are no more circumstances, which previously resulted in the write-off below the

wartości zapasów poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia lub gdy istnieją wyraźne dowody na wzrost możliwej do uzyskania wartości netto z uwagi na zmianę warunków ekonomicznych, odpisaną kwotę eliminuje się tak, aby nowa wartość bilansowa równała się cenie nabycia lub kosztowi wytworzenia lub zaktualizowanej wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.

cost of production, or if there is important evidence for the growth of the possible net realizable value due to a change in economic conditions, the amount written off is eliminated so that the new balance sheet value equals the acquisition cost, cost of production, or the updated net realizable value, depending on which amount is lower.

## BUDYNEK Y

Budynek Y jest klasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna, więc kwestie związane z testami na utratę wartości są regulowane przez MSR 36, MSR 40 oraz MSSF 13.

## BUILDING Y

Building Y is classified as an investment property so the issues related to impairment tests are regulated by IAS 36, IAS 40 and IFRS 13.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w cenie nabycia/koszcie wytworzenia zastosowanie ma MSR 36.

In the case of an investment property, which is measured on the basis of the cost model, IAS 36 applies.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zastosowanie ma MSR 40 oraz MSSF 13.

In case an investment property is valued using the fair value model, IAS 40 and IFRS 13 apply.

Zakładając, że spółka wybrała politykę rachunkowości wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej, to jej wycena, będąca równocześnie potwierdzeniem odzyskiwalności skapitalizowanych kosztów, będzie wyglądać następująco:

Assuming that the company chose the accounting policy based on the fair value model, its valuation is simultaneously the confirmation of recoverability of capitalized costs and looks as follows:

Oznaczenie	Element kalkulacji	Kwota w PLN / stawka %
Designation	Component of calculation	Amount in PLN / % rate
A	Wartość godziwa budynku identycznego jak Budynek Y (ew. wycenionego Budynku Y na moment ukończenia metodą dochodową) Fair value of a building identical to Building Y (alternatively expected fair value of Building Y at the moment of completion)	300 000 000
B	Wartość kosztów do poniesienia do końca budowy Budynku Y Additional outlays to be incurred through completion of Building Y	180 000 000
C	Stawka procentowa narzutu na koszty budowy (narzut dewelopera) Developers margin percentage	20%
D = C * B	Narzut kwotowy planowany do uzyskania na kosztach jeszcze nieponiesionych Developers margin with respect to outlays not yet incurred	36 000 000
F = (A – (B + D)) * (1–E)	Hipotetyczna cena sprzedaży netto Budynku Y na 31 grudnia 2018 r. Hypothetical net sales price of Building Y as of December 31, 2018	84 000 000

G	Wartość skapitalizowanych kosztów na 31 grudnia 2018 r. Outlays capitalized as of December 31, 2018	30 000 000
H = F – G	Odpis z tytułu utraty wartości zapasów Impairment write-off	54 000 000

Z racji tego, że wartość godziwa dotychczasowej nieruchomości inwestycyjnej w budowie jest wyższa od wartości skapitalizowanych kosztów na 31 grudnia 2018 r. o kwotę 54 000 000 PLN (84 000 000 PLN – 30 000 000 PLN), nie występują tutaj przesłanki świadczące o utracie wartości aktywów, a w konsekwencji nie ma konieczności dokonania odpisu.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej w sprawozdaniu z pozycji finansowej zostanie wykazana w wartości godziwej, tj. w kwocie 84 000 000 PLN. W powyższym przypadku spółka rozpozna zysk z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 54 000 000 PLN, który zostanie ujęty w wyniku poprzez uznanie pozycji „Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej”.

Powyższy test będzie miał także zastosowanie do analizy odzyskiwalności poniesionych nakładów w przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjna będzie wyceniana w cenie nabycia/koszcie wytworzenia.

Fundamentalną różnicą będzie jednak to, iż spółka w sprawozdaniu z pozycji finansowej będzie prezentowała nieruchomość inwestycyjną w wartości kosztów budowy (w tym finansowych) i nie będzie jej wyceniała do wartości godziwej, w związku z czym, w powyższym przypadku nie będzie to miało wpływu na wynik z wyceny.

Należy jednak zauważyć, iż gdyby wartość godziwa nieruchomości na 31 grudnia 2018 r. była niższa niż wartość skapitalizowanych kosztów, to spółka musiałaby ująć wspomnianą różnicę w ciężar wyniku w pozycji „Utrata wartości aktywów” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## RÓŻNICE DO PAS

W przypadku Budynku X oraz Y spółka może kapitalizować różnice kursowe ze względu na długotrwały okres przygotowywania obydwu budynków. Szczegóły opisano w studium przypadku 2.5.

Due to the fact that the fair value of the existing investment property under construction is higher than the value of capitalized costs as of December 31, 2018 in the amount of PLN 54,000,000 (PLN 84,000,000 – PLN 30,000,000), there is no indication of asset impairment and consequently there is no reason to make a relevant write-off.

The value of the investment property in the statement of financial position will be equal to its fair value, i.e., PLN 84,000,000. In the example above, the company will recognize the profit from the valuation of investment property in the amount of PLN 54,000,000, which will be included in the income statement as “Valuation of investment property at fair value”.

The above test will also be applicable for the purposes of analyzing recoverability of incurred outlays in case the investment property is measured using the cost model.

The fundamental difference is that the company in the statement of financial position will recognize the investment property in the amount of capitalized costs (including financial ones) instead of fair value, hence, eliminating their impact on the valuation result.

However, it must be noted that if the fair value of the property as of December 31, 2018, was lower than the value of capitalized costs, the company would have to recognize the difference as “Impairment of assets” in the statement of comprehensive income.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

With respect to Building X and Y, the company can capitalize exchange differences due to the long-term construction period of both buildings. Details have been described in case study 2.5.



Ponadto różnice identyfikujemy w kwestii pozycji, w jakich ujmowane są poszczególne odpisy z tytułu trwałej wartości zapasów oraz efekty wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

W przypadku zidentyfikowania konieczności dokonania odpisu z tytułu trwałej wartości zapasów ujmujemy jego efekt pozycji kosztów operacyjnych w rachunku zysków i strat. Odwrócenie odpisu dokonuje się w korespondencji z „Pozostałymi przychodami operacyjnymi”.

W przypadku wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej jej efekt odnosimy odpowiednio w pozycję „Pozostałe przychody operacyjne” rachunku zysków i strat, kiedy efekt ten jest dodatni oraz „Pozostałe koszty operacyjne”, kiedy jest on ujemny.

Additional difference is also identified with respect to position of income statement where the effects of valuation of the investment property to fair value are booked.

In case of “Inventories”, project impairment write-offs are recognized as “Operating expenses” in the profit and loss account. Write off reversals are booked as “Other operating income”.

In case of selecting the fair value model for the investment property, when the effect is positive, the effect of valuation is recognized as “Other operating income” in the profit and loss account, and when the effect is negative, in “Other operating expenses”.

## 2.8. Ujmowanie wpłat klientów spółki deweloperskiej realizującej inwestycję mieszkaniową

Spółka „Deweloper 5” jest podmiotem zajmującym się działalnością deweloperską w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Na 31 grudnia 2018 r. spółka realizuje inwestycję mieszkaniową „Przylesie”, która składa się z 40 lokali mieszkalnych. Łączna prognozowana wartość lokali przeznaczonych do sprzedaży wynosi 40 000 000 PLN. Stopień zaawansowania projektu na 31 grudnia 2018 r. wynosi 80%.

Spółka podpisała już 36 umów przedwstępnych (tzw. deweloperskich) na sprzedaż 36 lokali mieszkalnych. Każda umowa przedwstępna zobowiązuje nabywcę lokalu do dokonywania określonych harmonogramem okresowych wpłat odpowiadających stopniowi zaawansowania prac budowlanych.

Na 31 grudnia 2018 r. klienci wpłacili kwotę 32 000 000 PLN z tytułu wpłat określonych w umowie przedwstępnej na mieszkaniowy zamknięty rachunek powierniczy prowadzony przez bank dla spółki „Deweloper 5”. W przypadku rachunku zamkniętego cała zgromadzona suma przekazywana jest Deweloperowi po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego, na podstawie którego prawo własności lokalu przeniesione jest na nabywcę.

## 2.8. Accounting recognition of advance payments received by a housing developer

The company “Developer 5” is a residential real estate developer and is currently selling out a residential project called “Przylesie”, which consists of 40 flats. The total forecasted revenue to be generated from the sale of the flats is estimated to be PLN 40,000,000. The project percentage of completion as of December 31, 2018, is estimated at 80%.

The company has already signed 36 preliminary (developer) agreements for the sale of 36 flats. Each buyer is obliged by the contract to make periodic payments according to the percentage of completion of the construction works.

As of December 31, 2018, the clients paid PLN 32,000,000 under the preliminary contract terms and conditions, to the closed escrow account. The closed account enables the bank to transfer gathered funds to the Developer only when a certified copy of a notarial deed is provided. The notarial deed triggers the ownership right of the flat to be transferred to the buyer.

**Czy wpłaty dokonane w ramach zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej są księgowym przychodem dewelopera?**

**Do the advance payments, resulting from the presale agreement, constitute accounting income for the developer?**

### **KOMENTARZ**

Zgodnie z MSR 18 wpłaty klientów nie są traktowane jako przychód do momentu transferu znaczących ryzyk oraz korzyści związanych z posiadaniem mieszkania, czyli zazwyczaj do podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub przekazaniach tychże ryzyk w innej formie.

Ponieważ spółka nie podpisała jeszcze notarialnego aktu sprzedaży żadnego z mieszkań oraz wspomniane powyżej ryzyka nie zostały przekazane kupującemu w innej formie, do tego momentu wpłaty takie traktowane są jako przychód przyszłych okresów i wykazywane w sekcji zobowiązań bilansu.

Zasadniczo w taki sam sposób powinny być traktowane wpłaty klientów zgodnie z MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r. Rozpoznanie przychodu nastąpi wraz z przekazaniem kontroli klientowi nad mieszkaniem. W praktyce będzie to, podobnie jak dotychczas, oznaczać moment podpisania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

### **RÓŻNICE DO PAS**

Zgodnie z KSR 8 „Działalność deweloperska” deweloper prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako „Zaliczki otrzymane na dostawy”.

### **COMMENTARY**

According to IAS 18, clients' payments are not treated as revenue until the risks and benefits related to the ownership of the flat are transferred. This is usually at the point of signing the sales contract in the form of a notarial deed or where these risks are transferred in some other form (e.g., handover of key to the flat).

Until that moment, such payments are treated as deferred income and presented in the liabilities section of the statement of financial position.

As of January 1, 2018, in principle, customer payments should be treated in the same way in accordance with IFRS 15. Recognition of income will occur with the transfer to the client of control over the apartment. In practice, this will occur, as it has thus far, the moment the contract of sale is signed in the form of a notarial deed.

### **DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS**

According to NAS 8 “Developer’s activities”, the developer presents the advance payments as liabilities as “Advance payments received for deliveries”.

## Rozliczenie projektu deweloperskiego

### Settlement of the development project

#### 3.1. Ujęcie przychodów z tytułu realizacji projektu deweloperskiego zgodnie z MSSF 15

1 stycznia 2018 r. deweloper „CWJ” podpisał z inwestorem X umowę na budowę budynku biurowego oraz centrum handlowego. Grunt, na którym powstanie budynek biurowy, jest własnością wykonawcy i po zakończeniu budowy całość zostanie przekazana zamawiającemu. Budynek biurowy zostanie wybudowany według projektu dewelopera i inwestor ma prawo jedynie do kosmetycznych zmian w projekcie oraz ma prawo wypowiedzieć umowę w zakresie budowy budynku biurowego bez istotnych kar za zerwanie kontraktu (0,5% wartości kontraktu), a wpłacone zaliczki są zwrotne po potrąceniu kary za zerwanie kontraktu. Wspomniany budynek biurowy jest standardowym budynkiem w swojej klasie i alternatywnym sposobem jego użytkowania może być sprzedaż na otwartym rynku. Budowa budynku będzie trwała 3 lata.

Dodatkowo w tej samej umowie deweloper zobowiązał się do wybudowania centrum handlowego. W tym przypadku centrum handlowe zostanie wybudowane na gruncie będącym własnością inwestora X.

Dodatkowo w ramach powyższej umowy deweloper zobowiązał się do przeprowadzenia generalnego remontu centrum handlowego w okresie 10 lat od jego wybudowania.

Łączna kwota za budowę budynku biurowego oraz centrum handlowego wraz z jego remontem po 10 latach

#### 3.1. Recognition of revenue related to the execution of the development project in line with IFRS 15

On January 1, 2018 the developer “CWJ” signed a contract to build an office building and a shopping center with Investor X. The land on which the office building will be erected is owned by the contractor. After the construction is completed, the whole will be transferred to the contracting authority. The office building will be built according to the developer’s project and the Investor only has a right to minor changes. The Investor has the right to terminate the agreement for the construction of the office building without significant penalties for breach of contract (0.5% of the contract value) and cash advances are refundable after deducting penalties for breach of contract. That office building is a standard in its class and an alternative efficient use can be to sell it on the open market. The construction phase of the building will last 3 years.

Additionally, in the same agreement, the developer has committed to building a shopping center. In this case, the shopping center will be built on land owned by Investor X.

Furthermore, within the framework of the above agreement, the developer committed to carry out a renovation of the shopping center after a period of 10 years.

The total amount of remuneration for the construction of the office building and shopping center (with

ustalona w wyniku negocjacji i potwierdzona umową wynosi 300 000 000 PLN.

Wartość godziwa wybudowanego budynku biurowego wynosi 170 000 000 PLN. Wartość godziwa prac związanych z budową centrum handlowego wynosi 155 000 000 PLN, a wartość godziwa prac remontowych, które będą wykonane w okresie kolejnych 10 lat, wynosi 15 000 000 PLN.

Dla celów przykładu przyjęto, że umowa pomiędzy zamawiającym a wykonawcą zakłada transfer kontroli nad całym budynkiem biurowym w momencie jego finalnego odbioru, jeżeli ten będzie wykonany zgodnie ze specyfikacją. Ponadto ustalono płatności cząstkowe oraz etapy prac na poziomie wykonania fundamentów i zamknięcia konstrukcji budynku.

W odniesieniu do procesu budowy centrum handlowego i jego remontu po okresie 10 lat ustalono odbiory i płatności zgodnie ze szczegółowym harmonogramem robót.

Na 31 grudnia 2018 r. stopień zaawansowania budowy budynku biurowego oszacowany na bazie zaawansowania poniesionych kosztów wyniósł 10%, a centrum handlowego 15%.

a renovation after a period of 10 years) amounts to PLN 300,000,000 and is established as a result of negotiations and a confirmed agreement.

The fair value of the constructed office building amounts to PLN 170,000,000. The fair value of works related to the construction of the shopping center amounts to PLN 155,000,00 and the fair value of the renovations, which will be carried out after a period of 10 years amounts to PLN 15,000,000.

For purposes of the example, we assume that the contract between the purchaser and the contractor assumes the transfer of control over the entire office building upon its final receipt (assuming the building is completed in accordance with the specifications). In addition, fixed payments were agreed to be made by the Investor on the completion of specific phases of the construction works being performed on the foundation and the closing of the building structure.

With respect to the process of constructing the shopping center and its renovation after a period of 10 years, acceptance of the work approvals and the subsequent payments will be made in accordance with the detailed work schedule.

As of December 31, 2018, the office building completion percentage was 10%, and the shopping center completion percentage amounted to 15%. The office building and shopping center completion percentage was estimated on the basis of cost incurred.

**W jaki sposób i w którym momencie deweloper powinien rozpoznać przychód z tytułu realizacji zobowiązań zawartych we wskazanych powyżej umowach na 31 grudnia 2018 r. oraz kolejne okresy sprawozdawcze?**

Nowy standard MSSF 15 identyfikuje 5 etapów, które należy zastosować, aby poprawnie oszacować wartość przychodów, które możemy rozpoznać na każdy dzień bilansowy.

#### **Etap 1. Identyfikacja umów z klientami**

W powyższym przypadku mamy do czynienia z 1 umową. Jest to umowa zawarta 1 stycznia 2018 r. na wybudowanie budynku biurowego, centrum handlowego oraz remont centrum handlowego po okresie 10 lat.

**In what manner and at what moment should the developer recognize revenue from the fulfillment of obligations resulting from the above agreements on December 31, 2018 as well as in further reporting periods?**

The new IFRS 15 identifies 5 stages to be used to correctly estimate the amount of revenue that should be recognized in the particular reporting period.

#### **Step 1. Identification of contracts with customers**

In the case at hand, we are dealing with one agreement. It is the agreement signed on January 1, 2018 for the construction of the office building, shopping center, and renovation of the shopping center after a period of 10 years.

## Etap 2. Identyfikacja umownych zobowiązań do wykonania świadczeń

Według MSSF 15 zobowiązania do realizacji świadczeń to przyrządzone w umowie towary lub usługi spełniające łącznie następujące warunki:

- klient może odnieść z nich korzyść niezależnie lub w połączeniu z innymi dostępnymi dla klienta zasobami (tj. towary lub usługi można wydzielić)

oraz

- przyrzeczenie jednostki dotyczące przeniesienia towarów lub usług na klienta można wyodrębnić spośród innych przyrzeczeń zawartych w umowie (tj. wyróżnia się ono w treści umowy).

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, można wyróżnić następujące usługi, z których klient jest w stanie niezależnie odnieść korzyści, a przy tym można je wyodrębnić spośród innych przyrzeczeń zawartych w umowie:

1. Budowa budynku biurowego
2. Budowa centrum handlowego
3. Usługa remontu centrum handlowego.

W związku z tym Deweloper będzie na koniec każdego dnia bilansowego rozpoznawał przychody z tytułu trzech wyodrębnionych powyżej usług.

## Etap 3. Określenie ceny transakcji

Nowy standard przedstawia wytyczne dotyczące określenia ceny transakcji, w szczególności w przypadku gdyby występowało tutaj wynagrodzenie zmienne, zależne np. od rabatów, upustów cenowych, refundacji, zachęt, premii. Co do zasady, jednostka – szacując cenę transakcyjną – powinna uwzględniać zmienność wynagrodzenia, wartość pieniądza w czasie (przy założeniu znaczącego składnika finansowania), wynagrodzenie w formie niegotówkowej oraz wynagrodzenie płatne na rzecz klienta.

W powyższym przykładzie nie mamy do czynienia z istotnymi elementami zmiennymi wynagrodzenia ani żadnym innym elementem, o którym wspominamy powyżej, który mógłby wpłynąć na wysokość ceny transakcyjnej określonej w umowie. Potencjalnie takim elementem mógłby być element kary umownej dla zamawiającego, ale ze względu na fakt, że jest on nieistotny, nie jest brany pod uwagę w naszych rozważaniach. W związku z tym kwota wynagrodzenia, czyli cena transakcji (łącznie) wynosi 300 000 000 PLN.

## Step 2. Identification of the contractual performance obligations

In accordance with IFRS 15, the contractual performance obligations are contractually promised goods or services that meet the following conditions jointly:

- the customer can benefit from them independently or in conjunction with other resources available to the customer (i.e., the goods or services can be separated)

and

- the promise concerning the transfer of goods or services to the customer can be distinguished from other promises contained in the agreement (i.e. it is divided from the rest of the contract).

With respect to the above criteria, the following services can be distinguished as services from which the customer is able to independently benefit as well as those that can be distinguished from other promises contained within the contract:

1. Construction of the office building
2. Construction of the shopping center
3. Renovation of the shopping center.

Accordingly, at the end of each balance sheet date, the developer will recognize revenue from the three separate services outlined above.

## Step 3. Determination of the transaction price

The new standard provides guidance on how to determine the price of a transaction, particularly if the remuneration is flexible as a result of, for example, rebates, discounts, refunds, incentives, or bonuses. Generally, an entity, when estimating the transaction price, should take into account the flexibility of the remuneration, the time value of money (assuming it's a significant financing component), non-cash remuneration, as well as the remuneration paid to the client.

In the example above, there are no significant variables affecting the remuneration nor any of the other elements mentioned above that could affect the transaction price, which was specified in the contract. Potentially, this element could be a non-performance penalty on the purchaser, but because it is immaterial, it is not considered in the analysis. Accordingly, the amount of remuneration, i.e., the transaction price (total) is PLN 300,000,000.

#### **Etap 4. Alokacja ceny transakcji do umownych zobowiązań do realizacji świadczeń.**

Jeżeli umowa zawiera kilka zobowiązań do realizacji świadczeń, z czym mamy do czynienia w tym przypadku, powinniśmy alokować cenę transakcji do poszczególnych zobowiązań na podstawie ich indywidualnej ceny sprzedaży.

Najlepszą podstawą do ustalenia takiej ceny indywidualnej jest cena, za jaką można sprzedać każdą z wymienionych usług indywidualnie.

W przypadku, gdyby nie było możliwości ustalenia takiej ceny, powinna być ona oszacowana przy użyciu metody maksymalizującej wykorzystanie możliwych do zaobserwowania danych (np. metoda rezydualna, koszt powiększony o marżę).

W naszym przypadku wiemy, ile wynoszą ceny rynkowe każdej z poszczególnych usług, które będzie świadczył deweloper.

Sumaryczna cena świadczonych usług (300 000 000 PLN) jest niższa niż suma cen każdej z poszczególnych usług (170 000 000 PLN + 155 000 000 PLN + 15 000 000 PLN = 340 000 000 PLN). Udzielonego upustu w wysokości 40 000 000 PLN nie można przypisać do konkretnego zobowiązania do świadczenia usługi, więc według nowego standardu należy go alokować na wszystkie zobowiązania umowne.

Biorąc pod uwagę powyższe, cena alokowana do każdej z usług kształtuje się następująco:

1. Budowa biurowca:  $300\,000\,000\text{ PLN} / 340\,000\,000\text{ PLN} \times 170\,000\,000\text{ PLN} = 150\,000\,000\text{ PLN}$
2. Budowa centrum handlowego:  $300\,000\,000\text{ PLN} / 340\,000\,000\text{ PLN} \times 155\,000\,000\text{ PLN} = 136\,760\,000\text{ PLN}$
3. Remont centrum handlowego:  $300\,000\,000\text{ PLN} / 340\,000\,000\text{ PLN} \times 15\,000\,000\text{ PLN} = 13\,240\,000\text{ PLN}$ .

#### **Etap 5. Ujęcie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę**

W celu ujęcia i rozliczenia przychodów spółka powinna rozważyć kryteria nowego standardu pozwalające na rozliczenie przychodów w czasie (rozliczenie stopniem zaawansowania) lub ujęcie przychodów w momencie wykonania zobowiązania do realizacji świadczenia. Zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za

#### **Step 4: Allocation of the transaction price to the contractual performance obligations.**

If the contract contains a number of contractual performance obligations, as in this case, we should allocate the transaction price to the particular obligations on the basis of their individual sales price.

The best basis for determining the individual sales price is the price at which each of the listed services can be sold individually.

In the event that establishing such a price is not possible, it should be estimated by using a method that maximizes the use of observable data (e.g., the residual method or the cost plus margin.)

In our case, we know the market price for each individual service that the developer promised to provide.

The total price of the services provided (PLN 300,000,000) is lower than the sum of the prices of each individual service (PLN 170,000,000 + PLN 155,000,000 + PLN 15,000,000 = PLN 340,000,000). The discount of PLN 40,000,000 cannot be assigned to a specific service obligation, so according to the IFRS 15, it should be allocated to all contractual obligations.

Given the above, the value allocated to each service is as follows:

1. Construction of the office building:  $300,000,000\text{ PLN} / 340,000,000\text{ PLN} \times 170,000,000\text{ PLN} = 150,000,000\text{ PLN}$
2. Construction of the shopping center:  $300,000,000\text{ PLN} / 340,000,000\text{ PLN} \times 155,000,000\text{ PLN} = 136,760,000\text{ PLN}$
3. Renovation of the shopping center:  $300,000,000\text{ PLN} / 340,000,000\text{ PLN} \times 15,000,000\text{ PLN} = 13,240,000\text{ PLN}$ .

#### **Step 5. Revenue recognition the moment the entity satisfies its obligations**

In order to recognize and account for the revenue, the company should consider the criteria as set out by the new standard, which allows for the settlement of revenue over time (on the basis of percentage of completion method) or at the time when the performance obligation is satisfied. The performance

spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad towarami lub usługami będącymi jego przedmiotem. Kontrolę definiuje się jako „możliwość bezpośredniego wykorzystania i czerpania zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści z danego składnika aktywów”, czyli towaru lub usługi.

### Ujęcie przez określony przedział czasu

Standard wskazuje, że zobowiązanie uznaje się za wykonywane (a w konsekwencji przychód podlega ujęciu) przez określony przedział czasu, gdy co najmniej jeden z następujących warunków jest spełniony:

- klient otrzymuje i konsumuje korzyści z prac w czasie ich wykonywania przez jednostkę
- jednostki przyczyniają się do wytworzenia lub powiększenia aktywów (np. w trakcie prac w toku) w taki sposób, że klient kontroluje te aktywa w danym momencie
- prace jednostki nie przyczyniają się do utworzenia aktywów „alternatywnego zastosowania” dla jednostki oraz
- jednostka ma prawo do zapłaty za prace wykonane w danym momencie.

Jeśli którekolwiek z powyższych kryteriów jest spełnione, Deweloper powinien rozpoznawać przychody przez określony przedział czasu w taki sposób, który najlepiej odzwierciedla sposób przekazywania usługi na rzecz klienta.

Jeżeli zobowiązanie do świadczenia nie jest wykonywane przez określony przedział czasowy, należy rozważyć poniższe przesłanki w celu określenia momentu, w którym kontrola aktywów została przeniesiona na klienta:

- jednostka przekazała na rzecz klienta fizyczne posiadanie aktywów
- jednostka ma bieżące prawo żądać zapłaty za aktywa
- klient zaakceptował aktywa
- klient posiada znaczące ryzyko i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów
- klient ma tytuł prawny do aktywów.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia standardu oraz warunki umowne, można stwierdzić, że w przypadku realizacji budynku biurowego nie mamy do czynienia z zobowiązaniem wykonywanym przez określony przedział czasu. Ponieważ budynek wraz z gruntem zostanie przekazany fizycznie inwestorowi po

obligation is considered to be satisfied at the moment the control over a good or service is transferred to the customer. Control is defined as “the ability to directly use and derive substantially all of the other benefits from an asset” i.e., a product or service.

### Recognition for a specified period of time

Standard indicates that the obligation is considered to be satisfied (and consequently the revenue must be recognized) for a specified period of time, if at least one of the following conditions is met:

- the customer receives and consumes the benefits from the work at the time of their execution by the entity
- the work of the entity contributes to the creation or increase of assets (e.g., during the work in progress) in such a way that the customer controls the asset at the moment
- the work of the entity does not contribute to the creation of the asset’s “alternative use” for the developer and
- the developer has the right to receive payment for work done in a given time.

If any of these criteria are met, the developer should recognize revenue for a specified period of time in a way that best reflects the transfer of services to the client.

If the obligation for the provision of service is not being satisfied for a certain period of time, the following evidence should be considered in determining the moment when control of the asset had transferred to the customer:

- the entity transferred to the client the physical possession of the asset
- the entity has a current right to request payments for the asset
- the client accepted the asset
- the client bears a significant portion of the risks and rewards associated with ownership of the asset
- the client holds a legal title to the asset.

Taking into account the above criteria as set out by the standard and the contractual terms, with respect to the realization of the office building, we are not dealing an obligation being satisfied for a specified period of time. Since the building and the land will be physically transferred to the investor after the completion of the

ukończeniu procesu, przychód z tego tytułu w wysokości 150 000 000 PLN powinien być rozpoznany jednorazowo w momencie transferu kontroli (prawa własności do gruntu i związanej z nim nieruchomości). Płatności otrzymane w okresie, w którym będzie realizowany proces budowlany, mają charakter zaliczkowy i tak powinny być traktowane w sprawozdaniu finansowym.

W związku z tym Deweloper nie rozpozna przychodów na 31 grudnia 2018 r., a koszty poniesione z tytułu budynku biurowego powinny być kapitalizowane w pozycji „Zapasy”.

W przypadku budowy centrum handlowego Deweloper nie jest właścicielem gruntu, ponieważ usługa budowy centrum handlowego ma charakter prac przyczyniających się do wytworzenia aktywów, które inwestor jest w stanie kontrolować (ze względu na częściowy odbiór oraz posiadane prawo własności gruntu). Przychody alokowane do części umowy związanej z budową centrum handlowego powinny być zatem ujęte zgodnie ze stopniem zaawansowania prac.

W związku z tym Deweloper na 31 grudnia 2018 r. rozpozna przychody w wysokości 20 510 000 PLN (15% x 136 760 000 PLN).

Przychody związane z remontem centrum handlowego również będą rozliczane i ujęte zgodnie ze stopniem zaawansowania prac ze względu na fakt, że będą one na bieżąco realizowaną korzyścią dla zamawiającego. Niemniej będą one odzwierciedlone w przyszłości, kiedy będą realizowane faktyczne roboty.

W związku z tym, z tego tytułu spółka nie rozpozna przychodów na 31 grudnia 2018 r.

construction process, the revenue in the amount of PLN 150,000,000 should be recognized the moment control is transferred (ownership rights to the land and the buildings thereon). Payments received during the implementation period are pre-payments and should be treated as such in the financial statements.

Therefore, on December 31, 2018, the developer will not recognize revenue and the costs incurred for the office building should be capitalized as “Inventories”.

With respect to the construction of the shopping center, the developer does not own the land because the construction service contributes to the creation of assets over which the investor has control (due to the approval process being divided into phases as well as the Investor’s ownership of the land). Therefore, the revenue allocated to the part of the contract related to the construction of the shopping center should be recognized in accordance with the percentage of completion.

Consequently, on December 31, 2018, the developer will recognize revenue amounting to PLN 20,510,000 (15% x PLN 136,760,000).

Revenues related to the renovation of the shopping center will also be accounted for and recognized in accordance with the degree of completion due to the fact that they will be an ongoing benefit provided to the Investor. However, they will be reflected in the future, when the work is performed.

As a result, on December 31, 2018, the company will not recognize revenue.

### **3.2. Rozliczenie kosztu wyrobów sprzedanych przez dewelopera mieszkaniowego**

Spółka „Deweloper 10” zrealizowała inwestycję mieszkaniową „Apartamentowiec” i uzyskała pozwolenie na jej użytkowanie 31 grudnia 2018 r. Spółka nie planuje ponosić dodatkowych kosztów, które podlegałyby kapitalizacji.

W ramach projektu mieszkaniowego wybudowano następujące elementy:

### **3.2. Settlement of COGS for a residential developer**

Company “Developer 10” executed a residential project “Apartamenowiec” and received the occupancy permit on December 31, 2018. The company is not planning to incur additional costs that would be subject to capitalization.

The development project consists of the following elements:



- 150 mieszkań o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> oraz 80 m<sup>2</sup> (po 50 w każdym rozmiarze) – łączny PUM części mieszkalnej i części wspólnych to 9 000 m<sup>2</sup>
- 20 lokali użytkowych o powierzchni 50 m<sup>2</sup> oraz 100 m<sup>2</sup> (po 10 w każdym rozmiarze) – łączny PUM części użytkowej to 1 500 m<sup>2</sup>
- 160 miejsc parkingowych – łączny PUM części parkingowej to 1 500 m<sup>2</sup>
- 140 komórek lokatorskich – łączny PUM części dedykowanych komórkom wyniósł 1 000 m<sup>2</sup>.
- 150 flats with 50 of each size 40 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, and 80 m<sup>2</sup> – total usable area of the residential part and shared areas is 9,000 m<sup>2</sup>
- 20 commercial premises 10 of each size 50 m<sup>2</sup> and 100 m<sup>2</sup> – total usable area is 1,500 m<sup>2</sup>
- 160 parking spaces – total usable space of the parking area is 1,500 m<sup>2</sup>
- 140 residential storage spaces – total usable space of the storage space area is 1,000 m<sup>2</sup>.

Suma planowanych przychodów do uzyskania ze sprzedaży całego asortymentu wynosi 85 000 000 PLN, w tym z mieszkań 63 000 000 PLN, lokali użytkowych 15 000 000 PLN, miejsc parkingowych 5 000 000 PLN oraz komórek lokatorskich 2 000 000 PLN.

Skapitalizowany koszt całej inwestycji wyniósł 70 000 000 PLN.

The sum of planned revenues to be generated from the sale of the aforementioned goods is PLN 85,000,000, including PLN 63,000,000 from the sale of flats, PLN 15,000,000 from the sale of commercial premises, PLN 5,000,000 from the sale of parking places, and PLN 2,000,000 from the sale of resident storage places.

The total capitalized outlays for the project's development amounts to PLN 70,000,000.

**Jak należy obliczyć koszt własny sprzedaży dla pojedynczego elementu asortymentu oferowanego przez spółkę z perspektywy rachunkowej?**

**How should the Entity calculate the cost of goods sold of a part of the whole sold by the Entity from an accounting perspective?**

## KOMENTARZ

MSR 2 nie wskazuje precyzyjnie, jak należy rozliczać koszty inwestycji deweloperskich. Niemniej jednak w par. 14 wyraźnie stwierdza, że jeżeli kosztów wytworzenia każdego produktu nie można odrębnie określić, koszty te przypisuje się w sposób racjonalny i spójny wszystkim produktom. Przypisanie kosztów może opierać się na przykład na względnej wartości sprzedaży każdego produktu, czy to na etapie procesu produkcyjnego, kiedy każdy z produktów można odrębnie wydzielić, czy też po zakończeniu produkcji.

W praktyce rozliczenie kosztów inwestycji deweloperskiej może odbywać się na podstawie klucza opartego na wartości godziwej każdego z oferowanych przez dewelopera produktów i może przyjmować w powyższym przypadku następującą postać:

### **Krok 1. Przypisanie kosztów inwestycji do poszczególnego rodzaju asortymentu.**

Powyższe ćwiczenie polega na przypisaniu każdemu z asortymentów będących przedmiotem sprzedaży

## COMMENTARY

IAS 2 does not clearly indicate how to settle the costs of development projects. However, paragraph 14 clearly states, that if the costs of conversion of each product are not separately identifiable, they are allocated between the products on a rational and consistent basis. The allocation may be based, for example, on the relative sales value of each product, either at the stage during the production process when the products become separately identifiable, or after the completion of the production process.

Therefore, in practice, the settlement of costs of goods sold related to a development project may be accomplished by establishing a ratio based on the fair value of goods offered by the developer. With respect to the above case, the settlement may take the following form:

### **Step 1. Assigning the investment cost to the particular type of product intended to be sold.**

The above exercise consists in allocating to each separate group of goods subject to sale a share of

udziału w łącznym koszcie poniesionym na realizację danej inwestycji. Takie przypisanie następuje na podstawie klucza opartego na przychodowym udziale danej grupy asortymentowej w całkowitych budżetowanych przychodach, które spółka zamierza uzyskać z jego sprzedaży.

Wyliczenie to prezentuje poniższa tabela:

Asortyment	Prognozowany przychód ze sprzedaży na dzień oddania do użytkowania (PLN)	Udział % w całkowitym przychodzie	Przypisany koszt wytworzenia (PLN)	Marża (PLN)	Marża procentowa
Group of goods	Forecasted revenues on the date of obtaining the occupancy permit (PLN)	% share in the total revenues	Allocated cost of production (PLN)	Profit margin (PLN)	Percentage profit margin
	A	B	C	D = A – C	E = D/A
Mieszkania Flats	63 000 000	74,1	51 882 352,94	11 117 647,06	18%
Lokale użytkowe Commercial premises	15 000 000	17,6	12 352 941,18	2 647 058,82	18%
Miejsca parkingowe Parking spaces	5 000 000	5,9	4 117 647,06	882 352,18	18%
Komórki lokatorskie Resident storage spaces	2 000 000	2,4	1 647 058,02	352 941,18	18%
Razem Total	85 000 000	100,0	70 000 000,00	15 000 000,00	18%

**UWAGA:** Udział procentowy danego asortymentu w przychodach określamy tylko raz. Kalkulacja powinna zostać sporządzona w momencie oddania budynku do użytkowania. Późniejsze zmiany przychodów nie powinny wpływać na zmianę klucza rozliczeniowego.

## Krok 2. Rozliczenie kosztów sprzedaży na poszczególne elementy danego asortymentu.

Następnie koszt danego elementu asortymentu rozliczamy wzorem: Przychody ze sprzedaży danego elementu x (100% – marża procentowa projektu).

Zakładając więc, że przedmiotem sprzedaży notarialnej jest mieszkanie o wartości 500 000 PLN netto rozpoznanej w przychodach, to koszt wyrobów sprzedanych powinien zostać obciążony kwotą 410 000 PLN netto, czyli [500 000 PLN x (100% – 18%)]. W konsekwencji spółka rozpozna wynik na sprzedaży

the total cost incurred with respect to the execution of the development project. Such an allocation is based on a ratio of forecasted revenue expected to be generated from the sale of each group of goods to the total forecasted revenues from the sale of all goods being part of the development project.

Such calculation is presented in the table below:

**NOTE:** The percentage share of each group of goods subject to sale is identified only once in total revenues. The calculation should be made at the moment the occupancy permit is obtained. Subsequent revenue changes should not effect a change in the settlement ratio.

## Step 2. Settlement of the cost of sale with respect to a particular type of product subject to sale.

After that, the cost of the particular type of product subject to sale is calculated according to the following formula: revenues from the sale of each type of product x (100% – percentage profit margin of the project).

Assuming that the subject of the notarial sale is a flat with the value of PLN 500,000 net recognized in revenues, the cost of goods sold should be equal to PLN 410,000 net, i.e., (PLN 500,000 x (100% – 18%)). Consequently the company will recognize the margin on sale in the amount of PLN 90,000 (PLN 500,000 – PLN

w kwocie 90 000 PLN (500 000 PLN – 410 000 PLN). O kwotę 410 000 PLN pomniejszona zostanie także pozycja „Zapasy-Wyroby” gotowe.

Ten sposób rozliczenia kosztu wytworzenia asortymentu umożliwia liniowe rozpoznanie marży ze sprzedaży elementów danej inwestycji deweloperskiej, co pozwala uniknąć jej wahań pomiędzy poszczególnymi okresami.

Należy jednak zauważyć, iż w praktyce, biorąc pod uwagę specyfikę danej inwestycji, zastosowane mogą być inne metody (choć nadal powinny być oparte na wartości godziwej przedmiotu sprzedaży), które będą rzetelnie odzwierciedlać koszt danego asortymentu. Ważne jest, by dobrać odpowiednią metodę do rozliczenia danej inwestycji i stosować ją konsekwentnie przez cały okres, w którym realizowana jest sprzedaż.

**UWAGA:** Wszelkie koszty związane bezpośrednio tylko i wyłącznie z konkretnym lokalem (np. koszt wykończenia mieszkania, jeżeli taką usługę oferuje deweloper) powinny stanowić koszt sprzedaży tego mieszkania i nie być przedmiotem rozliczenia przy użyciu powyższej metody.

### RÓŻNICE DO PAS

Ustawa o rachunkowości nie precyzuje, w jaki sposób rozliczyć koszt wyrobów sprzedanych w przypadku inwestycji deweloperskiej. W związku z tym możemy uznać, że rozwiązanie zaproponowane powyżej jest dopuszczalne do zastosowania w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce.

410,000). Also the position “Inventory-Finished Goods” will be decreased by the amount of PLN 410,000.

This method of accounting for the cost of goods sold enables a straight-line recognition of the margin on the sale of an element of the investment property, thus, avoiding its fluctuations between reporting periods.

However, it should be noted that in practice, given the specifics of the investment, other methods may be used (although they should still be based on their fair value) that may more accurately reflect the cost of the type of product. It is important to choose the appropriate method to account for the investment and use it consistently throughout the sales period.

**NOTE:** All costs directly related to a particular at (e.g., flat fit out – assuming such a service is offered by the developer) should constitute the cost of sale of this particular flat and should not be subject to settlement using the aforementioned method.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

The Accounting Act does not specify how to settle the cost of goods sold with respect to the development project. Thus, we can assume that applying the solution proposed above in the financial statements prepared according to the Polish Accounting Standards would be acceptable.

### 3.3. Niezafakturowane i niezapłacone koszty inwestycji deweloperskiej dotyczące produkcji sprzedanej

Deweloper zakończył realizację inwestycji mieszkaniowej w czerwcu 2018 r. W lipcu i sierpniu sprzedano około 50% mieszkań w budynku. W trakcie wstępnych prac nad sprawozdaniem finansowym za rok 2018 zidentyfikowano szereg niezaksięgowanych i nieuregulowanych faktur dotyczących wykonania instalacji elektrycznej w budynku, montażu okien oraz poprawek tynkarskich w dwóch z mieszkań, które zostały już sprzedane.

### 3.3. Non-invoiced and unpaid costs of a development project concerning sold production

A developer completed the execution of a residential project in June 2018. In July and August, approximately 50% of the flats in the building were sold. During preliminary works on the financial statements for 2018, a number of unrecorded and unpaid invoices were identified concerning the execution of the electrical installation in the building, installation of windows, as well as plastering corrections in two flats that had already been sold.

## Jak powyższe koszty powinny zostać ujęte z rachunkowego punktu widzenia?

### KOMENTARZ

Powyższe koszty powinny zostać ujęte jako element zapasów w momencie poniesienia, który nie jest równoznaczny z otrzymaniem oraz zapłaceniem faktury. O momencie ujęcia zobowiązania decyduje moment, w którym deweloper potwierdził dostawy danego materiału lub dokonał odbioru określonych prac.

Zakładając więc, że spółka ujęła powyższe zobowiązania w poprawnej wysokości w prawidłowym okresie, powinny one stanowić bądź koszt skapitalizowany w pozycji zapasów, bądź element kosztu wyrobów sprzedanych odniesionych w rachunku zysków i strat w przypadku, gdyby w części bądź całości dotyczyły sprzedanego asortymentu.

W przypadku, gdyby spółka takich kosztów nie ujęła, to zakładając, że ich wartość byłaby nieistotna, powinny one jak najszybciej zostać odniesione w odpowiednie pozycje zobowiązań w korespondencji z zapasami bądź kosztem wyrobów sprzedanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obecnego okresu.

W przypadku, gdyby wartość kosztów była istotna, należałoby ustalić, jakiego okresu dotyczą, w celu potwierdzenia, czy nie mamy do czynienia z błędem, który powinno się skorygować retrospektywnie poprzez korektę okresu porównawczego. Sytuacja taka miałaby miejsce w przypadku, gdyby faktury dotyczyły dostaw zrealizowanych w poprzednich okresach rozrachunkowych.

### RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

## How should the aforementioned costs be treated for accounting purposes?

### COMMENTARY

Each of these costs should be accounted for as a component of inventory at the moment they are incurred, although it may not be accompanied by a receipt and payment of invoices. Liability arises at the moment when the developer confirms delivery of the material or has accepted specific work.

Assuming that the company has recognized the above liabilities in the correct amount and in the correct period, they should be capitalized in inventory or, if they were covered by a type of product in part or entirely, they should be included as a part of the cost of goods sold in the income statement.

Should the company not include such costs, then assuming their value is negligible, they should be recognized as soon as possible in the appropriate liabilities that correspond to the Inventory or as the cost of goods sold in the statement of comprehensive income for the current period.

If the value of the costs was significant, it should be determined, which period they refer to in order to confirm if it is not an accounting error, which should be corrected retrospectively by adjusting the comparative period. This would be the case if the invoices concerned deliveries made in previous settlement periods.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences were identified.

### 3.4. Księgowe aspekty rozliczenia budowy wieloetapowego projektu deweloperskiego

Spółka „Deweloper 17” realizuje inwestycję biurową, składającą się z dwóch etapów: Etap 1 – budowa budynku A oraz Etap 2 – budowa budynku B. W pierwszej kolejności spółka realizuje budowę budynku A. W momencie, kiedy dział najmu spółki

### 3.4. Accounting aspects of settling a multi-phase development project

Company “Developer 17” is executing an office development project consisting of two phases: Phase 1 – construction of Building A and Phase 2 – construction of Building B. First, the company is executing the construction of Building A. The moment at which

„Deweloper 17” potwierdzi, iż zakontraktowany został wynajem co najmniej 70% powierzchni w budynku A, spółka rozpocznie realizację Etapu 2, czyli budowę budynku B. Spółka planuje najpierw skomercjalizować budynki A i B, a następnie sprzedać je w perspektywie średnioterminowej, co jest zbieżne z jej modelem biznesowym mającym praktyczne zastosowanie w przeszłości.

1 kwietnia 2018 r. dział najmu spółki potwierdził, że podpisał umowy najmu przekraczające 70% powierzchni budynku A. Spełnienie powyższego warunku spowodowało rozpoczęcie realizacji Etapu 2 procesu budowlanego, czyli budowy budynku B. Spółka 1 grudnia 2018 r. uzyskała pozwolenia na użytkowanie budynku A, co umożliwiło wprowadzenie się wcześniej zakontraktowanym najemcom. Na 31 grudnia 2018 r. budowa budynku B była zaawansowana w 30%.

the tenancy department of company “Developer 17” confirms that tenancy agreements had been concluded for at least 70% of the office space in Building A, the company will commence executing Phase 2, i.e., the construction of Building B. The company is planning to commercialize buildings A and B and then sell them in the mid-term perspective, as is consistent with its established business model having previous practical application.

On April 1, 2018, the tenancy department of the company confirmed that tenancy agreements had been concluded for more than 70% of the office space of Building A. In consequence, the condition triggered the commencement of executing Phase 2 in the construction process, i.e., the construction of Building B. On December 1, 2018, the company received an occupancy permit for Building A that allowed the previously contracted tenants to move in. As of December 31, 2018, Building B was 30% constructed.

**Jakie implikacje księgowe niesie ze sobą ukończenie budowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz podpisanie umów najmu na znaczącą powierzchnię budynku A?**

**What are the accounting implications of completing the construction process, obtaining an occupancy permit, and signing tenancy contracts for a significant percentage of the office space in Building A?**

## KOMENTARZ

Na pierwotną klasyfikację budynku będzie miała wpływ intencja kierownictwa w zakresie wykorzystania budynku A i B w kontekście modelu biznesowego, w ramach którego operuje spółka „Deweloper 17”.

Ze względu na fakt, iż planowane wykorzystanie nieruchomości A i B to w pierwszej kolejności najem, co jest zbieżne z modelem biznesowym spółki, to nieruchomość ta będzie od początku klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. W związku z tym spółka powinna określić model, w jakim wyceniana będzie nieruchomość na dzień bilansowy: model wartości godziwej zgodnie z MSR 40.30 bądź model kosztowy zgodnie z MSR 16.16-22.

**UWAGA:** Należy podkreślić, iż kwestia klasyfikacji danego budynku w sprawozdaniu dewelopera jako zapas czy nieruchomość inwestycyjna jest bardzo często kwestią kontrowersyjną i trudną do rozstrzygnięcia. Co do zasady spółki deweloperskie

## COMMENTARY

The primary classification of the building will be influenced by the intention of the management concerning the usage of buildings A and B in the context of the business model in which company “Developer 17” operates.

Since the intended use of buildings A and B is office space for lease, which is consistent with the company’s business model, the buildings will be recognized as an investment properties. Therefore, the Entity’s management should define the model of measuring the investment properties’ value on the balance sheet date, i.e., the fair value model pursuant to IAS 40.30 or the cost-based model pursuant to IAS 16.16-22.

**NOTE:** It should be stressed that classifying a particular building in the developer’s financial statements as either inventory or investment property is very often controversial and difficult to determine. As a rule, project development companies often plan for the

bardzo często, wnosząc budynek, mają w planach jego jak najszybszą sprzedaż, niemniej jednak budynek ten w okresie poszukiwania nabywcy jest już wynajmowany najemcom. Powstaje więc pytanie, czy to jeszcze zapas czy już nieruchomości inwestycyjna.

Naszym zdaniem, w takim przypadku jak powyższy, o tym, czy spółka powinna klasyfikować daną nieruchomość przeznaczoną na sprzedaż jako zapas bądź nieruchomości inwestycyjną, powinna decydować zarówno specyfika modelu biznesowego stosowanego przez spółkę, jak i przeznaczenie budynku.

W związku z tym, jeżeli spółka jest typowym deweloperem nastawionym na realizację „zysku dewelopera” w jak najszybszym okresie, to wnoszone nieruchomości z przeznaczeniem na sprzedaż powinny być klasyfikowane jako zapas.

W przypadku, kiedy spółka opiera swój model biznesowy na realizacji procesu budowlanego, a następnie wynajmie i wzroście jego wartości (z czym mamy do czynienia w niniejszym studium), a sprzedaje budynek przede wszystkim w przypadku, kiedy znajdzie zmotywowanego nabywcę oferującego okazyjną cenę, to taka nieruchomość powinna być klasyfikowana jako nieruchomości inwestycyjna.

Kwestia klasyfikacji nieruchomości w sprawozdaniu dewelopera jest zatem także w niektórych przypadkach kwestią osądu kierownictwa, który powinien zostać wyraźnie ujawniony w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

### **Model wartości godziwej**

Zakończenie procesu budowlanego oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie będzie miało wpływu na wycenę budynku A oraz budynku B. Z księgowego punktu widzenia wartość księgowa netto nieruchomości A i B nie ma znaczenia. Obydwa budynki będą wyceniane w wartości godziwej niezależnie od etapu, na którym ich budowa i późniejsza eksploatacja się znajdują.

### **Model kosztowy**

Przyjęcie modelu kosztowego niesie za sobą szereg istotnych implikacji dla prezentacji i późniejszej wyceny nieruchomości inwestycyjnej. Od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie wartość księgowa budynku A powinna zacząć być amortyzowana przez okres ekonomicznej użyteczności budynku. Koszt amortyzacji będzie obciążał wynik bieżącego okresu.

quickest possible sale, although the building may be rented to tenants during the period of time that a purchaser is being sought. The question arises, therefore, whether the building is still considered inventory or if, by virtue of renting it out, it should be reclassified as an investment property.

In our view, in the above case, the business model of the company and its intended use of the building should establish whether a particular property intended for sale should be classified as either inventory or an investment property.

Accordingly, if the company is a typical developer focused on earning “developer’s profit” as quickly as possible, the executed property intended for sale should be classified as inventory.

If the company’s business model is based on the execution of the building process and then renting the building for the purpose of capital appreciation (as in this case), selling only in the event it finds a motivated buyer offering a good price, such real estate should be classified as an investment property.

The question of identifying the property in the developer’s financial statement is therefore dependent on the judgment of the management, which should be disclosed in additional information accompanying the financial statements.

### **Fair value method**

The completion of the construction process and obtaining an occupancy permit will not have an impact on the valuation of Building A and Building B. From an accounting standpoint, the carrying amount of Building A and B is not important. Both buildings will be valued at fair value, regardless of the phase of their construction or later use.

### **Cost-based model**

Adopting the cost-based model brings a number of important implications regarding the identification and subsequent valuation of the investment property. The moment the building permit is obtained, the carrying amount of Building A should start to be depreciated according to its useful economic life. The cost of depreciation will be recognized as an expense in

Należy także zauważyć, iż wstrzymaniu powinna ulec także kapitalizacja kosztów finansowych zgodnie z MSR 23, ale tylko w części finansowania wydatków związanych z nakładami na budowę budynku A. Koszty finansowe w tym zakresie powinny zostać odnoszone w ciężar kosztów finansowych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Dalszej kapitalizacji podlegać będą natomiast koszty finansowe związane z finansowaniem nakładów na budowę budynku B, który również będzie prezentowany jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgowa netto budynku B w trakcie procesu budowy nie będzie podlegać amortyzacji do momentu uzyskania dla niego pozwolenia na użytkowanie.

**UWAGA:** Ważne jest, aby spółka posiadała szczegółową ewidencję kosztów poniesionych na budowę wspomnianego powyższej kompleksu budynków A oraz B, w szczególności kosztów, których przypisanie nie jest oczywiste – np. kosztów energii, nadzoru oraz innych materiałów i usług, których koszty były poniesione w okresie jednoczesnej realizacji budynku A i B. Takie koszty powinny być przypisywane na podstawie racjonalnie określonego klucza.

Precyzyjna ewidencja kosztów jest o tyle istotna, iż na koniec każdego dnia bilansowego spółka powinna dokonać oceny odzyskiwalności poniesionych kosztów w celu potwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki dotyczące utraty wartości. Niepoprawna alokacja kosztów może doprowadzić do sytuacji, w której wystąpi konieczność dokonania odpisu z tego tytułu w ciężar kosztów operacyjnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

the statement of comprehensive income. Also, the capitalization of financial costs should be withheld according to IAS 23. This concerns only the part related to borrowing costs with respect to outlays incurred for the purpose of executing Building A. At this point in time, the borrowing costs related to Building A should be recognized as financial expenses in the statement of comprehensive income.

Further capitalization will apply to financial expenses with respect to borrowing cost related to outlays for executing Building B, which will also be presented as an investment property. The carrying amount of Building B during the construction process will not be subject to depreciation until the moment the occupancy permit is obtained.

**NOTE:** It is important for the company to have a detailed record of expenses incurred with respect to Building A and B separately, such as, when the allocation of costs is not obvious, e.g., the cost of electricity, supervision, and other materials and services incurred in the period of simultaneous execution of Buildings A and B. Such costs should be allocated on the basis of a rationally defined ratio.

A precise record of expenses is important due to the fact that at the end of each balance sheet date, the company should assess the recoverability of incurred costs in order to confirm if there are any indications of impairment. Improper allocation of project costs may lead to a situation in which it will be necessary to make an impairment write-off, which will have a negative impact on the Entity's statement of comprehensive income.

### 3.5. Rezerwy projektowe (specyficzne) w sprawozdaniu dewelopera mieszkaniowego

Spółka „Deweloper 13” realizuje inwestycję mieszkaniową składającą się z 40 mieszkań o identycznym rozmiarze, rozkładzie i cenie. Na 31 grudnia 2018 r. spółka sprzedała notarialnie 24 mieszkania. W trakcie realizacji inwestycji spółka zidentyfikowała usterki dotyczące instalacji wodnej, których koszt przeprojektowania i naprawy wyceniła na 3 000 000 PLN.

### 3.5. Project (specific purpose) reserves in the financial statements of a residential development company

Company “Developer 13” is executing a residential development project consisting of 40 flats of identical size, layout, and price. As of December 31, 2018, the company had sold 24 flats. During the project's execution, the company identified faults in the water installation; the cost of re-design and repair was estimated at PLN 3,000,000.

**W jakiej wysokości spółka „Deweloper 13” powinna rozpoznać rezerwę z tego tytułu w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2018 r.?**

**To what extent should the “Developer 13” recognize a provision with respect to the above faults in the financial statements on December 31, 2018?**

## KOMENTARZ

Powyzsza rezerwa projektowa, podobnie jak inne rezerwy, powinna zostac utworzona w oparciu o MSR 37, który stwierdza, że rezerwę tworzy się wówczas gdy:

- na jednostce ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych
- prawdopodobna jest konieczność wydatkowania środków zawierających korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Biorąc powyższe pod uwagę, a w szczególności punkt a), należy zauważyć, iż na spółce „Deweloper 13” ciąży obowiązek prawny usunięcia usterki tylko w zakresie dotyczącym już sprzedanych mieszkań. Spółka nie ma obowiązku utworzenia specyficznej rezerwy w części, w jakiej dotyczy ona jeszcze niesprzedanych lokali, ze względu na fakt, iż Spółka nie jest związana umową, która wymagałaby dokonania takiej naprawy.

Ponieważ do tej pory spółka podpisała jedynie umowy na 60% (24 z 40 identycznych lokali) łącznej liczby lokali, to w takiej też proporcji powinna utworzyć rezerwę projektową na naprawę usterek dotyczących instalacji wodnej.

W konsekwencji spółka powinna rozpoznać na 31 grudnia 2018 r. rezerwę projektową w kwocie 1 800 000 PLN (60% x 3 000 000 PLN) w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Spółka powinna powiększać wspomnianą rezerwę, za każdym razem, gdy podpisuje umowę sprzedaży z klientem. Zwiększenie rezerwy powinno odbywać się w korespondencji ze zwiększeniem kosztów wyrobów sprzedanych spółki w danym okresie.

Rezerwa będzie też ulegała pomniejszeniu w miarę ponoszenia kosztów w celu usunięcia wspomnianej powyżej usterki.

## COMMENTARY

The aforementioned project provision, similar to other provisions, should be recognized pursuant to IAS 37, which states that a provision shall be recognized if:

- an entity has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event
- it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and
- a reliable estimate of the obligation amount can be made.

Taking the above into consideration, in particular point a), it should be noted that company “Developer 13” has a present obligation to remove the faults only in the case of the flats that have already been sold. There is no obligation to recognize a specific provision with respect to flats that have not yet been sold, as there is no agreement in place that would obligate the Entity to do so.


So far, the company signed contracts only for 60% (24 out of 40 identical flats) of the total number of flats. In consequence, this ratio should be applied to calculate the specific project provision with respect to the faults in the water installation.

As of December 31, 2018, the company should recognize a project provision in the amount of PLN 1,800,000 (60% x PLN 3,000,000).

The company should increase the above mentioned provision each time it signs a sales contract with a client. The increase should be booked in correspondence with the cost of goods sold in the same period that the particular flat is sold.

On the other hand, the provision will be decreased, as the expenses related to the removal of the defect will be incurred and invoiced to the Entity.





## Komercjalizacja projektu deweloperskiego

## Commercialization of the development project

### 4.1. Rozliczenia kosztu pośrednika w wynajmie powierzchni w centrum handlowym

Spółka „Deweloper 7” oddała 31 grudnia 2017 r. do użytkowania wybudowane centrum handlowe, którego jest właścicielem. Spółka ma w planach komercjalizację nieruchomości w celu wzrostu jej wartości. Do pomocy przy poszukiwaniu najemców spółka zatrudniła brokera powierzchni komercyjnych, spółkę „LLJ”.

15 grudnia 2018 r. spółka podpisała umowę z nowym najemcą na okres 5 lat. Nowy najemca został zidentyfikowany przez brokera.

Koszt wynagrodzenia należnego spółce LLJ za znalezienie najemcy wyniósł 200 000 PLN.

### 4.1. Remuneration of the letting agent's fee with respect to the commercial space leases in the shopping center

Company “Developer 7” is an owner of a shopping center. On December 31, 2017, “Developer 7” obtained an occupancy permit for this property. The company is planning to lease out the property with the aim of capital appreciation. The company hired a letting agent, a company called “LLJ,” to help with finding tenants.

On December 15, 2018, the company signed a tenancy agreement with a new tenant for a period of 5 years. The new tenant had been secured by the letting agent.

The remuneration for the services provided by the letting agent (LLJ) amounted to PLN 200,000.

Jak spółka powinna ująć, a następnie rozliczać koszt zapłacony „LLJ” w przypadku dwóch scenariuszy:

- a) Spółka „Deweloper 7” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty na cenie nabycia/koszcie wytworzenia zgodnie z MSR 16
- b) Spółka „Deweloper 7” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty na wartości godziwej nieruchomości zgodnie z MSR 40.

How should the company recognize and then settle the aforementioned cost paid to “LLJ” in the case of the following two scenarios:

- a) Company “Developer 7” applies the cost-based model for estimating the value of the investment property
- b) Company “Developer 7” applies the fair value model for estimating the value of the investment property.

## KOMENTARZ

Nieruchomość ze względu na intencję kierownictwa polegającą na dalszym wynajmie centrum handlowego będzie klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna.

MSSF-y nie precyzują jednoznacznie, jak ująć koszty pośrednictwa z tytułu najmu. O kosztach dotyczących negocjacji wspomina MSR 17.4, który stwierdza, że początkowy koszt bezpośredni to krańcowy koszt, który można przypisać bezpośrednio procesowi negocjowania najmu i działaniom zmierzającym do zawarcia umowy najmu. Zgodnie z MSR 17.52 początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingodawców w związku z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingu operacyjnego zwiększają wartość bilansową przedmiotu leasingu i są ujmowane jako koszty w okresie leasingu na tej samej podstawie co przychody z tytułu leasingu.

MSR 17 nie ma jednak zastosowania do wyceny nieruchomości inwestycyjnych oddawanych w najem przez leasingodawców na podstawie umów leasingu operacyjnego. W związku z tym, w takim przypadku wykształciła się praktyka ujmowania kosztu z tytułu pośrednictwa jako odrębnej pozycji w pozostałych aktywach.

**UWAGA:** Obowiązujący od 1 stycznia 2019 roku MSSF 19 nie zmienia ujęcia księgowego w księgach leasingodawcy, dlatego powyższe rozwiązanie będzie nadal aktualne.

### Model kosztowy

W przypadku nieruchomości inwestycyjnej wycenianej w modelu kosztowym ujęte w pozostałych aktywach koszty pośrednictwa w wynajmie nieruchomości są amortyzowane przez okres trwania umowy najmu, czyli 5 lat.

## COMMENTARY

The shopping center will be classified as investment property due to the intention of the management to earn rentals.

IFRS does not precisely clarify how to recognize the cost of the letting agent. However, the cost related to negotiations is mentioned in IAS 17. IAS 17.4 states that the initial direct costs are incremental costs that are directly attributable to negotiating and arranging a lease. Pursuant to IAS 17.52, the initial direct costs incurred by lessors in negotiating and arranging an operating lease shall be added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.

However, IAS 17 does not apply to the valuation of the investment property leased out by lessors on the basis of operating leases. Consequently, the practice to recognize the cost of the letting agent as the lessor’s “Other assets” has emerged.

**NOTE:** The new IFRS 19, effective January 1, 2019, does not change the accounting approach with respect to the above case; hence, the presented solution is still valid.

### Cost-based model

In the case of an investment property recognized on the basis of the cost-based model, costs related to the letting agent should be recognized in “Other assets” and depreciated over the lease term, i.e., 5 years.

W wyniku tego zabiegu spółka będzie odnosiła każdego roku w ciężar wyniku koszt w wysokości 40 000 PLN w pozycję kosztów operacyjnych.

### Model wyceny do wartości godziwej

W przypadku, kiedy spółka wycenia nieruchomości w modelu wartości godziwej, koszt prowizji brokera powinien zostać początkowo ujęty podobnie jak w powyższym przypadku jako element pozostałych aktywów. W momencie przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej na koniec okresu sprawozdawczego koszt ten zostanie spisany w wynik w pozycji „Zysk/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnej” i będzie pomniejszał zysk/powiększał stratę na wycenie nieruchomości w danym okresie.

Obrazuje to poniższy przykład:

- Wartość godziwa nieruchomości na 31.12.2017 r. – 10 000 000 PLN
- Koszt prowizji brokera poniesiony w okresie 1.01-31.12.2018 – 2 000 000 PLN
- Wartość godziwa nieruchomości na 31.12.2018 r. – 12,000,000 PLN
- Zysk na wycenie – 12 000 000 PLN – 10 000 000 PLN – 200 000 PLN = 1 800 000 PLN.

Kwota prowizji nie będzie amortyzowana przez okres umowy najmu, ale od razu pomniejszy zysk na wycenie nieruchomości w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

**UWAGA:** W przypadku, kiedy nieruchomość biurowa została zaklasyfikowana jako zapas, koszt pośrednictwa stanowiłby koszt bezpośredni zgodnie z definicją w MSR 17.52 i zwiększałby wartość leasingowanego środka wykazywanego jako „Zapasy”.

### RÓŻNICE DO PAS

Koszt pośrednictwa wynajmu, gdy nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w modelu kosztowym, powinien być odnoszony w pozycję rozliczenia międzyokresowe czynne w bilansie.

In consequence, each year, the company will recognize a charge of PLN 40,000 as an operating expense in the income statement.

### Fair value model

In the case of investment property recognized on the basis of the fair value model, the cost with respect to the letting agent, should be initially recognized as in the previous example, in other words as a component of “Other assets”. The moment the property is revalued at the fair value at the end of the reporting period, the cost will be recognized in the income statement as “Profit/loss from valuation of investment property” and will decrease the profit/increase the loss on the valuation of the property in the current period.

This is illustrated in the example below:

- Fair value of the investment property as of 31.12.2016 – PLN 10,000,000
- Cost of the letting agent’s commission incurred in the period 1.01-31.12.2017 – PLN 2,000,000
- Fair value of the investment property on 12.31.2017 – PLN 12,000,000
- Investment property valuation profit – PLN 12,000,000 – PLN 10,000,000 – PLN 200,000 = PLN 1,800,000.

The letting agent’s commission will not be depreciated for the duration of the tenancy but will instead immediately decrease the valuation result of the investment property in the statement of comprehensive income.

**NOTE:** If the office building was classified as inventory, the cost of the letting agent would constitute direct costs according to the definition in IAS 17.52 and would increase the value of the leased property recognized as “Inventories”.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

Assuming the investment property is measured using the cost-based model, the cost of the letting agent should be recognized as “Prepaid expenses” on the balance sheet.

#### 4.2. Rozliczenie okresów beczynszowych, okresów obniżonego czynszu oraz zachęt gotówkowych wynikających z umów najmu powierzchni biurowej

Spółka „Deweloper 8” jest w trakcie komercjalizacji budynku biurowego w Warszawie, który jest jej własnością. Ze względu na wysoką podaż powierzchni biurowych w stolicy spółka, aby pozyskać najemców, zmuszona jest zaoferować okresy beczynszowe (tzw. rent-free periods) i okresy obniżonego czynszu (tzw. step rents). Dodatkowo, w celu pozyskania kluczowych najemców, spółka „Deweloper 8” oferuje także tzw. cash incentives, czyli bonus pieniężny za zawarcie umowy najmu na określony okres.

W związku z powyższym spółka podpisała 1 czerwca 2018 r. trzy następujące umowy najmu:

- Umowa z najemcą „Alfa” na powierzchnię 5 000 m<sup>2</sup> na okres 5 lat. Stawka wynajmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wyniosła 80 PLN. Faktury będą wystawiane przez spółkę w okresach miesięcznych z góry, począwszy od 1 lutego 2019 r.,
- Umowa z najemcą „Beta” na wynajem powierzchni 3 000 m<sup>2</sup> na okres 5 lat. Stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni wyniosła 40 PLN za okres pierwszych dwunastu miesięcy, 80 PLN za okres kolejnych dwunastu miesięcy, a następnie 90 PLN przez pozostałe 36 miesięcy. Faktury będą wystawiane przez spółkę w okresach miesięcznych z góry począwszy od 1 czerwca 2018 r.,
- Umowa z najemcą „Gamma” na wynajem powierzchni 8 000 m<sup>2</sup> na okres 5 lat. Stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni wyniosła 60 PLN. Dodatkowo spółka „Deweloper 8” wypłaciła Gammie zachętę gotówkową w kwocie 350 000 PLN.

#### 4.2. Settlement of rent-free periods, step rents, and cash incentives resulting from the office space operating lease contracts

Company “Developer 8” is the owner of an office building in Warsaw and is in the process of its commercialization. Due to the high supply of office space in the capital city, in order to attract tenants, the company is forced to offer rent-free periods, step rents, and cash incentives. Additionally, in order to attract key tenants, company “Developer 8” offers cash incentives, i.e., cash bonuses for concluding the tenancy agreement for a specific period of time.

On June 1, 2018, the company signed the following three tenancy agreements:

- Contract with tenant “Alfa” for the lease of 5,000 m<sup>2</sup> of office space for a period of 5 years. Rent rate of PLN 80 per 1 m<sup>2</sup> of space. Beginning February 1, 2019, the company will issue monthly invoices in advance,
- Contract with tenant “Beta” for the lease of 3,000 m<sup>2</sup> of office space for a period of 5 years. Rent rate of PLN 40 per 1 m<sup>2</sup> of space for the first twelve months, PLN 80 for the following twelve months, and then PLN 90 for the remaining 36 months. Beginning June 1, 2018, the company will issue monthly invoices in advance,
- Contract with tenant “Gamma” for the lease of 8,000 m<sup>2</sup> of office space for a period of 5 years. Rent rate of PLN 60 per 1 m<sup>2</sup> of space. Additionally, company “Developer 8” paid Gamma a cash incentive in the amount of PLN 350,000.

Jak spółka powinna ująć przychody oraz zachęty czynszowe wynikające z powyższych trzech umów na każdy dzień bilansowy w okresie ich trwania w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i sprawozdaniu z sytuacji finansowej spółki, w przypadku gdy:

- a) Spółka „Deweloper 8” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty na wartości godziwej nieruchomości,
- b) Spółka „Deweloper 8” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty na cenie nabycia/koszcie wytworzenia?

How will the company recognize rent revenues and lease incentives (rent-free periods, step-rents, lease incentives) resulting from the aforementioned three tenancy agreements on each balance sheet date throughout their duration in the statement of comprehensive income and statement of the financial position if:

- a) Company “Developer 8” applies the fair value model,
- b) Company “Developer 8” applies the cost-based model?

## KOMENTARZ

Kwestię rozpoznania przychodów z tytułu umów leasingowych reguluje MSR 17 „Leasing” oraz Interpretacja SKI-15.

Zgodnie z MSR 17.50 przychody z tytułu leasingu operacyjnego, z którym mamy tutaj do czynienia, ujmujemy jako przychód metodą liniową przez okres leasingu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści czerpanych z oddanego w leasing składnika aktywów.

Ponadto, według interpretacji SKI-15, specjalne oferty promocyjne dotyczące nowej lub przedłużanej umowy leasingu operacyjnego, niezależnie od ich charakteru, formy lub terminu płatności, ujmuje się jako integralną część zapłaty netto uzgodnionej z tytułu użytkowania przedmiotu leasingu.

Leasingodawca w oparciu o metodę liniową ujmuje łączny koszt specjalnych ofert promocyjnych jako zmniejszenie przychodu z tytułu opłat uzyskiwanych w okresie leasingu, chyba że inna systematyczna metoda odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści płynących z tytułu oddanego w leasing składnika aktywów.

Biorąc pod uwagę, że mamy do czynienia ze standardowymi umowami najmu powierzchni biurowej, uznajemy, że dla celów rozpoznania przychodów metoda liniowa wydaje się najbardziej odpowiednia.

Niezależnie, którą metodę wyceny nieruchomości inwestycyjnej wybrała w swojej polityce rachunkowości

## COMMENTARY

The issue regarding revenue recognition resulting from tenancy contracts is regulated by IAS 17 “Leasing” and interpretation SIC-15.

According to IAS 17.50, revenues from an operating lease are recognized on a straight-line basis over the lease term, unless the application of another systematic method better represents the distribution of the decreasing benefits drawn from the leased out assets over time.

Additionally, according to SIC-15, special promotional offers for a new or extended operating lease, irrespective of their nature, form, or maturity they are recognized as an integral part of the net rent agreed for the use of the leased asset.

Based on the straight-line method, the lessor recognizes the cost of the special promotional offers as a decrease in rental income, unless the application of another systematic method better represents the distribution of the decreasing benefits drawn from the leased out assets over time.

Taking into account the fact that we are dealing with standard office space tenancy contracts, we consider that the straight-line method seems the most appropriate for the purpose of recognizing the revenue.

Regardless of the valuation method the company “Developer 8” chose for the investment property in

spółka „Deweloper 8”, zasada liniowości rozpoznawania przychodów z tytułu leasingu jest tutaj dominująca.

**UWAGA:** Obowiązujący od 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 nie zmienia istotnie rachunkowości leasingodawcy, dlatego nie należy oczekiwać zmian w ujęciu księgowym powyższego przypadku.

## Umowa z Najemcą „ALFA”

### Model wartości godziwej

Zaoferowanie spółce „Alfa” zachęty czynszowej ma formę okresu bezczynszowego, tzw. rent-free, przez okres 6 miesięcy.

Aby wyliczyć kwotę przychodu, którą należy rozpoznać w konkretnym okresie, należy skalkulować przychody spółki z umowy przez cały czas jej trwania, czyli 5 lat.

- Łączna długość umowy – 60 miesięcy
- Liczba miesięcy fakturowania – 52 (od lutego 2019 r. do maja 2023 r.)
- Kwota miesięcznego fakturowania – 5 000 m<sup>2</sup> x 80 PLN = 400 000 PLN
- Łączny przychód do zafakturowania w okresie umowy – 400 000 PLN x 52 miesiące = 20 800 000 PLN
- Kwota miesięcznego przychodu – 20 800 000 PLN / 60 miesięcy = 346 667 PLN.

W okresie od 1 czerwca 2018 do 31 grudnia 2018 r. spółka rozpozna w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychody w wysokości 2 426 669 PLN (7 miesięcy x 346 667 PLN) w korespondencji z pozycją „Pozostałe aktywa” w sprawozdaniu z pozycji finansowej.

W kolejnych okresach przychody, zafakturowanie oraz aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów będą kształtowały się w następujący sposób:

its accounting policy, the principle of straight-line recognition of the lease income is most appropriate in this case.

**NOTE:** The new IFRS 19, effective January 1, 2019, will not change the accounting approach with respect to the above case; hence, the presented solution is still valid.

## Contract with Tenant “ALFA”

### Fair value method

The rent incentive offered to company “Alfa” involves a rent-free period of 6 months.

In order to calculate the amount of revenues to be recognized in a particular period, one should calculate the revenues of the company from the aforementioned contract for its whole duration, i.e., 5 years.

- Total duration of the contract – 60 months
- Number of invoicing months – 52 months (from February 2019 through May 2023)
- Monthly invoiced amount – 5,000 m<sup>2</sup> x PLN 80 = PLN 400,000
- Total revenues to be invoiced during the contract – PLN 400,000 x 52 months = PLN 20,800,000
- Monthly revenues amount – PLN 20,800,000 / 60 months = PLN 346.667.

In the period from June 1, 2018 to December 31, 2018, the company will recognize in its statement of comprehensive income the revenues in the amount of PLN 2,426,669 (7 months x PLN 346,667), corresponding to “Other assets” in the statement of the financial position.

In the following periods, the revenues, invoices, and assets related to non-invoiced revenues will look as follows:

Dzień bilansowy	Kwota rozpoznanych przychodów w okresie (PLN)	Kwota rozpoznanych przychodów narastająco (PLN)	Zafakturowanie (PLN)	Zafakturowanie narastająco (PLN)	Niezafakturowane przychody (PLN)	Wpływ na wynik na wycenie (PLN)
Balance sheet date	Amount of revenues recognized in the period (PLN)	Cumulative amount of revenues recognized (PLN)	Invoicing (PLN)	Cumulative invoicing (PLN)	Not-invoiced revenues (PLN)	Impact on the valuation of investment property (PLN)
A	B	C	D	E	F = C – E	G
31.12.2018	2 426 667	2 426 667	0	0	2 426 667	- 2 426 667
31.12.2019	4 160 000	6 586 667	4 400 000	4 400 000	2 186 667	240 000
31.12.2020	4 160 000	10 746 667	4 800 000	9 200 000	1 546 667	640 000
31.12.2021	4 160 000	14 906 667	4 800 000	14 000 000	906 667	640 000
31.12.2022	4 160 000	19 066 667	4 800 000	18 800 000	266 667	640 000
31.05.2023	1 733 333	20 800 000	2 000 000	20 800 000	0	266 667
<b>RAZEM IN TOTAL</b>	<b>20 800 000</b>		<b>20 800 000</b>			

W przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjną będziemy wyceniali do wartości godziwej, powstałe aktywo z tytułu niezafakturowanych przychodów powinno zostać wykazane odrębnie od wartości nieruchomości w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w momencie dokonania wyceny na 31 grudnia 2018 r. powinno zostać spisane w pozycję wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnej, czyli pomniejszyć zysk na wycenie/powiększyć stratę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów spółki. W związku z tym wynik na wycenie nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej zostanie pomniejszony o kwotę 2 426 667 PLN.

W kolejnych okresach sprawozdawczych spółka będzie powiększała wynik na wycenie nieruchomości o kwotę różnicy pomiędzy wartością aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów na początek i koniec okresu.

### Model kosztowy

W przypadku wyceny nieruchomości w modelu kosztowym kwota niezafakturowanych przychodów jest wykazana w sprawozdaniu z pozycji finansowej oddzielnie od nieruchomości inwestycyjnej i nie podlega spisaniu na żaden z dni bilansowych. Zamiast tego ulega stopniowemu zmniejszeniu z okresu na

If the investment property is measured on the basis of the fair value model, the created asset from the non-invoiced revenues should be recognized separately from the value of the investment property in the statement of financial position. At the moment the valuation is made on December 31, 2018, the above mentioned asset should be written-off in the position "Profit/loss from valuation of investment property," i.e., it should decrease the profit/increase the loss on valuation in the company's statement of comprehensive income. Thus, the investment property's valuation profit will be decreased by PLN 2,426,667.

In the subsequent reporting periods, the company will increase the investment's valuation result by the amount of the difference between the value of the asset from non-invoiced revenues at the beginning and at the end of the period.

### Cost-based model

If we measure the investment property using the cost-based model, the amount of non-invoiced revenues is recognized in the statement of the financial position separately from the investment property and is not subject to be written-off on any of the balance sheet dates. Instead, it gradually decreases from period

okres w miarę jak pomniejsza się różnica pomiędzy kwotą zafakturowania narastająco a narastająco rozpoznanymi przychodami.

## Umowa z Najemcą „BETA”

### Model wartości godziwej

Analogicznie jak w powyższym przykładzie, spółka „Developer 8” zawarła umowę z najemcą, która zawiera kwotę obniżonego czynszu w poszczególnych okresach. Utworzone w pierwszym okresie aktywo z tytułu niezafakturowanych przychodów jest wykazywane jako aktywo odrębne od nieruchomości inwestycyjnej w pozycji „Pozostałe aktywa” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w momencie przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej na 31 grudnia 2018 r. pomniejsza zysk na wycenę/powiększa stratę.

Kwota zafakturowania w kolejnych okresach wynosić będzie:

- Okres 1: do 31.12.2018 r. – 3 000 m<sup>2</sup> x 40 PLN/m<sup>2</sup> x 7 miesięcy = 840 000 PLN
- Okres 2: do 31.12.2019 r. – (3 000 m<sup>2</sup> x 40 PLN/m<sup>2</sup> x 5 miesięcy) + (3 000 m<sup>2</sup> x 80 PLN/m<sup>2</sup> x 7 miesięcy) = 2 280 000 PLN
- Okres 3: do 31.12.2020 r. – (3 000 m<sup>2</sup> x 80 PLN/m<sup>2</sup> x 5 miesięcy) + (3 000 m<sup>2</sup> x 90 PLN/m<sup>2</sup> x 7 miesięcy) = 3 090 000 PLN
- Okres 4: do 31.12.2021 r. – 3 000 m<sup>2</sup> x 90 PLN/m<sup>2</sup> x 12 miesięcy = 3 240 000 PLN
- Okres 5: do 31.12.2022 r. – 3 000 m<sup>2</sup> x 90 PLN/m<sup>2</sup> x 12 miesięcy = 3 240 000 PLN
- Okres 6: do 31.05.2023 r. – 3 000 m<sup>2</sup> x 90 PLN/m<sup>2</sup> x 5 miesięcy = 1 350 000 PLN
- Łącznie przychód do zafakturowania wyniesie – 14 040 000 PLN
- Przychód rozpoznany w miesiącu wyniesie – 14 040 000 PLN/60 miesięcy = 234 000 PLN.

W konsekwencji w Okresie 1 spółka rozpozna przychód w wysokości 1 638 000 PLN (234 000 PLN x 7 miesięcy). W kolejnych okresach dwunastomiesięcznych przychody wyniosą 2 808 000 PLN, a w okresie ostatnim 1 170 000 PLN (234 000 PLN x 5 miesięcy).

W kolejnych okresach przychody, zafakturowanie oraz aktywa z tytułu niezafakturowanych przychodów będą kształtowały się w następujący sposób:

to period as the difference between the amount of invoicing increases cumulatively and the revenue is cumulatively recognized.

## Contract with Tenant “BETA”

### Fair value method

Similar to the above example, company “Developer 8” concluded a contract with a tenant that involved reduced rent rates in particular periods. The asset created in the first period related to the non-invoiced revenues is recognized as a separate asset from the investment property as “Other assets” in the statement of the financial position and, at the moment the property is revalued according to its fair value as of December 31, 2018, decreases the profit/increases the loss on valuation.

The invoiced amount in the following periods will amount to:

- Period 1: through 31.12.2018 – 3,000 m<sup>2</sup> x PLN 40/m<sup>2</sup> x 7 months = PLN 840,000
- Period 2: through 31.12.2019 – (3,000 m<sup>2</sup> x PLN 40/m<sup>2</sup> x 5 months) + (3,000 m<sup>2</sup> x PLN 80/m<sup>2</sup> x 7 months) = PLN 2,280,000
- Period 3: through 31.12.2020 – (3,000 m<sup>2</sup> x PLN 80/m<sup>2</sup> x 5 months) + (3,000 m<sup>2</sup> x PLN 90/m<sup>2</sup> x 7 months) = PLN 3,090,000
- Period 4: through 31.12.2021 – 3,000 m<sup>2</sup> x PLN 90/m<sup>2</sup> x 12 months = PLN 3,240,000
- Period 5: through 31.12.2022 – 3,000 m<sup>2</sup> x PLN 90/m<sup>2</sup> x 12 months = PLN 3,240,000
- Period 6: through 31.05.2023 – 3,000 m<sup>2</sup> x PLN 90/m<sup>2</sup> x 5 months = PLN 1,350,000
- Total revenues to be invoiced will amount to PLN 14,040,000
- Monthly revenues to be recognized will amount to PLN 14,040,000/60 months = PLN 234,000.

Consequently, in Period 1, the company will recognize revenues in the amount of PLN 1,638,000 (234,000 x 7 months). In the following 12-month period, revenues will amount to PLN 2,808,000, and in the last period, revenues will amount to PLN 1,170,000 (PLN 234,000 x 5 months).

In subsequent periods, revenue, invoices, and non-invoiced revenues will be as follows:



Dzień bilansowy	Kwota rozpoznanych przychodów w okresie (PLN)	Kwota rozpoznanych przychodów narastająco (PLN)	Zafakturowanie (PLN)	Zafakturowanie narastająco (PLN)	Niezafakturowane przychody (PLN)	Wpływ na wynik na wycenie (PLN)
Balance sheet date	Amount of revenues recognized in the period (PLN)	Cumulative amount of revenues recognized (PLN)	Invoicing (PLN)	Cumulative invoicing (PLN)	Not-invoiced revenues (PLN)	Impact on the valuation of investment property (PLN)
A	B	C	D	E	F = C – E	G
31.12.2018	1 638 000	1 638 000	840 000	840 000	798 000	– 798 000
31.12.2019	2 808 000	4 446 000	2 280 000	3 120 000	1 326 000	– 528 000
31.12.2020	2 808 000	7 254 000	3 090 000	6 210 000	1 044 000	282 000
31.12.2021	2 808 000	10 062 000	3 240 000	9 450 000	612 000	432 000
31.12.2022	2 808 000	12 870 000	3 240 000	12 690 000	180 000	432 000
31.05.2023	1 170 000	14 040 000	1 350 000	14 040 000	0	180 000
RAZEM	14 040 000		14 040 000			

### Model kosztowy

Podejście jest analogiczne jak w przykładzie powyżej. Spółka wykazuje w pozycji aktywów niezafakturowany przychód, który maleje wraz ze zmniejszeniem różnicy pomiędzy przychodami rozpoznanymi narastająco a zafakturowaniem narastająco.

### Umowa z Najemcą „GAMMA”

#### Model wartości godziwej

W przypadku umowy z najemcą „Gamma” czynsz fakturowany jest w takiej samej wysokości przez cały okres umowy. W związku z tym spółka będzie ujmować w pozycji przychodów kwotę równą tej wskazanej na fakturze. Nie powstaną zatem tutaj różnice pomiędzy wartością skumulowanych przychodów oraz skumulowanego zafakturowania, które byłyby przesłanką do utworzenia w sprawozdaniu z pozycji finansowej aktywa z tytułu niezafakturowanego przychodu.

Niemniej jednak należy zauważyć, iż spółka w celu podpisania umowy najmu z najemcą „Gamma” zapłaciła jednorazowo kwotę 350 000 PLN.

Kwota ta w momencie zapłacenia zostanie wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Pozostałe aktywa”, a na dzień wyceny

### Cost-based model

The approach is the same as in the example above. The company recognizes assets with respect to non-invoiced revenues, which decreases together with the decrease in the difference between cumulative recognized revenues and the cumulative invoicing.

### Contract with Tenant “GAMMA”

#### Fair value method

In the case of the contract with tenant “Gamma”, the rent is invoiced in the same amount each month for the whole duration of the contract. Thus, the company will recognize revenues equal to the amounts invoiced in the period. Thus, there will be no difference between the value of cumulative revenue and the cumulative invoicing that would be the basis for creating an asset as a result of non-invoiced revenues in the statement of financial position.

However, it should be noted that the company, in order to sign a contract with tenant “Gamma”, made a one-time cash payment in the amount of PLN 350,000.

At the moment the payment is made, the amount will be recognized in the statement of financial position as “Other assets”. At the end of the reporting

nieruchomości zostanie spisana w wynik okresu, pomniejszając zysk/powiększając stratę na wycenie nieruchomości inwestycyjnej.

W każdym kolejnym okresie przychody z tytułu najmu będą pomniejszane o kwotę 70 000 PLN (350 000 PLN/5 lat) w korespondencji z powiększeniem wyniku na wycenie. Operacja ta nie będzie miała wpływu na wynik kolejnych okresów.

#### **Model kosztowy**

W modelu kosztowym kwota 350 000 PLN zostanie wykazana w pozycji „Pozostałe aktywa” i będzie amortyzowana przez okres umowy najmu, czyli 5 lat.

W związku z tym rokrocznie spółka obciąży z tego tytułu swój wynik poprzez pomniejszenie przychodów operacyjnych w kwocie 70 000 PLN (350 000 PLN/5 lat).

#### **RÓŻNICE DO PAS**

Kwoty zachęt wykazywane w pozycji „Pozostałe aktywa” powinny być wykazywane w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z PAS w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

period, it will be written off in the income statement, decreasing profit/increasing loss on the valuation of investment property.

In each following period, rent revenues will be decreased by PLN 70,000 (PLN 350,000/5 years) with corresponding booking of the valuation result in the income statement. This operation will not have an impact on the result of the entity in the subsequent periods.

#### **Cost-based model**

In the cost-based model, the amount of PLN 350,000 will be recognized as “Other assets” and will be depreciated for the duration of the contract, i.e., 5 years.

Thus, the company will decrease operating revenues on a yearly basis in its income statement by PLN 70,000 (PLN 350,000/5 years).

#### **DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS**

Amounts of incentives recognized as “Other assets” should be recognized in the financial statements prepared in accordance with PAS as “Prepaid expenses”.

---

### **4.3. Rozliczenie kosztów wykończenia wnętrza**

Spółka z siedzibą w Polsce zajmuje się działalnością deweloperską i najmem powierzchni komercyjnych. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej buduje budynek o wysokim standardzie użytkowym, a następnie przeznacza go na wynajem.

Wysoki standard budynku umożliwia przystosowanie wynajmowanych powierzchni do konkretnych potrzeb przyszłych najemców. Po etapie budowy spółka zawiera umowy z przyszłymi najemcami, w których strony określają zakres prac wykończeniowych wykonywanych wedle potrzeb przyszłego najemcy (tzw. fitoutów). Wartość realizowanych prac, z uwagi na wysoki standard budynku i oferowanych wykończeń, jest znaczna.

### **4.3. Settlement of fit-out costs**

A company headquartered in Poland is involved in development activities and lease of commercial space. The company is in the process of developing a building with a high standard that it intends to lease out to tenants.

The high standard of the building makes it possible to adapt the rented space to the particular needs of future tenants. After the construction phase, the company enters into contracts with future tenants in which the parties define the scope of the finishing works according to the needs of the future tenant (also known as the fit-outs). Due to the high standard of the building and the offered fit-outs, the value of the executed works is considerable.

W jaki sposób spółka powinna ujmować koszty prac wykończeniowych niezwracanych przez najemców (tzw. fit-outów) w przypadku gdy:

- wycenia nieruchomości według modelu wartości godziwej,
- wycenia nieruchomości według modelu kosztowego?

How should the company recognize the cost of fit-out works from the accounting perspective if:

- the investment property is measured using the fair value method,
- the investment property is measured using the cost-based method?

## KOMENTARZ

### Model wartości godziwej

Powyższa nieruchomość spełnia definicję nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych zgodnie z MSR 40.5.

Ponoszone przez właściciela koszty wykończenia lokali będących przedmiotem wynajmu można potraktować jako zachętę do wynajęcia powierzchni komercyjnej i należy ująć ją zgodnie z Interpretacją SKI-15, która mówi, że leasingodawca w oparciu o metodę liniową ujmuje łączny koszt specjalnych ofert promocyjnych jako zmniejszenie przychodu z tytułu opłat uzyskiwanych w okresie leasingu, chyba że inna systematyczna metoda odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści płynących z tytułu oddanego w leasing składnika aktywów. W związku z tym koszt wykończenia powinien zostać początkowo ujęty w sprawozdaniu finansowym jako „Pozostałe aktywa”, a następnie w momencie wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na dzień bilansowy powinien pomniejszyć zysk/powiększać stratę z wyceny nieruchomości komercyjnej na dzień bilansowy.

W każdym kolejnym okresie przychody operacyjne spółki z tytułu najmu powinny zostać pomniejszone o proporcjonalną do upływu czasu część kosztów wykończenia, w korespondencji z powiększeniem pozycji „Zysk/strata na wycenie nieruchomości inwestycyjnej” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zastosowane podejście nie będzie miało więc wpływu na wynik spółki w kolejnych okresach.

**UWAGA:** Obowiązujący od 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 będzie zawierał w swoich przepisach wymogi dotychczasowego SKI-15, dlatego w tym przypadku podejście księgowe nie ulegnie zmianie.

## COMMENTARY

### Fair value method

The aforementioned building meets the definition of an investment property for accounting purposes according to IAS 40.5.

Expenses with respect to fit-outs incurred by the owner of the building should be treated as an incentive to leasing commercial space and should be recognized according to the SIC-15 interpretation, which states that the lessor shall recognize the aggregate cost of incentives as a reduction of rental income over the lease term, on a straight-line basis, unless another systematic basis is representative of the time pattern over which the benefit of the leased asset is diminished. Due to this fact, the cost of fit-out should be initially recognized in the financial statements as “Other assets”. Then, at the time of valuation of the investment property at fair value at the end of the reporting period, the asset should be written down in the income statement decreasing the profit/increasing the loss as a result of the investment property valuation.

In each subsequent period, rental income should be decreased by a percentage of the fit-out costs proportional to the time left on the lease and accounted for as “Valuation of investment property” in the statement of comprehensive income. The applied approach will not impact the company’s result in the abovementioned periods.

**NOTE:** Effective since January 1, 2019, IFRS 16 will include in its provisions the requirements of the current SIC-15, thus, the accounting approach will remain unchanged.

### Model kosztowy

W przypadku zastosowania modelu kosztowego koszty wykończenia kapitalizowane są w pozycji „Pozostałe aktywa” i amortyzowane przez okres trwania umowy najmu.

### RÓŻNICE DO PAS

Koszty wykończenia w sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z polskimi standardami rachunkowości powinny zostać wykazane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

### Cost-based model

When the cost-based method applies, the fit-out cost are capitalized as “Other assets” and depreciated for the duration of the tenancy agreement.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

Fit-out costs in financial statements prepared in accordance with Polish Accounting Standards should be recognized as “Prepaid expenses”.

#### 4.4. Księgowe ujęcie kosztów przedłużenia umowy najmu

Spółka z siedzibą w Polsce w ramach prowadzonej działalności oferuje powierzchnie biurowe na wynajem. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu zawartej z jednym z kluczowych klientów najemcy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu faktu zawarcia umowy najmu (skutkujące przedłużeniem okresu użytkowania wynajmowanych powierzchni) określone ryczałtowo.

#### 4.4. Accounting recognition of costs of extending a tenancy agreement

A company headquartered in Poland, as part of its business activity, offers office space for rent. Under the provisions of the rental agreement, entered into with one of the company’s key clients, the tenant is entitled to additional remuneration for renewing the agreement.

**W jaki sposób spółka powinna ujmować koszt wynagrodzenia najemcy wynikającego z przedłużenia umowy najmu w przypadku, gdy:**

- wycenia nieruchomości wg modelu wartości godziwej,
- wycenia nieruchomości wg modelu kosztowego?

**How should the company recognize the costs of extending the tenancy agreement assuming that:**

- the investment property is measured using the fair value model,
- the investment property is measured using the cost-based model?

### KOMENTARZ

Wynagrodzenie wypłacone najemcy z tytułu przedłużenia umowy traktuje się jako element specjalnej oferty promocyjnej. Szczegóły jego ujęcia i rozliczenia w kolejnych okresach reguluje Interpretacja SKI-15, która wskazuje, że leasingodawca w oparciu o metodę liniową ujmuje łączny koszt specjalnych ofert promocyjnych jako zmniejszenie przychodu z tytułu opłat uzyskiwanych w okresie leasingu, chyba że inna systematyczna metoda odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści płynących z tytułu oddanego w leasing składnika aktywów.

### COMMENTARY

The remuneration paid to the tenant for extending the contract is treated as an element of a special promotional offer. The details of this approach and accounting in the following periods are regulated by Interpretation SIC-15, which indicates that the lessor shall recognize the aggregate cost of incentives as a reduction of rental income over the lease term, on a straight-line basis, unless another systematic method better represents the distribution of the decreasing benefits drawn from the leased out assets over time.

Takie koszty, w przypadku zastosowania modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej, powinny początkowo zostać skapitalizowane odrębnie od nieruchomości inwestycyjnej w pozycji „Pozostałe aktywa”.

**UWAGA:** Obowiązujący od 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 będzie zawierał w swoich przepisach wymogi dotychczasowego SKI-15, dlatego w tym przypadku podejście księgowe nie ulegnie zmianie.

#### Model wyceny do wartości godziwej

W przypadku zastosowania modelu wyceny nieruchomości opartego na wartości godziwej zgodnie z MSR 40 wspomniane koszty powinny pomniejszyć zysk bądź powiększyć stratę z tego tytułu w momencie przeszacowania nieruchomości do wartości godziwej.

W każdym kolejnym okresie przychody operacyjne spółki z tytułu najmu powinny zostać pomniejszone o proporcjonalną do upływu czasu część kosztów wykończenia, w korespondencji z powiększeniem pozycji „Zysk/strata na wycenie nieruchomości inwestycyjnej” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zastosowane podejście nie będzie miało więc wpływu na wynik spółki w kolejnych okresach.

#### Model kosztowy

W przypadku zastosowania modelu kosztowego wspomniany wydatek będzie amortyzowany przez okres trwania umowy najmu począwszy od momentu jej przedłużenia.

#### RÓŻNICE DO PAS

W przypadku zastosowania modelu kosztowego, koszty poniesione z tytułu prolongaty umowy najmu z najemcą powinny zostać odniesione w pozycję rozliczeń międzyokresowych czynnych.

Consequently, such costs, regardless of the investment property measurement model applied, should be initially capitalized as “Other assets”.

**NOTE:** Effective January 1, 2019, IFRS 16 will include in its provisions the requirements of the current SIC-15, thus, the accounting approach will remain unchanged.

#### Fair value

With respect to the fair value model, under IAS 40, these costs should decrease the profit/increase the loss at the time of the revaluation of the investment property at its fair value as of the balance sheet date.

In each subsequent period, the rental income should be reduced by a percentage of the extension costs incurred proportional to the time left on the lease and accounted for as “Profit/loss of investment property” in the statement of comprehensive income. The applied approach will not impact the company’s results in the abovementioned periods.

#### Cost-based model

With respect to the cost-based model, the expense will be depreciated for the remaining duration of the tenancy agreement from the moment it is renewed.

#### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

With respect to using the cost-based model, the costs incurred as a result of renewing the tenancy agreement should be recognized as “Prepaid expenses”.

#### 4.5. Kapitalizacja dodatkowych kosztów poniesionych po okresie oddania nieruchomości do użytkowania

Spółka „Deweloper 9” wybudowała budynek biurowy z planem jego jak najszybszej komercjalizacji oraz sprzedaży. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku 1 lipca 2018 r. Od tamtego momentu spółka poniosła dodatkowe koszty dotyczące adaptacji ostatniego piętra budynku w celu umożliwienia

#### 4.5. Capitalization of additional costs incurred after the commencement of occupancy

Company “Developer 9” constructed an office building planning a quick commercialization and sale. The company obtained the occupancy permit on July 1, 2018. Since then, the company incurred additional costs of adapting the last floor of the building for the food service activities of a popular restaurant chain,

prowadzenia tam działalności gastronomicznej przez jedną z popularnych sieci restauracyjnych, której czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni był ponaddwukrotnie wyższy niż któregokolwiek z najemców powierzchni biurowej w tym budynku. Koszty modernizacji i przystosowania ostatniego piętra budynku w okresie od 1 sierpnia 2018 do 31 grudnia 2018 r. wyniosły 1 500 000 PLN.

whose rent rate per square meter was almost twice that of any other tenant in the building. The cost of modernizing and adapting the last floor of the building from August 1, 2018 to December 31, 2018 amounted to PLN 1,500,000.

**Jak powyższe koszty powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki „Deweloper 9” na 31 grudnia 2018 r. oraz okresy późniejsze w przypadku, gdy:**

- a) spółka „Deweloper 9” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty na wartości godziwej nieruchomości,
- b) spółka „Deweloper 9” stosuje model wyceny nieruchomości inwestycyjnej oparty na cenie nabycia/koszcie wytworzenia?

**How should the aforementioned costs be recognized in the financial statement of the company “Developer 9” for December 31, 2018, and the following periods if:**

- a) the investment property is measured using the fair value model,
- b) the investment property is measured using the cost-based model?

## KOMENTARZ

Dodatkowe koszty poniesione na modernizację i adaptację poszczególnych części budynku (niebędące fitoutami) powinny być traktowane jako koszty niezbędne do poniesienia w celu dostosowania budynku/jego części do wynajmu i kapitalizowane na wartości nieruchomości w momencie poniesienia.

### Model wyceny do wartości godziwej

W momencie wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na dzień bilansowy koszty te pomniejszą zysk/powiększą stratę z tego tytułu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### Model kosztowy

Koszty dodatkowej adaptacji części budynku powinny zostać skapitalizowane na wartości nieruchomości inwestycyjnej i być amortyzowane przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Jeżeli poniesione koszty dotyczyły tylko i wyłącznie adaptacji, z której będzie mógł skorzystać specyficzny najemca, to koszty te powinny być amortyzowane przez okres trwania jego umowy najmu.

W przypadku, gdyby adaptacja była na tyle uniwersalna, że umożliwiałaby korzystanie ze wspomnianej powierzchni przez większą liczbę najemców, okres amortyzacji powinien odzwierciedlać okres użyteczności ekonomicznej dokonanych zmian.

## COMMENTARY

Additional costs incurred for the modernization and adaptation of particular parts of the building (which are not fit-outs) should be treated as costs necessary to adapt the building/ its part for rental activity and be capitalized as a part of the investment property.

### Fair value model

At the time of valuation of the investment property on the balance sheet date, the costs incurred will decrease the profit/increase the loss from the valuation of the investment property in the statement of comprehensive income.

### Cost-based model

Costs of additional adaptations made to a part of the building should be capitalized as a part of the investment property and depreciated over their economic useful life. If the incurred costs are related to an adaptation, which will be used by a specific tenant, the costs should be depreciated over the lease term.

If the adaptation is universal enough that more tenants would be able to use the adapted area, the period of depreciation should reflect the economic useful life of the adaptations made.



# 5

## Sprzedaż projektu deweloperskiego

### Sale of the development project

#### 5.1. Rozpoznanie wyniku na sprzedaży w kontekście dodatkowych umów (rental guarantee agreement)

Spółka „Deweloper 12” 1 października 2018 r. sprzedała budynek biurowy spółce „Fundusz Inwestycyjny 1” za kwotę 100 000 000 PLN. Koszt wybudowania budynku wraz z gruntem wyniósł 80 000 000 PLN. W ramach transakcji fundusz inwestycyjny przełał na rachunek bankowy spółki „Deweloper 12” kwotę 95 000 000 PLN, a kwota 5 000 000 PLN została zatrzymana przez kupującego jako depozyt zabezpieczający tzw. umowę rental guarantee agreement. Depozyt zostanie zwrócony w okresie 5 lat od dnia transakcji i pomniejszony o rozliczenie wynikające z umowy „rental guarantee agreement”.

Umowa ta zakłada, że spółka „Deweloper 12” będzie zobowiązana do pokrycia w okresie 5 lat całkowitego kosztu niewynajętej powierzchni w sprzedanym budynku (w tym opłaty service charge).

Spółka „Deweloper 12” szacuje na bazie analizy rynkowej, iż wartość nominalna kosztów do poniesienia w okresie 5 lat objętych umową wyniesie łącznie 3 500 000 PLN.

Dla celów niniejszego przykładu zakładamy, że wartość bieżąca kwoty 1 500 000 PLN, którą spółka otrzyma po okresie 5 lat, wynosi 1 200 000 PLN.

#### 5.1. Recognizing the result on sale in the context of additional contracts (rental guarantee agreement)

On October 1, 2018, company “Developer 12” sold an office building to the company “Investment Fund 1” for PLN 100,000,000. The costs of constructing the building together with the cost of land amounted to PLN 80,000,000. To conclude the transaction, the investment fund transferred to the bank account of “Developer 12” PLN 95,000,000. The buyer withheld PLN 5,000,000 as a deposit to secure the rental guarantee agreement. The deposit will be returned within a period of 5 years from the date of the transaction reduced by the amount of the settlement resulting from the rental guarantee agreement provisions.

The rental guarantee agreement assumes that after 5 years, “Developer 12” will be obliged to cover the total cost of vacant space in the sold building (including service charges).

Based on the market analysis, Company “Developer 12” estimates that the nominal value of the expenses to be incurred after the period of 5 years will amount to PLN 3,500,000.

For the purpose of this example, we assume that the present value of the PLN 1,500,000 that the company will receive after 5 years is equal to PLN 1,200,000.

**Jak powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki „Deweloper 12” skutki sprzedaży budynku na dzień dokonania transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem umowy rental guarantee?**

**How should the consequence of selling the building be recognized in the financial statements of company “Developer 12” on the date of entering into the transaction, with particular reference to the rental guarantee agreement?**

## KOMENTARZ

Zgodnie z MSR 18.14 przychody ze sprzedaży dóbr ujmuje się, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- jednostka przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr
- jednostka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi dobrami w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec dóbr, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

W obecnym przypadku transakcja sprzedaży nieruchomości i ustalenie jej ceny oparte są na dwóch umowach, które były negocjowane jako jeden pojedynczy pakiet.

Na bazie dwóch umów (sprzedaży oraz tzw. rental guarantee) można stwierdzić, iż spółka „Deweloper 12” przekazała w ramach transakcji znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do budynku.

Spółka nie będzie także zaangażowana w zarządzanie nieruchomością w sposób, w jaki była w momencie posiadania do niej praw własności.

Ponadto otrzymanie korzyści ekonomicznych przez spółkę jest prawdopodobne – spółka w momencie podpisania umowy otrzyma w gotówce kwotę 95 000 000 PLN.

Nie istnieją też przeszkody, aby wiarygodnie oszacować przychody, które spółka uzyska oraz koszt poniesiony w ramach tej transakcji, pomimo niepewności

## COMMENTARY

Pursuant to IAS 18.14, revenues from the sale of goods are recognized if the following conditions have been met:

- the entity transferred to the buyer a significant portion of the risk and benefits resulting from the ownership of the goods
- the entity is no longer permanently engaged in managing the goods intended for sale to the extent it normally performs with respect to goods to which it continues to hold ownership rights nor does it hold any effective control over them
- the amount of the revenues can be estimated reliably
- it is likely that the entity will obtain an economic benefit from the transaction and
- costs incurred and those that will be incurred by the entity with respect to the transaction can be estimated in a reliable manner.

In the case at hand, the transaction involving the sale of the property and establishing its price is based on two contracts, which were negotiated jointly.

On the basis of the two contracts (sale contract and rental guarantee agreement), it can be stated that the company “Developer 12” transferred to the seller substantially all of the significant risks and benefits resulting from the ownership right to the building.

The company will not be engaged in managing the real estate in the same manner as at the time it held the ownership rights to the real estate.

The company will likely obtain an economic benefit—the company received PLN 95,000,000 in cash at the time of signing the contract.

There are no obstacles to measure the revenues and the cost in a reliable manner despite some uncertainty resulting from the nature of the transaction. The amount



wynikającej z natury samej transakcji. Kwota przychodów określona jest umownie, a spółka jest w stanie określić bez problemu także koszt sprzedawanego budynku na bazie posiadanych informacji księgowych. Pomimo istniejącej niepewności spółka jest także w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie kolejnych 5 lat. W związku z tym nie ma wątpliwości co do tego, że sprzedaż budynku doszła do skutku i spółka musi rozpoznać z tego tytułu przychód oraz koszt, które wpłyną na jej wynik wykazany w sprawozdaniu finansowym.

W przypadku kosztu sprzedaży budynku sytuacja jest o tyle nieskomplikowana, iż spółka rozpozna go w wartości bilansowej nieruchomości, w jakiej była wyceniona na moment transakcji.

Dużo trudniejszym wyzwaniem może być jednak określenie kwoty przychodów z tytułu sprzedaży. MSR 18.14 stwierdza, że kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między jednostką gospodarczą a kupującym bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez jednostkę gospodarczą.

Ponadto MSR 18.11 stwierdza, iż w większości przypadków zapłaty dokonuje się w formie środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów, natomiast kwota przychodów równa się kwocie środków pieniężnych otrzymanych lub należnych. Jeżeli jednak wpływy środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów są odroczone, wartość godziwa zapłaty może być niższa niż nominalna wartość środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów otrzymanych lub należnych.

Na wartość godziwą przychodów z transakcji złożą się zatem kwoty środków pieniężnych otrzymane od spółki „Fundusz Inwestycyjny 1” na dzień podpisania umowy, powiększone o wartość bieżącą zwróconej spółce na koniec piątego roku różnicy pomiędzy kwotą depozytu a wartością kosztu wynikającego z obsługi „rental guarantee”.

W związku z tym spółka rozpozna przychody w dniu transakcji w następującej kwocie:

■ Przychody = środki pieniężne + nierozliczona wartość bieżąca depozytu czyli, Przychody = 95 000 000 PLN + 1 200 000 PLN (wartość bieżąca kwoty 1 500 000 PLN) = 96 200 000 PLN.

of the revenues is set contractually. The company is able to easily determine the cost of the sold building on the basis of the accounting records. Despite some uncertainty, the company is also able to estimate reliably the cost that will have to be incurred with respect to the vacant office space in the building after a period of 5 years elapses from the date on which the parties enter into the sales contract. Therefore, there are no doubts that the sale of the building took place and the company must recognize the related revenues and costs, which will significantly impact its financial statements.

In the case of the cost of goods sold, the situation is simple. The Entity will recognize the cost of the building sold equal to its carrying amount on the date of sale.

A more challenging task will be related to determining the sales revenue. IAS 18.14 points out that the amount of revenue arising from a transaction is usually determined by an agreement between the entity and the buyer or user of the asset. It is measured at the fair value of the remuneration received or receivable, taking into account the amount of any trade discounts and volume rebates allowed by the entity.

Additionally, IAS 18.11 states that in most cases the payment is made in the form of funds or their equivalents and the amount of the revenues equals the amount of funds received or due. If, however, the inflow of financial resources or their equivalents is deferred, the value of the remuneration may be lower than the nominal value of the financial resources or their equivalents received or due.

Consequently, the fair value of the revenue will consist of the amount of funds received from the company “Investment Fund 1” on the date of signing the contract, increased by the present value of the difference between the amount of the deposit and the value of the cost incurred with respect to the rental guarantee amount returned to the company after a period of 5 years.

Thus, the company will recognize the revenue on the date of entering into the transaction in the following amounts:

■ Revenues = cash + unsettled present value of the deposit i.e., Revenues = PLN 95,000,000 + PLN 1,200,000 (current value of the amount of PLN 1,500,000) = PLN 96,200,000

Jednocześnie księgowania wspomnianej transakcji będą przedstawiać się następująco:

- Rozpoznanie kwoty sprzedaży z umowy głównej
  - Cr Przychody – 100 000 000 PLN
  - Dr Należność – 100 000 000 PLN
- Ujęcie wpływu środków pieniężnych
  - Dr Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – 95 000 000 PLN
  - Cr Należności – 95 000 000 PLN
- Utworzenie rezerwy na koszty niewynajętej powierzchni wynikające z umowy „rental guarantee”
  - Dr Przychody – 3 500 000 PLN
  - Cr Przychody przyszłych okresów – 3 500 000 PLN
- Utworzenie depozytu zabezpieczającego
  - Dr Pozostałe aktywa – 5 000 000 PLN
  - Cr Należności – 5 000 000 PLN
- Ujęcie efektu dyskonta dotyczące zwróconej kwoty depozytu po okresie 5 lat
  - Cr Pozostałe aktywa – 300 000 PLN
  - Dr Przychody finansowe – 300 000 PLN

MSSF 15 wprowadza pięć etapów do rozpoznania przychodów.

Drugi etap polega na ustaleniu rodzaju i liczby świadczeń, do których zobowiązuje się sprzedający na rzecz kupującego. W powyższym przypadku świadczenie jest jedno – sprzedaż budynku. Element rental guarantee jest czynnikiem korygującym cenę w przypadku, jeżeli kupujący nie osiągnie określonego współczynnika wynajmu nieruchomości.

W kolejnym etapie ustalane jest wynagrodzenie za świadczenie – tutaj jest to kwota 100 000 000 PLN. Wynagrodzenie jednak składa się z elementu stałego oraz elementu zmiennego. Elementem stałym jest kwota 95 000 000 PLN, gdyż jest ona niezmienna bez względu na przebieg transakcji lub jej ostateczne rozliczenie. Elementem zmiennym jest kwota dotycząca rental guarantee, gdyż ta kwota jest zależna od przyszłych wydarzeń.

Zgodnie z MSSF 15 wynagrodzenie zmienne jest ujmowane jak przychód tylko i wyłącznie w momencie, gdy jest bardzo mało prawdopodobne, że taki przychód zostanie w przyszłości odwrócony (wyksięgowany). Zatem w omawianym przypadku będzie to kwota 1 200 000 PLN pomniejszona o dyskonto (72 000 PLN) jako kwota, która według kierownictwa na pewno zostanie sprzedającemu zapłacona.

Simultaneously, the accounting bookings of the aforementioned transaction will look as follows:

- Recognized amounts of revenue from the main contract
  - Cr Revenues – PLN 100,000,000
  - Dr Receivables – PLN 100,000,000
- Accounting for receipt of cash
  - Dr Cash and its equivalents – PLN 95,000,000
  - Cr Receivables – PLN 95,000,000
- Establishing a provision for the cost of unrented space resulting from the rental guarantee agreement
  - Dr Revenues – PLN 3,500,000
  - Cr Deferred income – PLN 3,500,000
- Establishing a safety deposit
  - Dr Other assets – PLN 5,000,000
  - Cr Receivables – PLN 5,000,000
- Recognizing the discount effect concerning the returned deposit amount after a period of 5 years
  - Cr Other assets – PLN 300,000
  - Dr Financial revenues – PLN 300,000

IFRS 15 introduces five stages for revenue recognition.

The second stage, involves the determination of the type and amount of benefits that the seller is obliged to pay to the buyer. In the above case, there is only one benefit – the sale of the building. The rental guarantee element is a price adjustment factor, applied only in the event the buyer does not achieve a certain rental percentage.

The next step involves determining the remuneration for the benefit – here this amount is PLN 100,000,000. The remuneration, however, consists of both a fixed element and a variable element. The fixed amount is PLN 95,000,000, as it is fixed regardless of the course of the transaction or its final settlement. The variable element is the rental guarantee amount, as this amount is subject to future events.

Under IFRS 15, variable remuneration is recognized as revenue only when it is highly unlikely that such revenue will not be realized. Thus, in this case, it will be PLN 1,200,000, less a discount (PLN 72,000), which, according to the management, will surely be paid to the seller.

- Ujęcie księgowe według MSSF 15 będzie następujące: The accounting treatment in accordance with IFRS 15 is as follows:
- Cr Przychody – 95 000 000 PLN + 1 200 000 PLN – 72 000 PLN = 96 128 000 PLN
  - Dt Należność (handlowa) – 95 000 000 PLN
  - Dt Należność kontraktowa – 1 128 000 PLN.
- Cr Revenue – PLN 95,000,000 + PLN 1,200,000 – PLN 72,000 = PLN 96,128,000
  - Dr Trade receivable – PLN 95,000,000
  - Dr contract receivable – PLN 1,128,000.





**Studia przypadków dla inwestorów  
i właścicieli nieruchomości inwestycyjnych**

**Case Studies for investors  
and owners of investment properties**





## Struktura nabycia nieruchomości

## Structure of property acquisition

### 1.1. Ujęcie nabycia nieruchomości w sprawozdaniu finansowym spółki

Spółka „Inwestor 1” rozważa nabycie nieruchomości, którą zamierza przeznaczyć pod wynajem powierzchni biurowej. Spółka rozważa następujące scenariusze nabycia:

- Nabycie budynku biurowego wynajmowanego obecnie najemcom na podstawie leasingu operacyjnego wraz z umowami najmu oraz wynikającymi z nich zobowiązaniami
- Nabycie spółki posiadającej budynek biurowy, którego powierzchnia jest wynajmowana najemcom w ramach leasingu operacyjnego
- Nabycie pustego budynku w celu adaptacji na budynek biurowy
- Nabycie spółki specjalnego przeznaczenia będącej właścicielem tylko i wyłącznie pustego budynku (bez najemców).

### 1.1. Recognition of property acquisition in the financial statements

Company “Investor 1” is considering an acquisition of an office property for the purpose of earning rental income. The following scenarios are considered:

- Acquisition of an office building already leased to tenants under operating leases, together with the tenancy agreements and obligations arising from these agreements
- Acquisition of shares in a company who is an owner of an office building leased to tenants under operating leases
- Acquisition of an empty building in order to convert it into an office building and subsequently lease it out
- Acquisition of a company (special purpose vehicle), that is an owner of an empty building (without tenants).

**Jak z księgowego punktu widzenia spółka „Inwestor 1” powinna ująć każdą z wyżej wymienionych transakcji?**

**How should “Investor 1” recognize the above-mentioned transactions from the accounting point of view?**

### KOMENTARZ

W celu ustalenia, jak z księgowego punktu widzenia powinny zostać zaksięgowane 4 wspomniane transakcje, należy ustalić dla każdej z nich, czy mają formę połączenia przedsięwzięć czy nabywania składnika

### COMMENTARY

In order to determine how to recognize in the financial statements the four transactions mentioned above, one must determine, with respect to each individually, whether it represents a business combination or

aktywów bądź grupy aktywów niestanowiących przedsiębiorstwa.

Zgodnie z MSSF 3 połączenie przedsiębiorstw to transakcja lub inne zdarzenie, w którym jednostka przejmująca obejmuje kontrolę nad jednym bądź większą liczbą przedsiębiorstw. Przedsiębiorstwo z kolei obejmuje wkłady oraz procesy stosowane do tych wkładów, mające zdolność do wytworzenia produktów. Mimo że przedsiębiorstwa zwykle dają produkty, to nie są one niezbędne, aby zintegrowany zespół uznać za przedsiębiorstwo.

Dodatkowe kryteria, jakie powinna spełniać definicja przedsiębiorstwa, opisane zostały w MSSF 3 B7-B12.

Biorąc powyższe pod uwagę, transakcję połączenia przedsiębiorstw stanowi przypadek a) oraz b), ze względu na istniejące w ramach nabytego majątku wkłady (budynek) oraz procesy (prawo i zobowiązania stron wynikające z umów najmu; procesy zarządcze nieruchomości) mające zdolność do wytworzenia produktów (usługa wynajmu powierzchni biurowej).

W przypadku c) oraz d) nie jesteśmy w stanie zidentyfikować procesów i produktów. W konsekwencji przypadki te będą miały charakter nabycia aktywów bądź grupy aktywów niestanowiących przedsiębiorstwa.

W przypadku, kiedy transakcja przyjmuje formę połączenia przedsiębiorstw, jednostka powinna rozliczyć ją tzw. metodą przejęcia, która wymaga zidentyfikowania jednostki przejmującej, ustalenia dnia przejęcia, ujęcia i wyceny możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań oraz udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej oraz potencjalnej wartości firmy bądź zysku z tytułu okazynego nabycia.

Kiedy transakcja ma formę nabycia aktywów lub grupy aktywów niestanowiących przedsiębiorstwa, jednostka identyfikuje i ujmuje poszczególne możliwe nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania. Koszt grupy jest przypisywany do poszczególnych możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań w proporcji do ich wartości godziwych na dzień nabycia. Transakcja lub zdarzenia tego rodzaju nie prowadzą do powstania wartości firmy.

Poniższa tabela prezentuje wspomniane warianty nabycia w kontekście klasyfikacji księgowej, operacyjnej oraz ujęcia księgowego w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nabywcy.

whether it is an acquisition of assets or a group of assets that do not constitute a business.

According to IFRS 3, a business combination is a transaction or other event in which the acquirer obtains control of one or more businesses. A business consists not only of inputs, but also of the processes applied to those inputs that have the ability to create outputs. Although businesses usually have outputs, outputs are not required for an integrated set to qualify as a business.

The definition of business, presented in IFRS 3 B7-B12 provides for additional criteria that must be satisfied.

Taking the above into consideration, the definition of a business combination is met in cases a) and b). The acquired assets consist of inputs (building), processes (rights and obligations resulting from rental agreements, property management processes) and products (service of leasing of office space).

In cases c) and d) it is not possible to identify processes and products. Consequently, those transactions meet the definition of an acquisition of an asset or a group of assets that does not constitute a business.

An entity shall account for each business combination by applying the acquisition method. Applying the acquisition method requires identifying the acquirer, determining the acquisition date, recognizing and measuring the identifiable assets acquired, the liabilities assumed, and any noncontrolling interest, as well as recognizing and measuring potential goodwill or a gain from a bargain purchase (badwill).

In case the transaction is an acquisition of an asset or a group of assets that does not constitute a business, the acquirer shall identify and recognize the individual identifiable assets acquired and liabilities assumed. The cost of the group shall be allocated to the individual identifiable assets and liabilities on the basis of their relative fair values on the date of purchase. Such a transaction or event does not give rise to goodwill.

The table below presents acquisition scenarios in the context of accounting and operational classification, as well as accounting recognition in the acquirer's stand-alone and consolidated financial statements.



Scenariusz	Klasyfikacja księgową wg MSSF 3	Klasyfikacja operacyjna	Ujęcie księgowe
Scenario	IFRS 3 classification	Operating classification	Accounting approach
Nabycie budynku biurowego wynajmowanego najemcom na podstawie leasingu operacyjnego wraz z umowami najmu oraz wynikającymi z nich zobowiązaniami.	Nabycie przedsięwzięcia	Nabycie aktywów	<p>Sprawozdanie jednostkowe i skonsolidowane: zgodnie z MSSF 3 składniki majątku powinny zostać ujęte w wartości godziwej z nadwyżką ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, wykazaną jako wartość firmy.</p> <p>Dodatkowo ujęcie wycenianego do wartości godziwej majątku wpłynie na wykazany w sprawozdaniu podatek odroczoney.</p>
Acquisition of an office building already leased out to tenants under operating lease, together with tenancy agreements and obligations arising from these agreements.	Acquisition of business	Asset deal	<p>Stand-alone and consolidated financial statements: in accordance with IFRS 3 assets and liabilities should be recognized at fair value. The excess of purchase consideration over the fair value of the acquired net assets should be recognized as goodwill.</p> <p>Valuation of the net assets to the fair value affects deferred tax calculation.</p>
Nabycie spółki posiadającej budynek biurowy, którego powierzchnia jest wynajmowana najemcom w ramach leasingu operacyjnego.	Nabycie przedsięwzięcia	Nabycie udziałów	<p>Sprawozdanie jednostkowe: ujęcie udziałów odbywa się na bazie regulacji MSR 27, czyli w koszcie nabycia lub zgodnie z MSSF 9.</p> <p>Sprawozdanie skonsolidowane: zgodnie z MSSF 3 składniki majątku powinny zostać ujęte w wartości godziwej z nadwyżką ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, wykazaną jako wartość firmy. Dodatkowo ujęcie wycenianego do wartości godziwej majątku wpłynie na wykazany w sprawozdaniu podatek odroczoney.</p>
Acquisition of shares in a company who is an owner of an office building leased out to tenants under operating lease.	Acquisition of business	Share deal	<p>Stand-alone financial statements: Recognition of shares at costs in accordance with IAS 27 or as financial instruments in accordance with IFRS 9.</p> <p>Consolidated financial statements: In accordance with IFRS 3 assets and liabilities should be recognized at fair value. The excess of purchase consideration over the fair value of the acquired net assets should be recognized as goodwill. Valuation of the net assets to the fair value affects deferred tax calculation.</p>
Nabycie pustego budynku w celu adaptacji na budynek biurowy.	Nabycie aktywów bądź grupy aktywów	Nabycie aktywów	<p>Sprawozdanie jednostkowe i skonsolidowane: Ujęcie nabytego majątku odbywa się w zależności od charakteru i przeznaczenia budynku, ujęcie księgowe opiera się na specyficznych standardach, takich jak: MSR 2 „Zapasy”, MSR 16 „Środki trwałe”, MSR 40 „Nieruchomość inwestycyjna”.</p>
Acquisition of an empty building in order to convert it into an office building.	Acquisition of assets or group of assets that do not constitute a business	Asset deal	<p>Stand-alone and consolidated financial statements: Recognition of acquired assets based on the nature of the building; accounting approach specified by the following accounting standards: IAS 2 “Inventories”, IAS 16 “Plant, Property and Equipment” or IAS 40 “Investment Property”.</p>

Nabycie spółki będącej właścicielem pustego budynku (bez najemców).	Nabycie aktywów bądź grupy aktywów	Nabycie udziałów	Sprawozdanie jednostkowe: ujęcie udziałów odbywa się na bazie regulacji MSR 27, czyli w koszcie nabycia lub zgodnie z MSSF 9.
Acquisition of a company (special purpose vehicle), that is an owner of an empty building (without tenants).	Acquisition of assets or group of assets that do not constitute a business	Share deal	Sprawozdanie skonsolidowane: w zależności od charakteru i przeznaczenia budynku ujęcie księgowe opiera się na specyficznych standardach, takich jak: MSR 2 „Zapasy”, MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” lub MSR 40 „Nieruchomość inwestycyjna”.  Stand-alone financial statements: Recognition of the shares at costs in accordance with IAS 27 or as financial instruments in accordance with IFRS 9.  Consolidated financial statements: Recognition of acquired assets based on the nature of the building with the accounting approach specified by the following accounting standards: IAS 2 “Inventories”, IAS 16 “Plant, Property and Equipment” or IAS 40 “Investment Property”.

## 1.2. Nabycie nieruchomości z elementem ceny opartym na wynagrodzeniu warunkowym

Fundusz inwestycyjny nabył budynek biurowy zlokalizowany w Warszawie, w formie tzw. asset dealu. Z uwagi, że wraz z budynkiem przenoszono szereg innych umów, należności i zobowiązań, transakcja została sklasyfikowana z podatkowego punktu widzenia jako nabycie przedsiębiorstwa. Budynek został nabyty wraz z najemcami, jednak umowy dwóch najistotniejszych z nich upływały w ciągu pół roku od transakcji. Zgodnie z treścią podpisanej umowy w przypadku, gdy sprzedawca doprowadzi do przedłużenia umowy, cena sprzedaży zostanie zwiększona o 2,5%. Wartość godziwa dodatkowego wynagrodzenia na dzień transakcji jest szacowana na 250 000 PLN.

### KOMENTARZ

Biorąc pod uwagę kryteria klasyfikacji księgowej i operacyjnej transakcji nabycia przedstawione w punkcie 1.1. oraz ze względu na charakter nabytych składników majątku, można stwierdzić, że powyższa transakcja ma formę połączenia przedsięwzięć.

W związku z tym zakup nieruchomości powinien być ujmowany zgodnie z regulacjami zawartymi w standardzie MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych.

## 1.2. Acquisition of property with contingent consideration

An investment fund acquired an office building located in Warsaw under an asset deal. From the tax perspective, due to the fact that the transfer of the building was accompanied by the transfer of many other contracts, receivables, and liabilities, the transaction was classified as an acquisition of a business. The building was acquired together with tenants, however, the tenancy agreements with the two key tenants will expire within six months from the transaction date. According to the terms and conditions of the sales/purchase agreement, if the tenants decide to extend (renew) the agreement, the sales price will increase by 2.5%. The fair value of this additional remuneration on the transaction date is estimated at PLN 250,000.

### COMMENTARY

Given the accounting and operating classification criteria of the acquisition transaction presented in point 1.1. and the nature of the acquired assets, it can be stated that the transaction is a business combination.

Therefore, the aforementioned purchase should be recognized in accordance with IFRS 3 Business Combinations.

Dla celów sporządzania zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka powinna dokonać wyceny nabytych składników (zarówno aktywów, jak i zobowiązań oraz zobowiązań warunkowych) do wartości godziwej i ująć je w takiej wysokości w bilansie. Przeszacowanie składników majątku do wartości godziwej spowoduje też powstanie efektu podatku odroczonego na różnicach pomiędzy wartością księgową aktywów oraz zobowiązań. Dodatkowo nadwyżka ceny nad wartością godziwą nabytych aktywów netto może spowodować, że spółka będzie musiała wykazać w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wartość firmy, która będzie musiała być poddawana testowi na utratę wartości.

Wspomniane powyżej dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 2,5% ceny nabycia spełnia definicję wynagrodzenia warunkowego zgodnie z MSSF 3 Aneks A, która mówi, iż jest to kwota wynagrodzenia należna sprzedającemu w przypadku wystąpienia określonego wydarzenia w przyszłości bądź spełnienia określonych warunków.

Wynagrodzenie warunkowe jest ujmowane jak element ceny nabycia (może zatem skutkować powstaniem/ zwiększeniem wartości firmy) i wycenia się je w wartości godziwej wycenionej na dzień nabycia. Z drugiej strony wynagrodzenie to ujmuje się w pozycji zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zarówno w jednostkowym, jak i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

For the purposes of preparing both the stand-alone and consolidated financial statements, the Company should perform a revaluation of net assets (assets, liabilities, and contingent liabilities) at fair value at which they should be recognized in the statement of financial position. Revaluing assets at fair value will also affect deferred tax calculations on the difference between the book value of assets and liabilities. Additionally, the surplus of the remuneration over the fair value of the acquired net assets will be recognized as goodwill in the statement of financial position and subject to an annual impairment test.

The additional remuneration of 2.5% of the sale price meets the criteria of contingent consideration under IFRS 3, Appendix A, which states that it is the amount of the remuneration payable to the seller in the event a specific event occurs in the future or meets specific conditions.

The contingent consideration is recognized as a component of the purchase consideration (and thus, may result in increasing the company's goodwill) and is measured at fair value on the date of acquisition. The corresponding entry is recognized as a liability in the statement of financial position – in stand-alone and consolidated financial statements.

### 1.3. Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnej zgodnie z MSR 40

Spółka „Invest Mix” posiada w swoim portfelu kilkanaście nieruchomości biurowych, które wynajmuje swoim klientom, osiągając przychody z tytułu czynszu. Jedną z tych nieruchomości, biurowiec „Willa III”, zlokalizowana na przedmieściach dużego miasta, od jakiegoś czasu jest nierentowna. Aby ograniczyć koszty, Spółka „Invest Mix” postanowiła przenieść do niego swoją siedzibę. Wartość godziwa tego budynku oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień przeniesienia wynosiła 4 000 000 PLN.

### 1.3. Reclassification of investment property under IAS 40

Company “Invest Mix” owns several office properties in its portfolio, which it leases to its clients, generating rental income. One of these properties, the “Willa III” office building, located in a suburb of a big city, has been unprofitable for some time. In order to reduce costs, Invest Mix decided to transfer its registered office there. The fair value of the building, estimated by an independent expert at the date of the transfer, was PLN 4 000 000.

## W jaki sposób Spółka powinna ująć zmianę przeznaczenia budynku w księgach rachunkowych?

## How should the Company recognize the change of purpose of the building in books?

### KOMENTARZ

Nieruchomości inwestycyjne, zgodnie z MSR 40, są to nieruchomości utrzymywane w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów, przyrost ich wartości lub obie te korzyści. W związku z tym przepływy środków pieniężnych uzyskane w związku z ich posiadaniem są w dużej mierze niezależne od pozostałych aktywów właściciela. To odróżnia nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanej przez właściciela. W roku 2019 Willa III była wynajmowana innemu podmiotowi, co generowało dla „Invest Mix” przychody z tytułu czynszu, w związku z czym w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 była wykazywana w pozycji „Nieruchomości Inwestycyjne”. Na 31 grudnia 2019 przeznaczenie Willi III uległo zmianie, przez co zgodnie z MSR 40 nie spełnia już przesłanek do ujmowania jej jako nieruchomości inwestycyjnej.

Standard ten określa moment, w którym jednostka powinna dokonać przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do innych pozycji. Takim momentem jest zmiana sposobu ich użytkowania, która sprawia, że dana nieruchomość przestaje spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnej. Należy jednak pamiętać o tym, że sama zmiana intencji kierownictwa w odniesieniu do sposobu użytkowania nie stanowi dowodu świadczącego o takiej zmianie. Spółka powinna zatem dokonać przeniesienia Willi III z nieruchomości inwestycyjnych w momencie faktycznego rozpoczęcia jej użytkowania jako siedziby „Invest Mix”.

Od powyższego momentu Willa III powinna być wykazywana w bilansie w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe” zgodnie z MSR 16. Kwota, po której zostanie ona ujęta w tej pozycji, powinna być równa jej wartości godziwej, ustalonej na dzień zmiany sposobu użytkowania.

### RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

### COMMENTARY

Investment property, in accordance with IAS 40, is property held to earn rentals, or for capital appreciation, or both. Therefore, the cash flows arising from such ownership are largely independent of the owner's other assets. This distinguishes investment property from owner-occupied property. In 2019, Willa III was leased to another entity, which generated rental income for “Invest Mix”, and was therefore included in the balance sheet as of December 31, 2019 under “Investment property”. As of December 31, 2019, the purpose of Willa III was changed, which means that, in accordance with IAS 40, it no longer meets the conditions for recognition as investment property.

This standard determines the moment when an entity should transfer the property from investment property classification. Transfers from, or to, investment property should only be made when there is a change in use, which causes the property to cease to meet the definition of an investment property. However, a change in the intentions of management in relation to the use of an investment property is not in itself evidence of such a change. Therefore, the company should transfer Willa III from the investment property at the time of the actual commencement of its use as the registered office of “Invest Mix”.

From that moment on, Willa III should be presented in the balance sheet under “Property, plant and equipment” in accordance with IAS 16. The amount at which it will be recognized in this position should be equal to its fair value, determined as of the date of change in use.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences have been found.



## Rozliczenie nabycia projektu

## Settlement of the development project acquisition

### 2.1. Alokacja ceny nabycia nieruchomości pomiędzy grunt i budynek

Zagraniczny inwestor jest 100-proc. udziałowcem polskiej spółki z o.o., do której zamierza nabyć usytuowaną w Warszawie nieruchomość biurową. Transakcja ma mieć formę nabycia poszczególnych aktywów (tj. budynku wraz z gruntem oraz związanymi z nim budowlami). Cena przewidziana w umowie nie określa wartości poszczególnych składników majątkowych, które będą przedmiotem transakcji.

### 2.1. Allocation of the purchase price of property acquisition between land and building

A foreign investor is a 100% shareholder of a Polish limited liability company. This company is planning to acquire an office building located in Warsaw. The transaction should be executed as an asset deal (i.e., the building with the land as well as any related structures). The purchase price set forth in the sales agreement does not identify the value of each individual asset that is the subject of the transaction.

**W jaki sposób spółka powinna dokonać alokacji ceny między poszczególne nabywane składniki majątkowe?**

**How should the company allocate the purchase price to the particular assets?**

#### KOMENTARZ

Kwestia alokacji ceny ma przede wszystkim znaczenie w przypadku, kiedy spółka posiada nieruchomość w formie gruntu i budynku oraz klasyfikuje ją jako:

- środek trwały
- nieruchomość wyceniana w modelu kosztowym.

W takim przypadku, gdy nie jest znana odrębna cena zakupu gruntu i poszczególnych obiektów znajdujących

#### COMMENTARY

The question of allocating the purchase price is especially important in the case when the company has a real property comprised of land and a building thereon and classifies it as:

- a fixed asset
- an investment property measured using the cost-based model.

In the case when the purchase price of the land and individual structures located thereon is unknown, in

się na tym gruncie, to w celu wprowadzenia ich do ksiąg rachunkowych należy ustalić ją we własnym zakresie. Jeżeli jest to niemożliwe, można zlecić wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu. Na jej podstawie należy proporcjonalnie ustalić udział poszczególnych środków trwałych w ogólnej cenie ich zakupu. Należy przy tym mieć na uwadze, aby łączna wartość poszczególnych obiektów była zgodna z ceną zakupu wynikającą z aktu notarialnego. Koszty wyceny nieruchomości przeprowadzonej przez rzeczoznawcę nie są związane z jej zakupem. Nie powinny zatem zwiększać wartości początkowej gruntu oraz znajdujących się na nim obiektów. Wartość usługi wykonanej przez rzeczoznawcę jednostka powinna zaliczać się do kosztów bieżącego okresu.

**UWAGA:** W przypadku wyceny nieruchomości do wartości godziwej problem ten nie istnieje, ponieważ wartość tak wycenionej nieruchomości nie podlega amortyzacji i nie ma konieczności alokacji ceny nabycia do poszczególnych elementów nabytego majątku.

order to recognize them in the accounting books, one should establish it on one's own. If it is impossible, one can have a property appraiser assess the value of the real property assets. On this basis, one should proportionally establish the share of the individual fixed assets within the amount of remuneration paid on acquisition. However, particular attention should be paid to the fact that the total value of individual structures should correspond to the total remuneration resulting from a notarial deed. The cost of real property valuation carried out by a property appraiser is not connected with its purchase and should be recognized in the expenses of the current period.

**NOTE:** In case of valuation of real property at fair value, this problem does not exist as the value of real property is not subject to depreciation and there is no need to allocate the price of acquisition between individual assets acquired.



## Proces wynajmu i bieżące utrzymanie

## Leasing and ongoing maintenance

# 3

### 3.1. Wpływ polityki rachunkowości w zakresie modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej na wysokość potencjalnej dywidendy

Spółka „Inwestor 3” jest spółką kapitałową (sp. z o.o.) i posiada dwie nieruchomości inwestycyjne „Delta” i „Omega”, które na 31 grudnia 2018 r. wykazywała w cenie nabycia/koszcie wytworzenia pomniejszonym o odpisy amortyzacyjne dokonywane przez okres ich ekonomicznej użyteczności, czyli w tzw. modelu kosztowym. Nieruchomości amortyzowane są liniowo. Wartość bilansowa nieruchomości „Delta” na dzień bilansowy wynosiła 34 500 000 PLN. Wysokość dokonanego odpisu amortyzacyjnego w bieżącym okresie wyniosła 500 000 PLN. Nieruchomość amortyzowana jest liniowo przez okres ekonomicznej użyteczności wynoszący 40 lat, podczas gdy jej wartość godziwa wyniosła 60 000 000 PLN, wykazując wzrost o 5 000 000 PLN względem poprzedniego okresu. Wartość bilansowa nieruchomości „Omega” na dzień bilansowy wyniosła 89 000 000 PLN. Wysokość dokonanego odpisu amortyzacyjnego w bieżącym okresie wyniosła 2 000 000 PLN. Nieruchomość amortyzowana jest liniowo przez okres ekonomicznej użyteczności wynoszący 40 lat. Jej wartość godziwa wyniosła 101 000 000 PLN, wykazując spadek o 9 000 000 PLN względem poprzedniego okresu.

Spółka planuje wypłacić dywidendę w kwocie 6 000 000 PLN, która stanowi zyski zatrzymane z lat

### 3.1. Impact of the accounting policy with respect to valuation of investment property on the amount of the potential dividends

Company “Investor 3” is a capital company (Limited Liability Company) and owns two investment properties “Delta” and “Omega”. As of December 31, 2018, the aforementioned properties apply the cost model for measurement of the investment property (i.e., price of purchase/cost of production decreased by depreciation and impairment write-offs). Both properties are depreciated on a straight-line basis. As of the date of the balance sheet, the carrying amount of the “Delta” property was PLN 34,500,000. The value of the depreciation write-off was made in the current period and amounted to PLN 500,000. The property is depreciated on a straight-line basis for a period of 40 years. The fair-market value of the property amounts to PLN 60,000,000, showing a growth of PLN 5,000,000 as compared to the previous period. As of the date of the balance sheet, the carrying amount of the “Omega” property is equal to PLN 89,000,000. The value of the depreciation write-off made in the current period was PLN 2,000,000. The property is depreciated on a straight-line basis for a period of 40 years. Its fair value amounts to PLN 101,000,000, showing a decrease of PLN 9,000,000, relative to the previous period.

The company is planning to pay a dividend in the total amount of PLN 6,000,000, which is equal to the retained

ubiegłych (zysk z roku zakończony 31 grudnia 2017 r.) oraz prognozowany zysk z roku bieżącego (odpowiednio 4 500 000 PLN oraz 1 500 000 PLN). Spółka nie posiada kapitału zapasowego oraz rezerwowego, a w ostatnich latach nie poniosła straty netto. Kapitał zakładowy na obecny i poprzedni dzień bilansowy wynosił 6 000 000 PLN.

earnings (profit for the period ended 31 December 2017) from the previous periods (profit from the year 2016) and the forecasted profits from the current year (PLN 4,500,000 and PLN 1,500,000, respectively). The company has no supplementary capital or any other reserves. The company has not generated a net loss in the recent years. As of the current and previous balance sheet date, the share capital amounts to PLN 6,000,000.

**Jak przyjęcie alternatywnej polityki rachunkowości w zakresie modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnej może wpływać na kapitał własny spółki oraz kwotę potencjalnej dywidendy możliwej do wypłacenia przez spółkę na 31 grudnia 2018 r.?**

**How can a change in the accounting policy with respect to the investment property valuation model impact an Entity's equity and the amount of potential dividend payout as of December 31, 2018?**

## KOMENTARZ

Należy pamiętać, iż zmiana metody wyceny nieruchomości w sprawozdaniu finansowym jest zmianą polityki rachunkowości, która musi zostać zaksięgowana retrospektywnie zgodnie z MSR 8.4.

**UWAGA:** Należy zauważyć, iż zgodnie z MSR 8.14 zmiana polityki rachunkowości możliwa jest wtedy i tylko wtedy, gdy zmiana taka:

- jest wymagana przez dany MSSF lub
- sprawi, że sprawozdania finansowe będą zawierać wiarygodne i bardziej przydatne informacje.

W związku z tym zmiana polityki rachunkowości dotycząca wyceny nieruchomości z modelu kosztowego na model wartości godziwej jest relatywnie łatwa do uzasadnienia, przede wszystkim w kontekście prezentacji bardziej wiarygodnych i przydatnych informacji dla użytkownika sprawozdań finansowych. W przypadku kiedy jednak spółka zdecydowałaby o przeciwnej zmianie (z wyceny w wartości godziwej do wyceny w modelu kosztowym) uzasadnienie jej byłoby bardzo trudne w praktyce.

Należy także zwrócić uwagę, iż zmiana zasad rachunkowości w zakresie modelu wyceny powinna zostać zastosowana do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez spółkę zgodnie z MSR 8.13.

## COMMENTARY

It should be noted that a change of the valuation method in the financial statement represents a change of the accounting policy. Comparable periods need to be restated in accordance with IAS 8.4.

**NOTE:** According to IAS 8.4, a change of accounting policy is possible only when:

- required by particular IAS or
- to make it so that the financial statements include reliable and more relevant information.

In connection with the above, the change in the accounting policy with respect to the valuation of the property from the cost model to the fair value model is relatively easy to justify as such change will most likely result in more reliable and relevant information provided to the user of the financial statements. However, if the company decides to change the valuation model in the opposite direction (from the valuation at fair value to valuation at cost) finding a justification for the change may be very difficult in practice.

It should also be noted that in accordance with IAS 8.13, the aforementioned change of accounting policies should be applied consistently to all investment properties held by the Company.



**DANE PORÓWNAWCZE:**

Zmianie ulegną przede wszystkim pozycje nieruchomości inwestycyjnej oraz kapitały i aktywa z tytułu podatku odroczonego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2017 r.

**„Delta”**

W okresie porównawczym (12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 r.) wartość nieruchomości inwestycyjnej „Delta” wzrośnie o 19 500 000 PLN (55 000 000 PLN – 35 500 000 PLN). Dodatkowo z kapitałów należy także wyeliminować wartość amortyzacji w kwocie 500 000 PLN. Wraz z efektem podatku odroczonego, wpływ na kapitał własny w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 r. będzie dodatni i wyniesie 16 200 000 PLN [(19 500 000 PLN + 500 000 PLN) x (1–19%)].

**„Omega”**

W okresie porównawczym (12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 r.) wartość nieruchomości inwestycyjnej „Omega” wzrośnie o 17 000 000 PLN (110 000 000 PLN – 93 000 000 PLN). Dodatkowo z kapitałów należy także wyeliminować wartość amortyzacji w kwocie 2 000 000 PLN.

Wraz z efektem podatku odroczonego wpływ na kapitał własny w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 r. będzie dodatni i wyniesie 15 390 000 PLN [(19 000 000 PLN) x (1–19%)].

Łącznie kapitał własny spółki na koniec okresu porównawczego wzrośnie o 36 090 000 PLN (4 500 000 PLN + 16 200 000 PLN + 15 390 000 PLN) do kwoty 42 090 000 PLN.

Alternatywnie: Łączny wpływ zmiany polityki rachunkowości na wynik uzyskany w okresie porównawczym oraz kapitały na koniec okresu porównawczego będzie dodatni i wyniesie 31 590 000 PLN (16 200 000 PLN + 15 390 000 PLN).

**Okres bieżący****„Delta”**

W bieżącym okresie wartość godziwa nieruchomości wykazanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wzrośnie o 5 000 000 PLN (60 000 000 PLN – 55 000 000 PLN). Dodatkowo z kapitałów należy także wyeliminować wartość amortyzacji w kwocie

**COMPARATIVE DATA:**

This kind of change affects the value of the investment property, equity (retained earnings), and the deferred tax assets/liabilities as of December 31, 2017.

**“Delta”**

During a comparative period (12 months ending December 31, 2017) the value of the investment property “Delta” will increase by PLN 19,500,000 (PLN 55,000,000 – PLN 35,500,000). In addition, the depreciation amount of PLN 500,000 should be excluded from equity. With the deferred tax effect, the impact on equity over the 12 months ending December 31, 2017, will be positive and will amount to PLN 16,200,000 [(PLN 19,500,000 + PLN 500,000) x (1–19%)].

**“Omega”**

During a comparative period (12 months ending December 31, 2017) the value of the investment property “Omega” will increase by PLN 17,000,000 (PLN 110,000,000 – PLN 93,000,000). In addition, the depreciation amount of PLN 2,000,000 should be excluded from equity.

With the deferred tax effect, the impact on equity over the 12 months ending December 31, 2017 will be positive and will amount to PLN 15,390,000 [(x 19,000,000) x (1–19%)].

The total equity, at the end of the comparative period, will increase by PLN 36,090,000 (PLN 4,500,000 + PLN 16,200,000 + PLN 15,390,000) to PLN 42,090,000.

Alternatively: The combined effect of the accounting policy change on the result obtained in the comparative period and the equity at the end of the comparative period will be positive and will amount to PLN 31,590,000 (PLN 16,200,000 + PLN 15,390,000).

**Current period****“Delta”**

In the current period, the investment property’s fair value will increase by PLN 5,000,000 (PLN 60,000,000 – PLN 55,000,000). Additionally, the depreciation write-off in the amount of PLN 500,000 should be excluded from equity. As a consequence, taking into account the

500 000 PLN. Po uwzględnieniu podatku odroczonego kwota kapitałów własnych w okresie bieżącym zwiększy się o 4 455 000 PLN [(5 000 000 PLN + 500 000 PLN) x (1-19%)].

### „Omega”

W bieżącym okresie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej wykazanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej spadnie o 9 000 000 PLN (101 000 000 PLN – 110 000 000 PLN). Dodatkowo z kapitałów należy także wyeliminować wartość amortyzacji w kwocie 2 000 000 PLN. Po uwzględnieniu podatku odroczonego kwota kapitałów własnych w okresie bieżącym zmaleje o 5 670 000 PLN [(9 000 000 PLN + 2 000 000 PLN) x (1-19%)].

Łączny wpływ zmiany polityki rachunkowości na wynik uzyskany w okresie oraz kapitały na koniec bieżącego okresu będzie ujemny i wyniesie 1 215 000 PLN (4 455 000 PLN – 5 670 000 PLN).

Podsumowując, zmiana polityki rachunkowości polegająca na przyjęciu modelu wartości godziwej do wyceny nieruchomości doprowadziła do wzrostu wartości kapitałów własnych o kwotę 30 375 000 PLN (31 590 000 PLN – 1 215 000 PLN).

**UWAGA:** O ile w poniższym przykładzie zmiana polityki rachunkowości ma pozytywny wpływ na wysokość kapitału własnego, o tyle należy zauważyć, iż w kolejnych okresach wahania wartości godziwej nieruchomości mogą mieć pozytywny bądź negatywny wpływ na wynik spółki w wysokości wyższej bądź niższej niż standardowy odpis amortyzacyjny. Przyjęcie takiej polityki zwiększa więc w dłuższym okresie ryzyko wahań wyniku spółki w związku z coroczną wyceną nieruchomości do wartości godziwej.

### Wpływ na wysokość dywidendy

Wspólnik spółki z ograniczoną odpowiedzialnością ma prawo do udziału w zysku (dywidendy) wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego i przeznaczonym do podziału uchwałą zgromadzenia wspólników. Kwota przeznaczona do podziału nie może jednak przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone do podziału. Kwotę tę spółka jest zobowiązana pomniejszyć o niepokryte straty, udziały własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub umową

deferred tax effect, the amount of equity in the current period will increase by PLN 4,455,000 [(PLN 5,000,000 + PLN 500,000) x (1-19%)].

### “Omega”

In the current period, the investment property's value will decrease by PLN 9,000,000 (PLN 101,000,000 – PLN 110,000,000). Additionally, the depreciation write-off in the amount of PLN 2,000,000 should be excluded from equity. As a consequence, taking into account the deferred tax effect, the amount of equity in the current period will decrease by PLN 5,670,000 [(PLN 9,000,000 + PLN 2,000,000) x (1-19%)].

The total impact on the statement of comprehensive income and equity (retained earnings) at the end of the current period is negative and amounts to PLN 1,215,000 (PLN 4,455,000 – PLN 5,670,000).

To summarize, the change in the accounting policy based on adopting the fair value model of investment properties led to an increase in equity by PLN 30,375,000 (PLN 31,590,000 – PLN 1,215,000).

**NOTE:** Insofar as in the example the change in the accounting policy has a positive impact on the amount of equity, it should be noted that in the following periods, due to the fluctuations of fair value, the change may have either a positive or a negative impact on the financial statements in an amount higher or lower than the standard depreciation write-off. Therefore, adopting such a policy increases, in the long run, the risk of fluctuations in the company's income.

### Impact on potential dividends

The shareholder of a limited liability company has the right to participate in profits (dividends) resulting from the annual financial statements and allocated for distribution by a resolution adopted at a general shareholders' meeting. The amount assigned for distribution cannot exceed profit for the last financial year increased by retained earnings from the previous periods and the amount transferred from supplementary and other reserves, which can be allocated for distribution. The company must decrease this amount by uncovered losses, own shares, and the amounts that, pursuant to the law or the articles of association of the company, should be re-allocated from profits

spółki powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

W przypadku spółki „Inwestor 3” kwotą dostępną do wypłaty będzie cała kwota zysku za ostatni rok obrotowy oraz niepodzielonych zysków z lat ubiegłych, czyli kwota 36 375 000 PLN, która będzie o 30 375 000 PLN wyższa niż kwota, którą spółka mogłaby teoretycznie wypłacić, gdyby nie zmieniała polityki rachunkowości.

Należy jednak zauważyć, iż praktycznym warunkiem wypłacenia dywidendy jest także ilość dostępnych środków pieniężnych. Zmiana polityki rachunkowości umożliwia jedynie zmianę maksymalnego limitu wypłaty dywidendy, ale nie gwarantuje praktycznej realizacji tego procesu.

for the last financial year to the supplementary capital or other reserves.

The amount available for distribution as dividends of company “Investor 3” equals the total profit for the last financial year and retained earnings from previous years, i.e., PLN 36,375,000, which is an increase of PLN 30,375,000 over the amount that the company could theoretically distribute if it had not changed the accounting policy.

It should be also noted that the practical condition for paying out a dividend is also the sum of available cash. A change in the accounting policy allows only for changing the maximum limit of dividend payout, but it does not guarantee the practical execution of this process.

### 3.2. Wycena nieruchomości inwestycyjnej według „najwyższej i najlepszej” wartości

Spółka „Inwestor 7” posiada działkę budowlaną, która znajdowała się w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przeznaczonego pod budownictwo związane ze świadczeniem usług opieki zdrowotnej. Plan przestał być ważny 31 grudnia 2017 r. Spółka złożyła wniosek o zmianę planu zagospodarowania oraz wydanie zgody na zabudowę biurową.

W ostatnich dwóch latach większość działek w okolicy została przeznaczona pod zabudowę biurową, a dla jeszcze niezabudowanych działek został uchwalony plan zagospodarowania umożliwiający tego typu budowę. Na obecną chwilę działka jest wynajęta podmiotowi, który zorganizował na niej parking, w związku z czym jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Spółka planuje sprzedać działkę deweloperowi w 2019 r.

Kierownictwo spółki jest w posiadaniu następujących informacji:

- wartość rynkowa działki w obecnych warunkach, przy założeniu wybudowania na niej szpitala, wynosi 32 000 000 PLN
- wartość rynkowa działki w obecnych warunkach, przy założeniu kontynuowania umowy najmu, wynosi 16 000 000 PLN
- rynkowa wartość godziwa działki, przy założeniu otrzymania zgody na zabudowę biurową, wynosi 54 000 000 PLN.

### 3.2. Valuation of investment property based on the „highest and best use”

Company “Investor 7” is an owner of a building plot, which has been designated for health care services in the local zoning plan. The plan expired on December 31, 2017. The company applied for a change of the zoning plan and a permit for office development.

In the last two years, most plots in the area were zoned for office development. For the parcels still undeveloped, a zoning plan had been adopted that allowed for this type of development as well. For the time being, the plot of land is rented to a parking operator and, as a consequence, has been classified as an investment property. The company intends to sell the plot of land to a developer in 2019.

The company management has the following information:

- assuming the construction of a health service facility, the market value of the plot of land is PLN 32,000,000
- assuming a continuation of the tenancy agreement, the market value of the plot of land, in its current condition, is PLN 16,000,000
- assuming the zoning permit for office development is approved, the market value of the plot of land is PLN 54,000,000.

**Jaka będzie wartość godziwa działki budowlanej dla celów sprawozdawczości finansowej na 31 grudnia 2018 r.?**

**What will be the fair value of the building plot for the purpose of financial reporting as of December 31, 2018?**

## KOMENTARZ

Zgodnie z MSSF 13.27 wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych uwzględnia wykorzystanie składnika aktywów, które jest fizycznie możliwe, dopuszczalne prawnie i wykonalne finansowo.

Co ważne, zgodnie z MSSF 13.29 największe i najlepsze wykorzystanie określa się z perspektywy uczestników rynku, nawet jeżeli jednostka przewiduje inne wykorzystanie. Zakłada się jednak, że aktualne wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez jednostkę jest największe i najlepsze, chyba że czynniki rynkowe lub inne wskazują, że inne wykorzystanie przez uczestników rynku skutkowałoby maksymalnym zwiększeniem wartości składnika aktywów.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz regulację MSSF 13 można stwierdzić, iż najlepszą i najwyższą formą wykorzystania wspomnianej działki z punktu widzenia uczestników rynku będzie wybudowanie na niej nowoczesnej klasy biurowca, co potwierdza wycena gruntu przygotowana na bazie takiego założenia.

W konsekwencji za wartość godziwą gruntu na 31 grudnia 2018 r. należy przyjąć kwotę 54 000 000 PLN, która odzwierciedla najwyższą i najlepszą wartość wskazanej nieruchomości. Kwoty tej nie powinno korygować się o koszty transakcyjne, ponieważ nie są one cechą składnika aktywów lub zobowiązania, a raczej właściwością transakcji i będą różne w zależności od tego, jak jednostka zawiera transakcję dotyczącą składnika aktywów lub zobowiązań.

## COMMENTARY

Pursuant to IFRS 13.27, the valuation of a non-financial asset's fair value takes into account the ability of the market player to produce economic benefits through the highest and best possible use of the asset or its sale to another market participant that would guarantee the highest and best possible use of this asset.

The highest and best possible use of a non-financial asset takes into account the use of the asset that is physically possible, legally acceptable, and financially viable.

What is important, pursuant to IFRS 13.29, is that the highest and best possible use is defined from the market participants' perspective, even if the entity intends a different use. It is assumed, however, that the entity's current use of the nonfinancial asset is the highest and best possible use, unless market or other factors indicate that a different use by market participants would result in a maximum increase of the asset value.

Taking into consideration the above circumstances and regulations of IFRS 13, it can be stated that the highest and best use of this plot, from the market participants' perspective, will be to construct a modern office building upon it according to the prepared land valuation.

Consequently, on December 31, 2018, the fair value of the land should be PLN 54,000,000, which reflects the highest and the best use of the property. This amount should not be adjusted by transaction costs as they are not influenced by the characteristics of the asset or liability, but rather by the characteristics of the transaction, and will vary depending on how the entity enters into an asset or liability transaction.

### 3.3. Prezentacja kosztów i przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych

Spółka „Inwestor 7” jest właścicielem centrum handlowego „Atlantyda”. W umowach zawartych z najemcami spółka oprócz czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni zobowiązuje także stronę umowy do pokrycia opłaty eksploatacyjnej dotyczącej utrzymania powierzchni wspólnych. Wszystkie usługi związane z utrzymaniem części wspólnych dostarczają dostawcy niezależni od spółki „Inwestor 7”. Spółka otrzymuje miesięczne zaliczki od najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych. Ostateczne rozliczenie, w oparciu o realnie poniesione koszty, odbywa się po dniu bilansowym.

### 3.3. Presentation of service charge expenses and revenues

Company “Investor 7” is the owner of the “Atlantyda” shopping center. The tenants, on the basis of rental agreements, are obliged to cover rent with respect to the leased space as well as the service charge expenses for the maintenance of common areas. The company receives monthly advances from the tenants with respect to the service charge. The final settlement is made after the balance sheet date. All services relating to maintenance of the common areas are provided by external contractors independent from “Investor 7”.

**Jak powyższe koszty poniesione przez spółkę „Inwestor 7” oraz przychód z tytułu ich zwrotu przez najemców powinny zostać ujęte w sprawozdaniu finansowym?**

**How should the above service charge costs incurred by company “Investor 7” and the revenues from their reimbursement by the tenants be recognized in the financial statements?**

#### KOMENTARZ

Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2018 r. MSSF 15 należy dokonać analizy, czy właściciel centrum jest tzw. pośrednikiem (dawniej: agentem) w transakcji.

Powyższy Standard wymienia następujące kryteria, które określają, że dana jednostka nie jest pryncypałem (który ujmuje przychód na zasadzie brutto), lecz pośrednikiem (który ujmuje jako przychód tylko marżę):

- inna jednostka jest zasadniczo zobowiązana do wykonania świadczenia
- jednostka nie ponosi ryzyka związanego z zapasami
- jednostka nie ma możliwości ustalania cen za wykonane świadczenia
- wynagrodzenie jednostki jest ustalone w postaci prowizji
- jednostka nie ponosi ryzyka kredytowego w związku z wykonaniem świadczeń objętych opłatą eksploatacyjną.

Bazując na powyższym przykładzie, Spółka „Inwestor 7” spełnia kryteria a oraz c. Wynika to faktu, iż usługi utrzymaniowe powierzchni wspólnej świadczone są przez podmioty zewnętrzne, a końcowe rozliczenie opiera się na bazie realnie poniesionych kosztów opartych na cenach świadczonych usług, które są w praktyce niezależne od spółki. Kryterium b jest w tym przypadku nieistotne. Naszym zdaniem spełniony jest

#### COMMENTARY

Pursuant to IFRS 15, effective as of January 1, 2018, it is necessary to examine whether the owner of the center is an intermediary (former agent) in the transaction.

The above Standard lists the following criteria to establish that an entity is not a principal (that recognizes revenue on a gross basis) but an intermediary (that only recognizes margins as revenue):

- other entity is generally required to perform the service
- the entity does not bear the risk of stock
- the entity is not able to determine the prices for services rendered
- the remuneration of the entity is fixed in the form of commissions
- the entity is not exposed to credit risk in connection with the performance of services subject to an operating fee.

Based on the example above, Investor 7 satisfies the criteria set out in a) and c). This is because the common area maintenance services are provided by third parties and the final settlement is based on the real cost incurred based on the prices of services rendered that are, in practice, independent from the company. Criterion b) is irrelevant in this case. In our opinion, condition d) is also satisfied. The key is the

również warunek d. Kluczowa w tym kontekście jest informacja o rozliczeniu kosztów po dniu bilansowym, która wskazuje na to, że podstawą realnych wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych są ceny określone przez dostawców. Spółka może hipotetycznie uzyskać z tego tytułu prowizję, która będzie określona jako procent od tych wpływów, jednak nie ma możliwości, aby uzyskać stałe wynagrodzenie z tego tytułu w inny sposób.

Jedynym kryterium uzasadniającym, że „Inwestor 7” jest agentem, które w tym wypadku nie zostanie spełnione, jest kryterium e. Bezpośrednim odbiorcą świadczeń, zobowiązanym do zapłaty za ich wykonanie, jest bowiem „Inwestor 7”.

W związku z tym, że większość kryteriów wymienionych w MSSF 15 w opisywanym powyżej przypadku jest spełnionych, „Inwestor 7” powinien swoje przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych ujmować w kwocie netto, zgodnie z przepisami dotyczącymi pośredników (agentów).

Z racji tego, że zagadnienie to bazuje w dużej mierze na osądzie kierownictwa, dla uniknięcia niejasności Spółka powinna określić podejście dotyczące sposobu prezentacji rozliczenia opłat eksploatacyjnych w swojej polityce rachunkowości oraz wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Na marginesie należy zaznaczyć, że różnica pomiędzy MSSF 15 a obowiązującym do 31 grudnia 2017 roku MSR 18 polega na tym, że obowiązujący standard zawiera powyższe kryteria jako część wymogów, natomiast dawny standard zawierał je jedynie jako przykład ilustrujący.

## RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

cost accounting after the balance sheet date, which indicates that the basis for actual service charge receipts is the prices as determined by the suppliers. The Company may, hypothetically, earn a commission, which would be determined as a percentage of these receipts, but there is no way to obtain a permanent remuneration in this regard in any other way.

The only criterion for agent status that “Investor 7” will not fulfill in this case is criterion e). “Investor 7” is the direct recipient of the services required to pay for the performance.

Because most of the criteria listed in IFRS 15 are satisfied with respect to the hypothetical case above, “Investor 7” should recognize the service charges on a net basis, in accordance with the rules regarding intermediaries (agents).

Due to the fact that the issue is largely dependent on the management’s judgment, in order to avoid ambiguity, the Company should define an approach regarding the presentation of the settlement of service charges in its accounting policy and in the introduction to the financial statements.

As a side note, the difference between IFRS 15 and IAS 18, which was in force until December 31, 2017, consists in the fact that the effective standard contains the above criteria as part of the requirements, while the previous standard contained these requirements as an illustrative example only.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences were identified.

### 3.4. Wpływ roszczeń ubezpieczeniowych na wartość godziwą nieruchomości

Spółka „Inwestor 8” posiada dwukondygnacyjny budynek biurowy. Dolna kondygnacja budynku uległa zalaniu w wyniku powodzi 1 listopada 2018 r. Spółka wycenia nieruchomość według wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Nieruchomość była ubezpieczona. W wyniku likwidacji szkody spółka uzyskała potwierdzenie wypłaty odszkodowania w kwocie 4 000 000 PLN.

### 3.4. Impact of insurance claims on the fair value of investment property

Company “Investor 8” owns a two-story office building. The lower level of the building was flooded on November 1, 2018. The company uses a fair value model for measuring the value of the investment property on the balance sheet date. The investment property was insured. As a result of the insurance claim, the company received a confirmation of compensation payout in the amount of PLN 4,000,000.

**Czy księgową wycena nieruchomości na 31 grudnia 2018 r. powinna uwzględniać kwotę roszczeń z tytułu ubezpieczenia wspomnianego budynku?**

**Will the compensation claim impact the fair value of the investment property as of December 31, 2018?**

## KOMENTARZ

Kwestię tą reguluje MSR 40.73, który mówi, że:

Utrata wartości lub utrata nieruchomości inwestycyjnej, związane z tym roszczenia dotyczące płatności odszkodowania od stron trzecich oraz wszelkie następujące po tym nabycie lub wytworzenie aktywów zamiennych stanowią odrębne zdarzenia gospodarcze i są ujmowane odrębnie w następujący sposób:

- utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych jest ujmowana zgodnie z MSR 36
- wycofanie z użytkowania lub sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane zgodnie z MSR 40.66-71
- odszkodowanie od stron trzecich – zapłata za nieruchomość inwestycyjną, która straciła na wartości, została utracona lub zaniechana, ujmowane jest w rachunku zysków i strat, gdy staje się należne
- cena nabycia lub koszt wytworzenia aktywów odrestaurowanych, nabytych lub wytworzonych jako zamienne ustalana jest zgodnie z MSR 40.20-29.

W związku z tym odszkodowanie w kwocie 4 000 000 PLN nie będzie elementem wpływającym na wycenę wartości godziwej nieruchomości na 31 grudnia 2018 r. Wpływ zniszczeń powstałych w wyniku powodzi, prowadzący do utraty wartości nieruchomości, powinien zostać ujęty zgodnie z MSR 36, czyli w ciężar kosztów operacyjnych.

Zakładając, że powyższa kwota ubezpieczenia stała się należna na dzień bilansowy, powinna ona zostać wykazana jako należność rozpoznana w korespondencji z przychodem w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## RÓŻNICE DO PAS

Spółka wykaże efekt utraty wartości nieruchomości w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” rachunku zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r. Przychody z tytułu należnego odszkodowania zostaną wykazane w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” rachunku zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018 r.

## COMMENTARY

This matter is regulated by IAS 40.73, which states that:

Impairments or losses of investment property, related claims for or payments of compensation from third parties, and any subsequent purchase or construction of replacement assets, are separate economic events and are accounted for separately as follows:

- impairments of investment property are recognized in accordance with IAS 36
- retirements or disposals of investment property are recognized in accordance with IAS 40.66-71
- compensation from third parties for an investment property that was impaired, lost, or abandoned is recognized in profit or loss when it becomes a receivable
- the cost of assets restored, purchased, or constructed as replacements are determined in accordance with IAS 40.20-29.

Thus, compensation in the amount of PLN 4,000,000 will not have an impact on the fair value of the investment property on December 31, 2018. The impact of damage caused by the flood that leads to the loss of value of the building, should be recognized pursuant to IAS 36, i.e., as an impairment charge in the operating expenses.

Assuming that the aforementioned amount of compensation became due on the balance sheet date, it should be recognized as revenue in the income statement with a corresponding booking in receivables.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

The company will indicate the impairment loss of the real property as “Other operating expenses” in the profit and loss account for a period of 12 months ending December 31, 2018. Revenues from the due compensation will be recognized as “Other operating revenue” in the profit and loss account for a period of 12 months ending December 31, 2018.

### 3.5. Dodatkowe usługi świadczone przez właściciela nieruchomości a jej klasyfikacja

Spółka „Właściciel 1” posiada budynek biurowy w Warszawie, który wynajmuje najemcom. Przy okazji spółka „Właściciel 1” świadczy usługi ochrony mienia w powyższym budynku. Koszty wspomnianej usługi nie są istotne z punktu widzenia przychodów z tytułu umów najmu zawartych z najemcami.

### 3.5. Additional services rendered by the owner of the building

Company “Owner 1” owns an office building in Warsaw that it rents to tenants. At the same time, company “Owner 1” renders security services in the aforementioned building. The costs of the security services are not material in relation to the revenues from the leasing activity.

### Jak spółka powinna klasyfikować wspomniany budynek biurowy?

### How should the company classify the aforementioned office building?

#### KOMENTARZ

Sytuację tę reguluje MSR 40.11, który wskazuje, że w pewnych wypadkach jednostka udostępniająca nieruchomość świadczy dodatkowe usługi na rzecz podmiotów wynajmujących nieruchomość. Jeżeli usługi te są stosunkowo nieznacznym elementem w skali całości przedsięwzięcia, jednostka zalicza taki obiekt do nieruchomości inwestycyjnych. Jest tak na przykład wtedy, gdy właściciel biurowca świadczy na rzecz najemców usługi dotyczące ochrony i utrzymania obiektu.

Należy jednak zauważyć, iż kluczowym aspektem całego zagadnienia jest określenie, czy powyższe usługi są istotnym elementem całego przedsięwzięcia. W praktyce istnieje wiele przypadków, które mogą wskazywać na fakt, iż świadczone przez właściciela usługi stanowią dużo bardziej znaczący element w skali całego przedsięwzięcia (np. właściciele zapewniający kompleksową obsługę IT, w którym to przypadku można klasyfikować nieruchomość jako środek trwały) i dlatego każdy z przypadków powinien być rozpatrywany osobno, a ocena istotności powinna być dokonywana ze szczególną ostrożnością.

#### RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano istotnych różnic.

#### COMMENTARY

This situation is regulated by IAS 40.11, which indicates that in some cases, an entity provides ancillary services to the occupants of a property it leases. An entity treats such a property as an investment property if the services are insignificant to the arrangement as a whole. An example is when the owner of an office building provides security and maintenance services to the lessees who occupy the building.

It must be noted, however, that a significant aspect is the determination whether the aforementioned services are a significant element of the whole venture. In practice, there are many cases, which may indicate that the services rendered by the owner are a much more significant element in the whole scale of the venture (e.g., owners providing comprehensive IT services in which case, one can classify the building as a fixed asset). Consequently, each case should be considered separately and the assessment of significance should be made diligently.

#### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No differences were identified.

### 3.6. Ujęcie dotacji na modernizację budynku

Spółka „Inwest Polska” (dalej „Spółka”) nabyła halę produkcyjną na obszarze objętym państwowym

### 3.6. Recognizing a grant for the modernisation of a building

“Inwest Polska” (hereinafter “the Company”) acquired a production facility in an area covered by the state



programem wsparcia rozwoju w celu wynajmu producentom koncentratu jabłkowego. Głównym najemcą tej nieruchomości będzie firma „Loppa”, która do prowadzenia swojej działalności potrzebuje zainstalowania nowoczesnych urządzeń służących do efektywnego recyklingu ścieków przemysłowych, które są unikalne dla tego typu produkcji. Wartość prac adaptacyjnych hali produkcyjnej przekraczała możliwości Inwest Polska, w związku z czym Spółka zwróciła się o dotacje do państwowych instytucji wsparcia. Ostatecznie kwota otrzymanego wsparcia wyniosła 1 000 000 PLN, zaś łączne koszty wykonanych prac adaptacyjnych w zakresie montażu i uruchomienia urządzeń recyklingu wyniosły 3 000 000 PLN. Różnica pomiędzy łącznym kosztem a wartością dotacji została pokryta przez udziałowców Spółki. Umowa z „Loppa” ma zostać podpisana na okres 10 lat, który jest równy okresowi ekonomicznej użyteczności wspomnianych urządzeń, jego wartość rezydualna po 10 latach jest nieistotna. Nieruchomość inwestycyjna jest ujęta w modelu ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz odpis z tytułu trwałej utraty wartości.

development assistance programme for the purpose of leasing it to an apple concentrate producer. The main tenant of this property will be “Loppa”, which in order to conduct its business activity needs to install modern equipment for effective recycling of industrial sewage, which is unique for this type of production. The value of fit-out works in the production facility exceeded the capabilities of Inwest Polska, therefore the Company applied for a grant to government assistance institutions. The amount of the grant received was PLN 1,000,000, and the total costs of the fit-out works carried out in with respect to the installation and commissioning of the recycling equipment amounted to PLN 3,000,000. The difference between the total cost and the value of the grant was covered by the Company’s shareholders. The agreement with “Loppa” is to be signed for a period of 10 years, which is equal to the period of economic useful life of the equipment; its residual value after 10 years is insignificant. The investment property is recognized in the cost model less depreciation write-offs and impairment losses.

**W jaki sposób „Inwest Polska” powinna zaewidencjonować w sprawozdaniu finansowym otrzymaną dotację oraz jak powinna być ona rozliczana w kolejnych okresach?**

**How should “Inwest Polska” recognize the grant received in its financial statements and how should it be settled in subsequent periods?**

## KOMENTARZ

Dotacja powinna zostać rozpoznana zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej”. Standard ten stwierdza, że dotacja może zostać ujęta w sprawozdaniu finansowym dopiero, jeśli istnieje wystarczająca pewność, że:

- jednostka gospodarcza spełni warunki związane z dotacjami oraz
- dotacje będą otrzymane.

Spółka musi zatem przede wszystkim być w stanie wykazać na dzień bilansowy, iż jest w stanie wypełnić wszystkie wymagania narzucone przez fundatora w umowie przyznającej wspomniane finansowanie. Musi także udowodnić, że będzie w stanie sfinansować pozostałą część prac w kwocie 2 000 000 PLN. Drugi ze wspomnianych warunków zostanie spełniony w momencie dokonania wpłaty przez udziałowców.

## COMMENTARY

The subsidy shall be recognised in accordance with IAS 20 “Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance”. The above-mentioned standard states that a grant may be recognised in the financial statements only if there is reasonable assurance that:

- the entity will comply with any conditions attached to the grant;
- the grant will be received.

Therefore, the company must first of all be able to demonstrate at the balance sheet date that it is able to meet all the conditions set forth by the granting party in the agreement granting the financing. It must also prove that it will be able to finance the remaining part of the works in the amount of PLN 2,000,000. The latter condition will be met when the shareholders make the payment.

MSR 20 docelowo wskazuje 2 metody rozliczania dotacji rządowych: metoda kapitałowa, zgodnie z którą dotacja nie jest ujmowana w ramach zysków i strat lub stratą oraz metoda przychodów, zgodnie z którą dotacja jest ujmowana w zysku lub stracie na przestrzeni jednego lub większej ilości okresów.

Za zastosowaniem metody kapitałowej przemawiają następujące argumenty:

- dotacje rządowe są narzędziem finansowania i jako takie należy je prezentować w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, a nie ujmować w zysku lub stracie celem kompensowania pozycji kosztów, które te dotacje finansują. Ponieważ nie oczekuje się spłaty dotacji, powinny być ujęte poza zyskami i stratami;
- ujmowanie dotacji rządowych w zysku lub stracie jest niesłuszne z tego względu, iż nie zostały one zarobione przez jednostkę, lecz stanowią formę zachęty dostarczonej przez rząd, z czym nie jest związane ponoszenie odnośnych kosztów.

Poniżej natomiast znajdują się argumenty przemawiające za zastosowaniem metody przychodów:

- ponieważ dotacje rządowe stanowią wpływy pochodzące z innego źródła aniżeli od akcjonariuszy/udziałowców, nie powinny być bezpośrednio ujmowane w kapitale własnym, lecz należy je ujmować w zysku lub stracie w odpowiednich okresach,
- dotacje rządowe rzadko są bezinteresowne. Jednostka uzyskuje je dzięki spełnieniu związanych z nimi warunków i wywiązaniu się z przewidywanych obowiązków. Dlatego dotacje rządowe należy ujmować w zysku lub stracie w poszczególnych okresach, w których jednostka ujmuje w kosztach okresu odnośne koszty, które dotacje mają w zamierzeniu kompensować,
- ponieważ podatek dochodowy oraz inne podatki rozlicza się jako koszty, uwzględnienie w zysku lub stracie dotacji rządowych wydaje się logiczne, gdyż są one przejawem stosowanej polityki fiskalnej.

W przypadku spółki „Inwest Polska” uwarunkowania otrzymania dotacji przemawiają za zastosowaniem metody przychodów. Dotacje stanowią wpływy z innego źródła aniżeli od akcjonariuszy, którzy dostarczają pozostałe 2 000 000 PLN. Jednostka musi ponieść odnośne koszty, które będą odzwierciedlone przez rozliczenie w czasie nakładów poniesionych na prace wykończeniowe. Ponadto przyznana dotacja nie jest bezinteresowna – została przyznana Spółce w związku z jej udziałem w państwowym programie wsparcia rozwoju.

IAS 20 ultimately provides for two approaches of recognizing for government grants: the capital approach, where a grant is recognised outside profit or loss, and the income approach, where a grant is recognised in profit or loss over one or more periods.

The following arguments support the use of the capital approach:

- government grants are a financing instrument and as such should be presented in the statement of financial position rather than recognised in profit or loss to offset the items of expense that they finance. Since grants are not expected to be repaid, they should be recognised outside profit or loss;
- recognising government grants in profit or loss is inappropriate because they are not earned by the entity but constitute an incentive provided by the government without related expenses.

The following arguments, on the other hand, are in favour of using the Income Approach:

- since government grants are receipts from sources other than shareholders, they should not be recognised directly in equity but should be recognised in profit or loss in appropriate periods,
- government subsidies are rarely selfless. An entity obtains them by meeting the conditions attached to them and meeting the expected obligations. Therefore, government grants should be recognised in profit or loss in the periods in which the entity recognises in expenses the related costs it intends to compensate,
- since income tax and other taxes are recognized as expenses, it seems logical to include government grants in profit or loss because they are a manifestation of fiscal policy.

In the case of “Inwest Polska”, the conditions for receiving a grant are in favour of applying the income approach. Grants are receipts from a source other than shareholders who provide the remaining PLN 2 000 000. The entity must incur related costs, which will be reflected in the timing of the expenditure on finishing work. In addition, the grant is not gratuitous – it was awarded to the Company in connection with its participation in a state development assistance programme.

W takim przypadku dotacja może zostać ujęta także na dwa sposoby:

- jako przychód przyszłych okresów, który jest w sposób systematyczny ujmowany w zysku lub stracie na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów,
- poprzez odjęcie dotacji w celu ustalenia wartości bilansowej składnika aktywów – w takim przypadku dotacja jest ujmowana w zysku lub stracie na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów podlegającego amortyzacji za pomocą zredukowanego odpisu amortyzacyjnego.

### Ujęcie jako przychód przyszłych okresów

W przypadku pierwszej metody Spółka ujmuje w bilansie aktywa w kwocie całości nakładów na urządzenia do recyklingu, czyli 3 000 000 PLN. Jednocześnie w rozliczeniach międzyokresowych przychodów ujmuje kwotę 1 000 000 PLN. Ponieważ czas trwania najmu oraz okres ekonomicznej użyteczności urządzeń jest równy i wynosi 10 lat, wymienione kwoty ujętych aktywów oraz dotacji należy rozliczyć i ująć w wyniku przez okres 10 lat. W wyniku tego zabiegu Spółka ujmie w każdym z okresów koszt amortyzacji w wysokości 300 000 PLN oraz przychód z tytułu dotacji w wysokości 100 000 PLN. Kwoty zostaną wykazane w rachunku wyników w szyku rozłącznym.

### Ujęcie jako zmniejszenie wartości bilansowej składnika aktywów

Spółka może ująć dotację poprzez zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnej. W takim wypadku kwota aktywów zwiększy się o 2 000 000 PLN przy jednoczesnym braku ujęcia tej operacji w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. W takim przypadku przez kolejne 10 lat trwania najmu wartość tego elementu nieruchomości inwestycyjnej będzie zmniejszać się rocznie o 200 000 PLN, które będzie odnoszone w wynik.

### RÓŻNICE DO PAS

Polskie Standardy Rachunkowości nie opisują kwestii dotacji tak szczegółowo jak Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Ustawa o rachunkowości nie definiuje pojęcia dotacji, zatem w celu ustalenia sposobu jej ujęcia w księgach należy odnieść się do art. 41. Artykuł ten wskazuje, że środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia i wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeśli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych,

In such a case, the grant may also be presented in two ways:

- as deferred income that is recognised in profit or loss on a systematic basis over the useful life of the asset,
- by deducting the grant to determine the carrying amount of the asset, in which case the grant is recognised in profit or loss over the useful life of the depreciable asset as a reduced depreciation expense.

### Presenting grant as deferred income

In case of the former approach, the Company recognises assets in the balance sheet in the amount of total expenditures for recycling facilities, i.e. PLN 3,000,000. At the same time, it recognises the amount of PLN 1,000,000 as deferred income. As the lease term and the useful life of the equipment is 10 years, the above mentioned amounts of recognised assets and grants should be settled and recognised in profit or loss for the period of 10 years. As a result, the Company will recognise depreciation expense of PLN 300,000 and grant income of PLN 100,000 in each period. The amounts will be disclosed in the profit and loss account separately.

### Deducting the grant from the asset's carrying amount

The Company may recognise a grant by reducing the value of an investment property. In such a case, the amount of assets will increase by PLN 2,000,000 and the transaction will not be recognised in deferred income. In such a case, during the next 10 years of the lease term, the value of this investment property component will decrease annually by 200,000, which will be recognized the result.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

Polish Accounting Standards do not describe the issue of grants in such detail as the International Financial Reporting Standards. The Accounting Act does not define the concept of a grant, therefore, in order to determine the approach to presenting it in books, reference should be made to article 41. This article indicates that cash received to finance the acquisition and production of fixed assets, fixed assets under construction and development works, provided that under other acts they do not increase equity capital,

należy ujmować jako rozliczenia międzyokresowe przychodów, a następnie rozliczać poprzez ujęcie odpowiedniej ich części w pozostałe przychody operacyjne równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych. Polskie Standardy Rachunkowości nie dają zatem możliwości ujęcia dotacji poprzez zmniejszenie wartości bilansowej składnika aktywów.

should be recognized as deferred income, and then settled by recognizing their respective parts in other operating income simultaneously with depreciation or amortization charges on fixed assets. Therefore, Polish Accounting Standards do not provide for a possibility of recognising a grant by reducing the carrying amount of an asset.

### 3.7. Ujęcie księgowe rezerwy na demontaż

Spółka „INWESTOR” wybudowała na początku 2019 roku specjalistyczną halę magazynową na gruncie wydzierżawionym od gminy na okres 5 lat. Hala magazynowa jest zaprojektowana do działalności związanej z przechowywaniem substancji niebezpiecznych używanych w przemyśle lotniczym oraz zbrojeniowym. Wspomniane substancje są przechowywane w specjalnych zbiornikach umieszczonych w ziemi. Umowa dzierżawy zobowiązuje Spółkę po upływie terminu dzierżawy do rekultywacji gruntu i przywrócenia go do stanu, w jakim był w momencie podpisania umowy. Będzie to się wiązało z usunięciem elementów konstrukcyjnych hali magazynowej oraz przeprowadzeniem rekultywacji terenu. Wybudowanie hali magazynowej kosztowało 10 000 000 PLN. Spółka oszacowała bieżące koszty rozbiórki, jak również koszty rekultywacji gruntu na łączną kwotę 250 000 PLN, które zostaną poniesione w momencie zakończenia umowy dzierżawy gruntu. Przyjęta przez Spółkę stopa dyskontowa wyniosła 3% na dzień 31 grudnia 2019 roku.

### 3.7. Recognizing provision for disassembly

At the beginning of 2019, the company “INWESTOR” built a specialised warehouse facility on a land leased from the commune for 5 years. The warehouse facility has been designed for the storage of hazardous substances used in the aerospace and armaments industries. The said substances are stored in special tanks located underground. The lease agreement obliges the Company, after expiry of the lease term, to reclamation of the land and restoring it to its original condition as it was at the time of signing the agreement. This will involve removing the structural elements of the warehouse facility and performing land reclamation. The construction of the warehouse facility cost PLN 10,000,000. The Company estimated current demolition costs as well as land reclamation costs at a total of PLN 250,000 to be incurred at the time of termination of the land lease agreement. The discount rate adopted by the Company was 3% as of December 31, 2019.

**W jaki sposób Spółka „INWESTOR” powinna odzwierciedlić obowiązek utworzenia rezerw na demontaż zbiorników w sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2019 roku?**

**How should “INWESTOR” present the obligation to create provisions for disassembly of tanks in the financial statements as of December 31, 2019?**

#### KOMENTARZ

Zgodnie z MSR 16.16c na cenę nabycia lub koszt wytworzenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych składają się także szacunkowe koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów oraz koszty przeprowadzenia renowacji miejsca, w którym się znajdował, do których jednostka jest zobowiązana w związku z nabyciem pozycji rzeczowych aktywów trwałych lub używaniem składnika rzeczowych

#### COMMENTARY

Pursuant to IAS 16.16c, the cost of acquisition or production of an item of property, plant and equipment includes the estimated costs of disassembly and removal of the asset and the costs of restoration of the site on which it was located, which the entity is obliged to carry out in connection with the acquisition of the item of property, plant and equipment or the use of the

aktywów trwałych w danym okresie w celu innym niż wytwarzanie wyrobów.

Ponieważ przewidywany czas wykorzystania wspomnianej nieruchomości jest znacznie dłuższy niż jeden rok, element rezerwy na przyszłe szacunkowe koszty demontażu powinien być wyceniany co roku zgodnie z MSR 37.42-44.

MSR 37 wskazuje, że w takich przypadkach stopę dyskontową (lub stopy) należy ustalić przed opodatkowaniem, przez co odzwierciedla się bieżącą ocenę rynkową dotyczącą wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka właściwego dla zobowiązania. Stopy dyskontowej (stóp dyskontowych) nie obciąża ryzyko, o które skorygowano szacunki przyszłych przepływów pieniężnych.

Zgodnie ze wskazanym wcześniej §16 MSR 16 na wartość początkową hali magazynowej złożą się następujące kwoty:

- 10 000 000 PLN – wartość kosztów budowy hali magazynowej
- 215 652,20 PLN – przewidywane wydatki na demontaż hali i rekultywację terenu w kwocie 250 000 PLN zdyskontowane stopą dyskontową w wysokości 3% w celu otrzymania wartości bieżącej na dzień dzisiejszy.

Należy zauważyć, iż kwota 215 652,20 PLN powinna drugostronnie zostać ujęta w pozycji rezerw w pasywach spółki.

Poniższa tabela przedstawia wartości środków trwałych oraz rezerwy na demontaż w każdym z kolejnych pięciu lat przy założeniu, że szacowana kwota demontażu oraz założona stopa dyskontowa nie ulega zmianie do końca trwania umowy dzierżawy.

item of property, plant and equipment in a given period for purposes other than the manufacture of products.

Since the expected useful life of the property is significantly longer than one year, the provision for future estimated dismantling costs should be measured annually in accordance with IAS 37.42-44.

IAS 37 specifies that in such cases, the discount rate (or rates) should be determined before tax to reflect current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The discount rate(s) do not reflect the risk for which future cash flows estimates have been adjusted.

In accordance with the above-mentioned Section 16 of IAS 16, the initial value of a warehouse facility will comprise the following amounts:

- PLN 10,000,000 – value of the warehouse facility construction costs
- PLN 215,652.20 – expected expenditure on disassembly of the hall and land reclamation in the amount of PLN 250,000 discounted at a discount rate of 3% in order to obtain the present value as of today

It should be noted that the amount of PLN 215,652.20 should be recognized as provisions in the company's liabilities.

The table below presents the values of fixed assets and provisions for disassembly in each of the next five years, assuming that the estimated amount of disassembly and the assumed discount rate do not change until the end of the lease term.

Dzień bilansowy	Księgowa wartość rezerwy	Zmiana wartości / koszt okresu	Wartość środka trwałego	Amortyzacja okresu
Balance sheet date	Book value of the dismantling provision	Change of book value of the provision/expense	Net book value of fixed asset	Depreciation in the period
01.01.2019	215 652,20	0,00	10 215 652,20	0,00
31.12.2019	222 121,76	6 469,57	8 172 521,76	2 043 130,44
31.12.2020	228 785,41	6 663,65	6 129 391,32	2 043 130,44
31.12.2021	235 648,98	6 863,56	4 086 260,88	2 043 130,44
31.12.2022	242 718,45	7 069,47	2 043 130,44	2 043 130,44
31.12.2023	250 000,00	7 281,55	0,00	2 043 130,44

**RÓŻNICE DO PAS**

Biorąc pod uwagę regulacje zawarte w Ustawie o rachunkowości oraz KSR nr 6 „Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i zobowiązania warunkowe”, nie stwierdzamy istotnych różnic.

**DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS**

Given the regulations contained in the Accounting Act and PAS No. 6 “Provisions, accrued expenses and contingent liabilities”, no significant differences have been found.



## Struktura wyjścia z inwestycji i sprzedaż

### Exit structure and sale of property

#### 4.1. Leasing – kluczowe zmiany związane z regulacjami zawartymi w MSSF 16

W styczniu 2017 r. IASB opublikowało treść nowego MSSF 16 Leasing, który zastępuje MSR 17, KIMSF 4, SKI-15 oraz SKI-27. MSSF 16 wprowadza jednolite zasady ujmowania, pomiaru, prezentacji oraz ujawnień w odniesieniu do wszystkich dotychczasowych rodzajów leasingu. Nowe podejście będzie stanowić rewolucję dla wielu leasingobiorców w zakresie prowadzenia przez nich ksiąg rachunkowych oraz prezentacji sprawozdań finansowych, zarówno w aspekcie majątkowym, tj. wykazywania aktywów i związanych z nimi źródeł finansowania, jak również zmian w prezentacji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych. W szczególności będzie to dotyczyć leasingobiorców/najemców zaangażowanych w leasing nieruchomości. Termin wdrożenia wymogów Standardu został ustalony na 1 stycznia 2019 r. Poniżej prezentujemy zakres nowych regulacji oraz zmian, jakie wymuszą one na leasingobiorcach oraz leasingodawcach zaangażowanych w transakcje najmu, ale również ich potencjalny wpływ na cały rynek nieruchomości komercyjnych oraz biurowych.

#### Podstawowe regulacje wynikające z MSSF 16 – Rachunkowość leasingobiorcy

MSSF 16 wprowadza jednolity model ujęcia księgowego po stronie leasingobiorcy (najemcy) dla wszystkich dotychczasowych rodzajów leasingu i najmu o okresie dłuższym niż 12 miesięcy.

#### 4.1. Leasing – key changes related to the regulations contained in IFRS 16

In January 2017, the IASB published the content of new IFRS 16 Leasing regulation, which replaces IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, and SIC-27. IFRS 16 introduces uniform rules for recognition, measurement, presentation, and disclosure for all existing types of leases. The new approach will be a revolution for many lessees in the scope of bookkeeping and presentation of financial statements, both in terms of financial standing, i.e., reporting on the assets and the related funding sources, as well as changes in the income statement and cash flow statement. In particular, it shall apply to lessees/tenants involved in leasing real property. The deadline for implementing the requirements of the Standard has been set for January 1, 2019. Below we take a look at the scope of the new regulations and the changes that they will impose on lessors and lessees engaged in tenancy transactions, as well as their potential impact on the entire commercial and office building real estate market.

#### Basic adjustments resulting from IFRS 16 – Lessee's accounting

IFRS 16 introduces a uniform model of accounting treatment in lessee/tenant's ledgers for all existing types of leases for a period longer than 12 months.

Tak więc zmiana ta dotknie nie tylko leasingobiorców, którzy użytkują na podstawie umowy leasingu niewykazywane do tej pory w bilansie aktywa, takie jak maszyny, środki transportu czy też nieruchomości specyficznie przygotowane pod tego najemcę (np. niektóre sieci handlowe), ale również „normalnych” najemców nieruchomości w typowych umowach najmu nieruchomości biurowych, handlowych lub logistycznych, których okres trwania przekracza 1 rok.

Leasingobiorca jest zobowiązany do rozpoznania w bilansie prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania wynikającego z obowiązku dokonywania związanych z tym prawem płatności.

Leasingobiorca wycenia w bilansie prawo do użytkowania aktywa podobnie jak inne leasingowane aktywa niefinansowe, jak np. nieruchomości, urządzenia lub wyposażenie oraz wykazuje zobowiązanie z tytułu leasingu analogicznie wyceniane jak inne zobowiązania finansowe.

W efekcie leasingobiorca będzie ujmował w rachunku zysków i strat amortyzację prawa do użytkowania aktywa oraz odsetki od zobowiązania leasingowego. Płatności leasingowe również będą dzielone na część kapitałową oraz odsetkową i będą prezentowane w rachunku przepływów pieniężnych zgodnie z MSR 7 Rachunek Przepływów Pieniężnych.

Początkowe ujęcie aktywa oraz zobowiązania leasingowego następuje według wartości bieżącej (present value) i obejmuje płatności leasingowe za okres umowy, która nie podlega możliwości wcześniejszego wypowiedzenia, jak również płatności za okresy objęte opcją najmu, jeśli racjonalne jest założenie dotyczące wykorzystania tej opcji przez leasingobiorcę. Płatności leasingowe podlegające dyskontowaniu obejmują także płatności zmienne oparte na wskaźniku, stopie lub indeksie, np. wzrost rat miesięcznych o wskaźniki inflacji.

Również w zakresie ujawnień związanych z leasingiem MSSF 16 nakłada dodatkowe obowiązki w zakresie przedstawienia informacji dotyczących umów leasingu, które pozwolą odbiorcom sprawozdań finansowych leasingobiorcy ocenić wpływ umów leasingu i najmu na jego sytuację majątkową i finansową, wyniki oraz przepływy pieniężne.

### **Rachunkowość leasingodawcy**

MSSF 16 zasadniczo nie wprowadza istotnych zmian w rachunkowości leasingodawcy, gdyż kontynuuje zasady przewidziane w MSR 17 w zakresie klasyfikacji leasingu

Therefore, this change will impact not only lessees, who are using, under a lease agreement, assets that had thus far not been identified on the balance sheet, such as machines, vehicles, or real property specifically developed for a particular tenant (for example, some retail chains) but also on “normal” real property tenants in typical office, commercial, or logistic real property tenancy agreements, which have been entered into for more than 1 year.

The lessee is obliged to recognize on their balance sheet, the right to use the asset and the liability resulting from the obligation to make payments related to it.

The lessee evaluates the right to use the asset in the same way as other leased non-financial assets, such as real property, equipment, or facilities and discloses a lease liability that is valued analogously to other financial liabilities.

As a result, the lessee will recognize in the income statement the depreciation of the right to use the asset and the interest resulting from lease liability. Lease payments will also be divided into equity and interest and will be presented in the cash flow statement, according to IAS 7 Cash Flow Statements.

The initial recognition of the asset and lease liability is based on the present value and includes leasing payments for the term of the agreement that are not subject to early termination, as well as payments for lease periods, if reasonable assumptions are made regarding the use of this option by the lessee. Lease payments that are subject to discounting, take into account payments based on a variable rate or index, e.g., an increase in monthly payments by the inflation rate.

With respect to disclosures, IFRS 16 imposes more responsibilities in the scope of showing information that concerns a lease agreement. These responsibilities will allow the users of the lessee’s financial statements to assess the lease and tenancy agreement’s impact on lessor’s financial situation, income, and cash flows.

### **Lessor’s accounting**

Generally, IFRS 16 does not introduce relevant changes to the lessor’s accounting, because it continues the rules provided in IAS 17 in the scope of classifying



jako leasing finansowy lub operacyjny. Wprowadzone zostają jednak kolejne wymogi dodatkowych ujawnień w zakresie ekspozycji leasingodawcy na ryzyko, w szczególności ryzyko odnoszące się do wartości rezydualnej przedmiotów leasingu.

### Leasing zwrotny

W zakresie leasingu zwrotnego regulacji MSSF 16 kluczowym wyznacznikiem modelu księgowego będzie fakt, czy dana umowa przewiduje transfer aktywa w sposób, który spełnia definicję sprzedaży przewidzianą w MSSF 15. Jeśli taka definicja sprzedaży jest spełniona, wtedy sprzedawca/leasingobiorca oraz nabywca/leasingodawca ujmuje dwie oddzielne transakcje, tj. sprzedaż aktywa oraz umowę leasingu, zgodnie z regulacjami odpowiednio MSSF 15 oraz MSSF 16. W innym przypadku, kiedy nie możemy mówić o efektywnej transakcji sprzedaży, sprzedawca/leasingobiorca, oprócz wykazywania aktywa na dotychczasowych zasadach, wykazuje również zobowiązanie finansowe rozliczane następnie zgodnie z wymogami MSSF 9. Natomiast nabywca/leasingodawca jest traktowany jako dostawca kapitału i wykazuje aktywo finansowe, rozliczane następnie zgodnie z MSSF 9.

a lease as either a finance or operating lease. However, it introduces more requirements regarding additional disclosures in the scope of the lessor's risk exposure, in particular, the residual value of the leased assets.

### Leaseback

With respect to leaseback arrangements, the key indicator of the accounting model to be applied is whether the agreement provides for the transfer of assets in a manner that satisfies the definition of sale provided for in IFRS 15. If the definition of sale is satisfied, then the seller/lessee and the buyer/lessor recognize two separate transactions, i.e., the sale of assets and the lease agreements, in accordance with IFRS 15 and IFRS 16, respectively. Otherwise, when it's not possible to identify an effective sale transaction, then the seller/lessee also demonstrates a financial liability and settles that in accordance with IFRS 9. The buyer/lessor, on the other hand, is treated as a financing provider and, thus, recognizes a financial asset that is subsequently accounted for in accordance with IFRS 9.

## 4.2. Umowa najmu powierzchni biurowej na 5 lat (leasing operacyjny)

Rachunkowość najemcy (leasingobiorcy) oraz leasingodawcy zgodnie z aktualnym stanem prawnym oraz według MSSF 16 (obowiązujący od 1 stycznia 2019 r.).

Międzynarodowa spółka doradcza ABC (Spółka) wynajmuje na swoje potrzeby powierzchnię biurową w centrum Warszawy na okres 5 lat. Umowa według obecnych uregulowań ma charakter leasingu operacyjnego. Łączne opłaty z tytułu najmu za 5 lat wynoszą 6 000 000 PLN. Dla uproszczenia zakładamy, iż opłaty nie podlegają indeksacji.

## 4.2. Tenancy agreement of office space for 5 years (operating lease)

Lessee's (tenant's) and lessor's accounting according to actual legal status and according to IFRS 16 (expected to be introduced on January 1, 2019).

International consulting company ABC (the Entity) is renting an office space for its own needs in the center of Warsaw for a period of 5 years. The agreement is an operating lease according to the applicable regulations. The amount of total payments from the 5 year tenancy is PLN 6,000,000. For simplicity, we assume that the fees are not subject to indexation.

Jak powyższa transakcja powinna zostać ujęta przez Spółkę (leasingobiorcę) przy obecnych regulacjach prawnych MSSF? Jak transakcja będzie wykazywana według MSSF 16 Leasing? Analogicznie, jak powyższa transakcja powinna zostać ujęta przez leasingodawcę?

How should the above-mentioned transaction be recognized by the company (lessee) under the current IAS 17 regulation? How will the transaction be recognized in the books of the lessee in accordance with IFRS 16 Leasing? How should the lessor record the above-mentioned transaction?

## KOMENTARZ

### Ujęcie przez leasingobiorcę

Obecnie w ramach obowiązywania MSR 17 Leasing, w przypadku typowych umów najmu nieruchomości zawieranych na 5-10 lat, mamy do czynienia z leasingiem operacyjnym, gdyż nie można stwierdzić, iż w wyniku takiej umowy następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków z tytułu posiadania przedmiotu leasingu na leasingobiorcę (najemcę). W takim przypadku leasingobiorca w ramach początkowego ujęcia nie wykazuje w bilansie aktywów ani zobowiązań związanych z taką umową.

W przypadku leasingu operacyjnego opłaty leasingowe (czynsz dzierżawny) ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania umowy najmu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie korzyści czerpanych przez użytkownika, nawet wówczas, gdy opłaty leasingowe dokonywane są w sposób nieodpowiadający tej metodzie.

W naszym przypadku Spółka dokona następujących księgowania:

Ujęcie początkowe – brak księgowania

W pierwszym (i każdym następnym) roku umowy najmu:

- Dr Koszty – usługi obce (najem) – 1 200 000 PLN
- Cr Środki pieniężne (płatności) – 1 200 000 PLN.

### Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

MSSF 16 wprowadza w praktyce jednolity model ujęcia księgowego po stronie leasingobiorcy (najemcy) dla wszystkich dotychczasowych rodzajów leasingu i najmu o okresie dłuższym niż 12 miesięcy. W praktyce oznacza to zbliżenie zasad ujmowania umów najmu (dzierżawy), które dotychczas nie były wykazywane w bilansie przez

## COMMENTARY

### Recognition by lessee

According to the currently applicable IAS 17 Leasing regulation, the typical property tenancy agreement signed for a period between 5 and 10 years is a standard operating lease, because it is impossible to prove that as a result of the agreement, the substantial risks and rewards resulting from control over the asset are transferred to the lessee (tenant). In this case, the lessee, as part of the initial recognition, is not recording the assets and the liabilities connected with such an agreement on its balance sheet.

With respect to an operating lease, the lease payments (ground rent) are recognized as expenses using a straight-line method during the term of the tenancy agreement, unless the application of another systematic method could better illustrate the spread of benefits derived by the user, even if the lease payments are made in a way that does not suit this method.

In our case the company will make the following bookings:

Initial recognition – not accounted for

In the first (and every subsequent) year of the tenancy agreement:

- Dr Operating expenses – external services (tenancy) – PLN 1,200,000
- Cr Cash (payments) – PLN 1,200,000.

### Changes resulting from the adoption of IFRS 16 Leasing

IFRS 16 provides for the lessee (tenant) a uniform accounting model for all existing leases and tenancies for a period of more than 12 months. In practice, this means that the rules governing the recognition of lease agreements that have not yet been disclosed on the balance sheet will be extremely similar to the rules

najemców (leasingobiorców) do zasad ujmowania umów spełniających definicję leasingu finansowego.

Leasingobiorca (najemca) jest zobowiązany do rozpoznania w bilansie prawa do użytkowania aktywa (wynajmowanej powierzchni biurowej) oraz zobowiązania wynikającego z obowiązku dokonywania związanych z tym prawem płatności.

Początkowe ujęcie aktywa (prawa do użytkowania) następuje według wartości bieżącej (present value) przyszłych płatności leasingowych za okres umowy, który nie podlega możliwości wcześniejszego wypowiedzenia, jak również płatności za okresy objęte opcją najmu, jeśli racjonalne jest założenie dotyczące wykorzystania tej opcji przez leasingobiorcę.

Analogicznie następuje początkowa wycena i ujęcie zobowiązania leasingowego.

Nastąpi również zmiana sposobu ujmowania kosztów z tytułu umowy najmu – dotychczas najemca prezentował zazwyczaj opłaty czynszowe w pozycji usług obcych w ramach kosztów operacyjnych, obecnie koszt najmu będzie wymagał podziału na 2 elementy składowe, tzn. amortyzację prawa do użytkowania aktywa, ujmowaną jako amortyzacja w kosztach operacyjnych, oraz drugi składnik reprezentujący koszt odsetkowy związany z wykazywanym zobowiązaniem, tj. finansowaniem przez leasingodawcę. Będzie to miało również przełożenie na zasady prezentacji w rachunku przepływów pieniężnych.

W naszym przypadku Spółka początkowo będzie musiała wykazać aktywo i odpowiadające temu zobowiązanie w kwocie stanowiącej bieżącą, zdyskontowaną (o stopę procentową leasingobiorcy, w tym przykładzie przyjęto stopę ok. 6,5%) wartość opłat z tytułu najmu. Przyjmując, iż taka zdyskontowana wartość wszystkich przyszłych płatności wynosi 5 000 000 PLN, księgowanie będzie wyglądało następująco:

Ujęcie początkowe:

- Dr Aktywa trwałe – prawo do korzystania z powierzchni biurowej w nieruchomości: 5 000 000 PLN
- Cr Zobowiązanie z tytułu leasingu (w podziale na część długo- i krótkoterminową) – 5 000 000 PLN.

W pierwszym roku umowy najmu:

- Dr Koszty – amortyzacja – 1 000 000 PLN
- Cr Aktywa trwałe – umorzenie – 1 000 000 PLN
- Dr Koszty finansowe – leasing – 34 000 PLN

for recognizing contracts that meet the definition of a finance lease.

The lessee (tenant) is obliged to recognize on the balance sheet, the right to use the assets (office space in the building) and liability arising from the obligation to make payments related to this right.

The initial recognition of the asset (right to use) is based on the present value of the future lease payments for the duration of the contract, which cannot be terminated earlier, as well as payments for the periods covered by the option of the tenancy, if it is reasonable to assume that this option will be executed by the lessee.

Analogously, the lease liability is recognized and valued on the last day of the period.

Moreover, there will be a change in the way the expenses related to a lease agreement are recognized as profit and loss. Thus far, the tenant had generally recognized the tenancy payments in operating expenses. These new regulations will split the expenses between two components – depreciation of the right to use the asset, recognized as depreciation in operating expenses, and interest related to the recognized liability (financed by the lessor). It will also impact the way the payments are presented in the cash flow statement.

In our case, the Entity will have to initially recognize the asset and the corresponding liability at the present value of the discounted cash payments with respect to the lease of the office space (discount rate represents the lessee's interest rate, in this example the 6,5% rate was applied). Assuming that this is the discounted value of all future payments with respect to lease amounts up to PLN 5,000,000, the bookings will look as follows:

Basic recognition:

- Dr Fixed assets – the right to use the office space in the property PLN 5,000,000
- Cr Lease liability (divided between long-term and short-term) – PLN 5,000,000.

In the first year of tenancy:

- Dr Expenses – depreciation – PLN 1,000,000
- Cr Fixed assets – cumulative depreciation – PLN 1,000,000
- Dr Financial expenses – leasing – PLN 34,000

- Dr Zobowiązanie z tytułu leasingu (kapitał) – 86 000 PLN
- Cr Środki pieniężne (płatności) – 1 200 000 PLN.
- Dr Lease liability (principal) – PLN 86,000
- Cr Cash (payments) – PLN 1,200,000

Analogicznie księgowania będą przebiegały w latach następnych, z uwzględnieniem spadku wartości kosztów finansowych w racie leasingowej na korzyść kapitału, w uwagi na spadającą wartość „zadłużenia” z tytułu leasingu.

### Ujęcie przez leasingodawcę

Zgodnie z obecnymi regulacjami leasingodawcy prezentują w swoim bilansie aktywa oddane w leasing operacyjny zgodnie z charakterem tych aktywów (np. nieruchomości inwestycyjne). Przychody z tytułu leasingu operacyjnego ujmuje się jako przychód metodą liniową przez okres leasingu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści czerpanych z oddanego w leasing składnika aktywów.

Koszty, łącznie z amortyzacją, poniesione w celu uzyskania przychodów z tytułu leasingu, ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat. Przychody z tytułu leasingu (z wyjątkiem wpływów z tytułu świadczonych usług, takich jak ubezpieczenie i konserwacja) ujmuje się metodą liniową przez okres leasingu, nawet jeżeli sposób rozłożenia w czasie uzyskiwania wpływów nie odbywa się w sposób odpowiadający metodzie liniowej.

W naszym przykładzie leasingodawca – właściciel nieruchomości – będzie zapewne wykazywał nieruchomości w aktywach długoterminowych jako nieruchomości inwestycyjne i po początkowym ujęciu wyceniał je albo w wartości początkowej pomniejszanej o liniowe odpisy amortyzacyjne, albo według wartości godziwej.

### Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

MSSF 16 nie będzie miał istotnego wpływu na sposób ujęcia takiej umowy przez leasingodawcę, gdyż zachowuje zasady wynikające z MSR 17. Niemniej MSSF 16 nakłada pewne dodatkowe wymogi informacyjne w zakresie dodatkowych ujawnień.

### RÓŻNICE DO PAS

W przypadku aktualnie obowiązującego MSR 17 nie występują fundamentalne różnice w zasadach klasyfikacji i prezentacji umów leasingu w omawianym

The same pattern of bookings will take place in future years. However, a share of the interest in the lease payments will be decreasing as the share of the principal increases in subsequent installments.

### Recognition by lessor

According to the present regulations, lessors record on their balance sheets, assets leased to lessees as operating leases, according to the nature of these assets (for example: investment properties). Revenues from operating leases are recognized as revenue using the straight-line method over the lease period, unless the application of another systematic method better represents the distribution of the decreasing benefits drawn from the leased out assets over time.

Costs, including depreciation, incurred to generate revenue are recognized as an expense in the income statement. Lease revenue (excluding receipts for services provided such as insurance and maintenance) is recognized on a straight-line basis over the lease term, even if the receipts are not received on such basis.

In our example, the lessor – the owner of the property – will probably record the property as a long-term investment property asset and after initial recognition, the lessor will either value the investment property at fair value or at initial cost less depreciation.

### Changes resulting from the adoption of IFRS 16 Leasing

IFRS 16 will not materially affect the manner in which a lessor recognizes such a contract because it retains the principles of IAS 17. However, IFRS 16 imposes some more detailed requirements regarding the disclosure of information in the disclosure notes to the financial statements.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

In case of IAS 17, which is already in force, there are no fundamental differences with respect to the basis of classifying and recording the lease agreements in the

przykładzie przez leasingobiorcę (najemcę) oraz leasingodawcę (właściciela nieruchomości). Obecnie zarówno w PSR, jak i MSR najemca nie ujmuje w bilansie efektu zawarcia takiej umowy najmu, poza bieżącym zobowiązaniem z tytułu opłaty miesięcznego czynszu. Natomiast leasingodawca prezentuje nieruchomość podlegającą wynajęciu w aktywach trwałych w pozycji nieruchomości inwestycyjne.

Niemniej przyjęty MSSF 16 spowoduje powstanie takich fundamentalnych różnic, które będą skutkowały koniecznością zupełnie innego sposobu ujmowania i prezentacji umów najmu przez najemców (leasingobiorców) oraz leasingodawców według MSR, co spowoduje istotne różnice w stosunku do zasad wynikających z PSR.

discussed example by the lessee (tenant) and lessor (owner of the property). Currently, in both PAS and IAS, the tenant is not allowed to recognize an asset or liability on the balance sheet on the basis of the aforementioned agreement, apart from the actual liability for monthly rent. On the other hand, the lessor records the leased property as an investment property.

Nevertheless, the provisions of IFRS 16 will result in fundamental differences that will necessitate a completely different way of accounting and recording of lease agreements by tenants (lessees) and lessors under IFRS that will result in significant differences in relation to the principles resulting from PAS.

### **4.3. Długoterminowa umowa najmu obiektu handlowego na 25 lat (leasing finansowy)**

Rachunkowość najemcy (leasingobiorcy) oraz leasingodawcy zgodnie z aktualnym stanem prawnym oraz według MSSF 16.

Sieć dyskontowa Grand (Spółka) podpisała z deweloperem 25-letnią umowę najmu długoterminowego nieruchomości handlowej o określonych parametrach ściśle dostosowanych do potrzeb Spółki. W tym celu deweloper na zakupionej działce zaprojektował, a następnie wybudował obiekt handlowy specjalnie na potrzeby Spółki, w technologii, która zapewnia możliwość użytkowania obiektu przez 25-30 lat. Umowa nie zawiera możliwości wypowiedzenia. Koszt zakupu działki i wybudowania obiektu po stronie dewelopera wyniósł 12 000 000 PLN. Roczna opłata za wynajem nieruchomości wynosi 1 000 000 PLN. Wszystkie opłaty eksploatacyjne będzie ponosił bezpośredni leasingobiorca. Dla uproszczenia pominięto indeksację.

### **4.3. Long-term tenancy agreement of commercial building for 25 years (finance lease)**

Tenant's (lessee's) and lessor's accounting under the current applicable law as well as in accordance with IFRS 16.

A discount chain "Grand" (the Entity) has signed with a developer a 25-year commercial property lease agreement that was adopted to the Entity's needs. For this purpose, on its own land, the developer has designed and built a commercial building, adapted to the Entity's needs, using current technology that would enable it to be used for a period of 25-30 years. The agreement does not contain an option to terminate by any of the parties. Cost of the land and the construction works amounted to PLN 12,000,000. The annual payment for lease of the property amounts to PLN 1,000,000. The lessee will pay all of the service charges directly. For the simplicity of our considerations, indexation was omitted.

Jak powyższa transakcja powinna zostać ujęta przez Spółkę (leasingobiorcę) przy obecnych regulacjach prawnych MSSF? Jak transakcja będzie wykazywana według MSSF 16 Leasing? Analogicznie, jak powyższa transakcja powinna zostać ujęta przez leasingodawcę?

How should the above mentioned transaction be recognized by the Entity (lessee) according to the current provisions of IFRS? How will the transaction be recognized under the new IFRS 16 Leasing provision? How should the above mentioned transaction be recorded by the lessor?

## KOMENTARZ

### Ujęcie przez leasingobiorcę

W aktualnym stanie prawnym w MSR 17 w klasyfikacji leasingu za podstawowe kryterium przyjęto zakres, w jakim ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Na ryzyko składa się możliwość poniesienia strat z powodu niewykorzystania zdolności produkcyjnych, utraty przydatności technicznej lub zmian poziomu osiąganego zwrotu, spowodowanych zmianami warunków ekonomicznych. Korzyściami może być oczekiwanie zyskowego funkcjonowania składnika aktywów przez ekonomiczny okres użytkowania oraz oczekiwanie na zysk wynikający ze wzrostu jego wartości lub realizacji wartości końcowej.

Umowa leasingowa zaliczana jest do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu, w innym przypadku jest klasyfikowana jako leasing operacyjny (najem). Przesłankami wskazującymi, iż mamy do czynienia z leasingiem finansowym, są takie fakty, jak np.:

- a) na mocy umowy leasingowej następuje przeniesienie na leasingobiorcę własności danego składnika przed końcem okresu leasingu
- b) leasingobiorca ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, iż w chwili rozpoczęcia leasingu istnieje wystarczająca pewność, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa
- c) okres leasingu stanowi większą część ekonomicznego okresu użytkowania składnika aktywów, nawet jeżeli tytuł prawny nie ulega przeniesieniu
- d) wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych na dzień rozpoczęcia leasingu wynosi zasadniczo prawie tyle, ile wynosi łączna wartość godziwa przedmiotu leasingu

## COMMENTARY

### Recognition by the lessee

Under the current regulation, IAS 17, the lease classification is based on the extent to which risks and rewards incidental to ownership of a leased asset lie with the lessor or the lessee. Risks include the possibility of losses from idle capacity or technological obsolescence and of variations in return because of changing economic conditions. Benefits may be the expectation of a profitable operation of an asset for its economic useful life and the expectation of profit arising from its value increase or the realization of the final value.

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership; otherwise, it is classified as an operating lease. Below we present some circumstances, which may indicate that we are dealing with a finance leasing:

- a) the lease transfers ownership of the asset to the lessee by the end of the lease term
- b) the lessee has the option to purchase the asset at a price that is expected to be sufficiently lower than the fair value at the date the option becomes exercisable for it to be reasonably certain, at the inception of the lease, that the option will be exercised
- c) the lease term is for the major part of the economic life of the asset even if title is not transferred
- d) at the inception of the lease, the present value of the minimum lease payment amounts to at least substantially all of the fair value of the leased asset

- e) aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji.
- e) the leased assets are of such a specialized nature that only the lessee can use them without major modifications.

W naszym przypadku możemy stwierdzić, iż przesłanki z pkt c oraz d są spełnione, stąd tę umowę należy zakwalifikować w Spółce jako leasing finansowy, nawet jeśli po jej zakończeniu nie następuje przeniesienie własności aktywa na leasingobiorcę.

In our case, the circumstances mentioned in point c) and d) are met, so this agreement should be classified as a finance lease, even if after its expiry, there is no transfer of the asset's ownership to the lessee.

### Ujęcie początkowe

Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu leasingobiorcy ujmują leasing finansowy w bilansie jako aktywa i zobowiązania w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej.

### Initial recognition

At the commencement of the lease term, lessees shall recognize finance leases as assets and liabilities in their statement of financial positions at amounts equal to the fair value of the leased property or, if lower, the present value of the minimum lease payments, each determined at the inception of the lease.

Przy obliczaniu wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych stopą dyskontową jest stopa procentowa leasingu, jeżeli możliwe jest jej ustalenie. W przeciwnym razie stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

During the calculation of the present value of the minimal lease payments, the discount rate is the leasing interest rate, if it is possible to determine. Otherwise, the discount rate is the marginal rate of the lessee.

W naszym przypadku Spółka dokona następujących księgowania (przy założeniu stopy dyskontowej na poziomie 6,5%):

In our case, the Entity will make the following bookings (we assume the discount rate at the level of 6,5%):

- Dr Rzeczowe aktywa trwałe – nieruchomości handlowa – 12 000 000 PLN
- Cr Zobowiązanie z tytułu leasingu (w podziale na część długo- i krótkoterminową) – 12 000 000 PLN.
- Dr Tangible fixed assets – commercial property – PLN 12,000,000
- Cr Lease liability (divided between the long term and the short term) – PLN 12,000,000.

W pierwszym roku umowy najmu:

In the first year of the tenancy agreement:

- Dr Koszty – amortyzacja – 48 000 PLN
- Cr Aktywa trwałe – umorzenie – 48 000 PLN
- Dr Koszty finansowe – leasing – 78 000 PLN
- Dr Zobowiązanie z tytułu leasingu (kapitał) – 22 000 PLN
- Cr Środki pieniężne (płatności) – 1 000 000 PLN.
- Dr Expenses – depreciation – PLN 48,000
- Cr Fixed assets – cumulated depreciation – PLN 48,000
- Dr Financial expenses – leasing – PLN 78,000
- Dr Lease liability (principal) – PLN 22,000
- Cr Cash (payments) – PLN 1,000,000.

Analogicznie księgowania będą przebiegały w latach następnych, z uwzględnieniem spadku wartości kosztów finansowych z uwagi na spadające „zadłużenie” kapitałowe z tytułu leasingu.

Similar bookings will take place in subsequent years, taking into account the decrease in the financial cost due to the gradual decrease of lease liability.

## Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

Zgodnie z opisem powyżej Leasingobiorca (najemca) jest zobowiązany do rozpoznania w bilansie prawa do użytkowania aktywa (wynajmowanej powierzchni biurowej) oraz zobowiązania wynikającego z obowiązku dokonywania związanych z tym prawem płatności.

W konsekwencji początkowe ujęcie umowy leasingu pod MSSF 16 powinno przebiegać podobnie jak obecnie, jeśli umowa spełnia definicję leasingu finansowego, z tym rozróżnieniem, iż zostanie ujęte aktywo w postaci prawa do użytkowania nieruchomości, w ramach środków trwałych, a nie jako nieruchomość. Drugostronnie zostanie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu. Różnica będzie polegać jednak na tym, że wartość prawa i zobowiązanie będą ujmowane jako wartość bieżąca przyszłych płatności leasingowych i nie będzie porównywana do wartości godziwej przedmiotu leasingu.

Również w zakresie rachunku zysków i strat nie będzie istotnych różnic do zasad ujmowania leasingu finansowego obecnie, tzn. będą ujmowane 2 elementy składowe, amortyzacja prawa do użytkowania aktywa, ujmowana jako amortyzacja w kosztach operacyjnych, oraz drugi składnik reprezentujący koszt odsetkowy związany z wykazywanym zobowiązaniem, tj. finansowaniem przez leasingodawcę.

### Ujęcie przez leasingodawcę

W naszym przykładzie leasingodawca – właściciel nieruchomości – zarówno według obecnych regulacji wynikających z MSR 17, jak i z nowych regulacji MSSF 16 ujmuje leasing finansowy w sposób następujący:

### Ujęcie początkowe

Leasingodawcy ujmuje aktywa oddane w leasing finansowy w bilansie i prezentują je jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto. W ramach leasingu finansowego następuje przekazanie przez leasingodawcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków związanych z tytułem prawnym, w związku z czym należne opłaty leasingowe leasingodawca traktuje jako spłaty należności głównej i przychody finansowe, które są dla leasingodawcy zwrotem zainwestowanych środków i wynagrodzeniem za usługi.

## Changes resulting from the adoption of IFRS 16 Leasing

According to the above description, Lessee (tenant) is obliged to recognize on their balance sheet the right to use the asset (rented office space) and the liability resulting from the duty to make payments connected with this right.

Consequently, the initial recognition of the lease agreement under IFRS 16 should be similar to the one enforced by IAS 17, assuming the agreement fulfils the definition of a finance lease. The only difference is that the lessee should recognise the asset, which represents the right to use the property, but not as a building within fixed assets. The asset will be recognised in correspondence with the lease liability. The key difference is that value of the right to use an asset and corresponding liability will be recognised on the basis of present value of future lease payments and will not be comparable to fair value of the leased item.

There will also be no significant difference in the accounting for the financial lease at the present time. Thus, 2 components will still be recognized – depreciation of the right to use the asset, shown as depreciation in operating expenses, and the interest costs connected with the recognized liability.

### Recognition by lessor

In our example, lessor – the owner of the property – both under the current provisions of IAS 17 as well as under the new provisions of IFRS 16, accounts for the finance lease in the following way:

### Initial recognition

Lessors shall recognize assets held under a finance lease in their statements of financial positions and record them as a receivable at an amount equal to the net investment in the lease. Under a finance lease, substantially all the risks and rewards incidental to legal ownership are transferred by the lessor, and thus the lease payment receivable is treated by the lessor as repayment of principal and finance income to reimburse and reward the lessor for its investment and services.



## Późniejsza wycena

Ujmowanie przychodów finansowych przebiega w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego.

Leasingodawca powinien przyporządkowywać przychody finansowe przez okres leasingu w sposób racjonalny i systematyczny. Przyporządkowanie przychodów rozłożone jest w czasie w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego. Opłaty leasingowe dotyczące danego okresu obrotowego, z wyłączeniem kosztów usług, zmniejszają inwestycję leasingową brutto, obniżając zarówno należność główną, jak i kwotę niezrealizowanych przychodów finansowych.

Należy regularnie weryfikować szacunkowe niegwarantowane wartości końcowe przyjęte do wyliczenia wartości inwestycji leasingowej brutto leasingodawcy. Jeżeli nastąpiło zmniejszenie szacunkowej niegwarantowanej wartości końcowej, modyfikuje się sposób rozliczenia w czasie przychodów w okresie leasingu i niezwłocznie ujmuje się ewentualne zmniejszenie kwot już zarachowanych.

W naszym przypadku leasingodawca (deweloper) dokonał łącznej inwestycji w kwocie 12 000 000 PLN, obejmującej zakup gruntu i wybudowanie obiektu handlowego pod specyficzne potrzeby długoterminowego najemcy, który będzie użytkował nieruchomości przez zasadniczy okres jej ekonomicznej użyteczności. Niemniej po zakończeniu umowy najmu nieruchomość ta będzie przedstawiała dla leasingodawcy wartość odzwierciedlającą przynajmniej wartość rynkową gruntu. Przyjmując, iż z uwagi na dobrą lokalizację udział działki w łącznej wartości inwestycji wyniósł 4 000 000 PLN, leasingodawca założył tę wartość jako tzw. niegwarantowaną wartość końcową, definiowaną jako ta część wartości końcowej przedmiotu leasingu, której uzyskanie przez leasingodawcę nie jest zapewnione.

Stopą dyskontową, którą stosuje leasingodawca, może być inna niż zastosowana przez leasingobiorcę, w wyniku doliczenia do wartości leasingu niegwarantowanej wartości końcowej. W naszym przypadku tak ustalona stopa dyskontowa, tzw. stopa procentowa leasingu, wynosi ok. 7,2%.

## Subsequent measurement

The recognition of finance income shall be based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the lessor's net investment in the finance lease.

The lessor aims to allocate finance income over the lease term on a systematic and rational basis. This income allocation is based on a pattern reflecting a constant periodic return on the lessor's net investment in the finance lease. Lease payments related to the period, excluding costs for services, are applied against the gross investment in the lease to reduce both the principal and the unearned finance income.

The estimated non-guaranteed residual values used in computing the lessor's gross investment in the lease should be verified on a regular basis. If there is a decrease in the estimated non-guaranteed residual value, the method of settling the revenue over the lease term is modified, and any possible reduction in the amounts already recorded is recognized immediately.

In our case, the lessor (developer) made a total investment amount of PLN 12,000,000, which includes the acquisition of land and works related to the construction of a building specifically designed for a tenant, who will be using the property for the majority of its useful economic life. However, at the expiry of the lease agreement, the property will provide the lessor with a value reflecting, at least, the market value of the land. Due to the fact that the land is located in an attractive area, and its market value is estimated to be in the region of PLN 4,000,000, the lessor will assume this amount to be a so-called non-guaranteed residual value, which is defined as that part of the final value of the leased asset that may not be recoverable in the lease instalments paid by the lessor.

The discount rate, which will be used by the lessor, can be different than that used by the lessee as an effect of adding the non-guaranteed final value to the value of the lease. In our case, the lease rate amounts to about 7.2%.

W efekcie leasingodawca dokona następującego przykładowego ujęcia księgowego:

- Dr Należność leasingowa (w podziale na długą i krótkoterminową) – 12 000 000 PLN
- Cr Wydany przedmiot leasingu (nakłady poniesione na jego wytworzenie) – 12 000 000 PLN.

W pierwszym roku umowy najmu:

- Dr Środki pieniężne (spłaty leasingobiorcy) – 1 000 000 PLN
- Cr Należność leasingowa – 13 000 PLN
- Cr Przychody finansowe odsetkowe z tytułu leasingu – 87 000 PLN.

Analogicznie księgowania będą przebiegały w latach następnych, z uwzględnieniem spadku uzyskiwanych i wykazywanych przychodów finansowych, co jest konsekwencją „spłaty” i spadku zadłużenia leasingowego przez leasingobiorcę.

Powyższe przykładowe księgowania pomijają efekt podatku odroczonego.

Warto podkreślić, iż klasyfikacja podatkowa umów leasingu może istotnie różnić się od klasyfikacji księgowej, co może mieć istotny wpływ zarówno na opłacalność umowy, jak też bieżące obciążenia podatkowe oraz podatek odroczone, zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy.

#### Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

MSSF 16 nie będzie miał wpływu na sposób ujęcia takiej umowy przez leasingodawcę, gdyż zachowuje zasady wynikające z MSR 17. Niemniej MSSF 16 nakłada pewne dodatkowe wymogi informacyjne w zakresie dodatkowych ujawnień.

#### RÓŻNICE DO PAS

W przypadku aktualnie obowiązującego MSR 17 nie występują fundamentalne różnice w zasadach klasyfikacji i prezentacji umów leasingu w omawianym przykładzie przez leasingobiorcę (najemcę) oraz leasingodawcę (właściciela nieruchomości).

As a result, the lessor shall make the following bookings:

- Dr Lease receivable (split between long term and short term) – PLN 12,000,000
- Cr Released leased object (expenditure incurred for its construction/generation) – PLN 12,000,000.

In the first year of the lease agreement

- Dr Cash (lessee’s payments) – PLN 1,000,000
- Cr Lease receivable – PLN 13,000
- Cr Financial revenues – interests from leasing – PLN 87,000.

Similar bookings will occur in subsequent years, taking into account the decrease in finance income, which is a consequence of “repayment” and a decrease in the lessee’s leasing debt.

The above-mentioned examples of accounting omit the effect of deferred tax.

It is important to underline, that the tax classification of lease agreements could be significantly different from the accounting classification; this may have a substantial impact on the agreement’s economic profitability, as well as on the current and deferred tax burden of both lessees and lessors.

#### Changes resulting from the adoption of IFRS 16 Leasing

IFRS 16 will not change the way the lessor recognizes the aforementioned agreement, as it retains provisions resulting from IAS 17. However, IFRS 16 imposes some additional requirements with respect to information contained in the disclosure notes to the financial statements.

#### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

In the case of the currently applicable IAS 17, there are no fundamental differences in classifying and recording leases in this example by the lessee (tenant) and the lessor (property owner).

### 4.4. Leasing zwrotny operacyjny

Rachunkowość najemcy (leasingobiorcy) oraz leasingodawcy zgodnie z aktualnym stanem prawnym oraz według MSSF 16.

### 4.4. Sale and leaseback – operating lease

The lessee’s (tenant’s) and lessor’s accounting under the currently applicable laws and according to IFRS 16.

Firma deweloperska Magic (Spółka) wybudowała na warszawskiej Woli budynek biurowy na wynajem o łącznej powierzchni 40 000 m<sup>2</sup>. Wartość inwestycji, łącznie z gruntem, wyniosła 160 000 000 PLN. Spółka początkowo planowała ująć ten obiekt jako nieruchomość inwestycyjną i wynajmować, jak również część nieruchomości (ok. 20%) przeznaczyć na własne potrzeby. Niemniej w końcowej fazie inwestycji do Spółki zgłosił się fundusz inwestycyjny (Fundusz), który zaproponował zakup tej nieruchomości za cenę 200 000 000 PLN pod warunkiem podpisania przez Spółkę 10-letniej umowy najmu 10 000 m<sup>2</sup> za cenę 80 PLN/m<sup>2</sup> miesięcznie (przy czym czynsz rynkowy w tej lokalizacji obiektów o podobnej jakości jest niższy i waha się w przedziale 60-72 PLN/m<sup>2</sup>). Spółka zaakceptowała zaproponowane warunki i dokonała proponowanej transakcji. Wartość godziwa ww. nieruchomości na moment zakończenia jej budowy, według wyceny niezależnego rzeczoznawcy, wynosiła 190 000 000 PLN. Pominięto efekt indeksacji. Rynkowa stopa procentowa wyniosła na moment transakcji 5%.

The development company Magic (the Entity) has built an office building with a total area of 40,000 m<sup>2</sup> with the purpose of leasing it to tenants. The building is located in the Wola district in Warsaw. The total investment, including the land, amounted to PLN 160,000,000. Initially, the Entity's intention was to recognize the building as an investment property and lease it to tenants, with part of the property (about 20%) being left for the Entity to use. However, in the final stage of the development process, an investment fund (the Investment Fund) approached the Entity with a proposal of acquiring the property for PLN 200,000,000 on condition that the Entity will sign a 10-year tenancy agreement for the building with a total area of 10,000 m<sup>2</sup> being leased for a price amounting to 80 PLN/m<sup>2</sup> per month (wherein the market rent of similar office space in this location is lower and in the range of 60-72 PLN/m<sup>2</sup>). The Entity accepted the proposed conditions and signed both the sale and the tenancy agreement with the Investment Fund. The fair value of the above mentioned property at the moment the construction works were completed, amounted to PLN 190,000,000, according to the valuation provided by an independent appraiser. The indexation effect has been omitted. Recent market interest rate amounts to 5%.

**Jak powyższa transakcja powinna zostać ujęta przez Spółkę (dewelopera, a następnie leasingobiorcę) przy obecnych regulacjach MSR 17? Jak transakcja będzie wykazywana według MSSF 16 Leasing? Analogicznie, jak powyższa transakcja powinna zostać zaprezentowana przez leasingodawcę (Fundusz)?**

**How should the above mentioned transaction be recognized by the Entity (developer, and then lessee) under the current provisions of IAS 17? How will the transaction be recognized under the new IFRS 16 Leasing? How should the above mentioned transaction be presented by the lessor (the Investment Fund)?**

## KOMENTARZ

### Ujęcie przez leasingobiorcę

W aktualnym stanie prawnym MSR 17 reguluje transakcje sprzedaży wraz z jednoczesnym zawarciem umowy leasingu (w naszym przypadku umowy najmu mającej charakter leasingu operacyjnego) w następujący sposób:

Sprzedaż i leasing zwrotny polega na sprzedaży składnika aktywów i jednoczesnym przejściu w leasing tego składnika aktywów. Zazwyczaj opłaty leasingowe i cena sprzedaży są wzajemnie zależne, gdyż negocjuje się je łącznie. Podejście księgowe do sprzedaży

## COMMENTARY

### Recognition by the lessee

According to the current provisions of IAS 17, a transaction of sale with a simultaneous signing of a leasing agreement (in our case, a tenancy agreement with an operating lease character) are accounted for in the following way:

A sale and leaseback transaction involves the sale of an asset and the leasing back of the same asset. The lease payment and the sale price are usually interdependent because they are negotiated as a package. The accounting treatment of a sale and

i leasingu zwrotnego zależy od rodzaju leasingu, który realizowany jest w ramach takiej transakcji.

Jeżeli transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego ma charakter leasingu operacyjnego i jeżeli jest jasne, że transakcja została zawarta w cenach odpowiadających wartości godziwej, to niezwłocznie ujmuje się ewentualne zyski lub straty.

Jeżeli cena sprzedaży jest niższa od wartości godziwej, to niezwłocznie ujmuje się ewentualne zyski lub straty, z wyjątkiem sytuacji, gdy stratę kompensują przyszłe opłaty leasingowe niższe od cen rynkowych. W takim wypadku stratę rozlicza się w czasie i odpisuje proporcjonalnie do opłat leasingowych przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów.

Jeżeli cena sprzedaży przewyższa wartość godziwą, to kwotę przekraczającą wartość godziwą rozlicza się w czasie i amortyzuje przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów.

Jeżeli leasing zwrotny ma charakter leasingu operacyjnego, a opłaty leasingowe i cena sprzedaży zostały ustalone na poziomie wartości godziwej, to w praktyce doszło do zawarcia normalnej transakcji sprzedaży, zaś ewentualne zyski lub straty są ujmowane niezwłocznie.

Jeżeli w przypadku leasingu operacyjnego wartość godziwa w momencie zawarcia transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego jest niższa od wartości bilansowej danego składnika aktywów, to niezwłocznie ujmuje się stratę równą różnicy pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą.

W naszym przypadku możemy stwierdzić, iż zawarta przez Dewelopera umowa najmu spełnia przesłanki leasingu operacyjnego, stąd będziemy rozpatrywać ten przypadek. Dodatkowo mamy do czynienia z ewidentną sytuacją, kiedy stawka czynszu najmu zawarta w umowie najmu jest wyższa od stawki rynkowej. W konsekwencji, zgodnie z wymogiem MSR 17, ceny sprzedaży w kwocie przewyższającej wartość godziwą nie ujmuje się od razu jako zysk na transakcji sprzedaży, tylko rozlicza się w czasie i amortyzuje przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów, tj. przez 10-letni okres umowy najmu. Nadwyżka ta w naszym przypadku wynosi 10 000 000 PLN.

Stąd Spółka (Deweloper) dokona następujących księgowania:

leaseback transaction depend upon the type of lease involved.

If a sale and leaseback transaction result in an operating lease, and it is clear that the transaction is established at fair value, any profit or loss shall be recognized immediately.

If the sale price is below fair value, any profit or loss shall be recognized immediately except to the extent that, if the loss is compensated for by future lease payments at below market price, it may be deferred and depreciated in proportion to the lease payments, over the expected use period of the asset.

If the sale price is above fair value, the excess over fair value shall be deferred and depreciated over the expected use period of the asset.

If the leaseback is an operating lease, and the lease payments and the sale price are at fair value, there has, in effect, been a normal sales transaction and any profit or loss is recognized immediately.

For operating leases, if the fair value at the time of a sale and leaseback transaction is less than the carrying amount of the asset, a loss equal to the amount of the difference between the carrying amount and fair value shall be recognized immediately.

In our case, the tenancy agreement was concluded by the Developer and the Fund in the form of an operating lease. Furthermore, we can see that the rent rate at which the tenancy agreement has been concluded is higher than the market rate. In consequence, according to the provisions of IAS 17, the amount of the sales price that exceeds the fair value of the building is not immediately recognized as profit in the developer's income statement but is deferred over time and depreciated during the period that the asset is expected to be used by the tenant, i.e., during the 10-year period. In our case, this surplus amounts to PLN 10,000,000.

The Entity (Developer) will make the following bookings:

Sprzedaż nieruchomości z jednoczesnym zawarciem umowy najmu:

- Dr Należność ze sprzedaży/środki pieniężne – 200 000 000 PLN
- Cr Przychody ze sprzedaży – 190 000 000 PLN
- Cr Nieruchomość inwestycyjna/Zapasy – 160 000 000 PLN
- Dr Koszt (wytworzenia) sprzedanej nieruchomości – 160 000 000 PLN
- Cr Rozliczenia międzyokresowe przychodów (do rozliczenia przez okres umowy najmu) – 10 000 000 PLN.

W pierwszym roku umowy najmu (średni kurs w ciągu roku PLN/EUR: 4,0):

- Dr Koszty najmu – 9 600 000 PLN
- Cr Środki pieniężne (płatności) – 9 600 000 PLN
- Dr Rozliczenia międzyokresowe – 1 000 000 PLN
- Cr Koszty najmu – 1 000 000 PLN.

Analogicznie księgowania będą przebiegały w następnych 9 latach trwania umowy najmu.

#### Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

Sam sens rozliczenia transakcji sprzedaży nieruchomości pod MSSF 16 nie powinien się różnić istotnie od obecnie obowiązujących rozwiązań.

Natomiast ulegnie zmianie prezentacja zawartej umowy najmu (leasingu operacyjnego) u Dewelopera oraz prezentacja i traktowanie nadwyżki ceny sprzedaży nad rynkową wartością budynku.

Dotychczasowe rozliczenia międzyokresowe przychodów powinny być traktowane jako dług, tj. zobowiązanie finansowe.

Leasingobiorca (najemca) będzie zobowiązany do rozpoznania w bilansie prawa do użytkowania aktywa (wynajmowanej powierzchni biurowej) oraz zobowiązania wynikającego z obowiązku dokonywania związanych z tym prawem płatności (obecnie takie umowy leasingu operacyjnego nie są ujmowane w bilansie leasingobiorcy) po odjęciu z przyszłych płatności części dotyczącej długu określonego w zdaniu poprzednim.

Nastąpi również zmiana sposobu ujmowania kosztów z tytułu umowy najmu – dotychczas najemca prezentował zazwyczaj opłaty czynszowe w pozycji usług obcych w ramach kosztów operacyjnych, obecnie koszt najmu będzie wymagał podziału na 2 elementy

Sale of property with a simultaneous leaseback agreement:

- Dr Receivables/Cash – PLN 200,000,000
- Cr Sales revenue (IS) – PLN 190,000,000
- Cr Investment property/Inventory – PLN 160,000,000
- Dr Cost of goods sold (IS) – PLN 160,000,000
- Cr Deferred income (to settle over the course of the lease) – PLN 10,000,000.

In the first year of the tenancy agreement: (average exchange rate in a year PLN/EUR: 4.0):

- Dr Operating expenses/Rent(IS) – PLN 9,600,000
- Cr Cash (payments) – PLN 9,600,000
- Dr Accruals – PLN 1,000,000
- Cr Tenancy costs – PLN 1,000,000.

Similar bookings will occur for the remaining 9 years of the tenancy agreement.

#### Changes resulting from the adoption of IFRS 16 Leasing

The presentation itself and the settlement of the property's sales transaction under IFRS 16 should not be very different from the currently existing standards imposed by IAS 17.

Nevertheless, the developer will be charged with altering their operating lease bookings as well as treating the surplus of the sales price over the market value of the building differently.

The revenues currently being treated as deferred income should be treated as debt, i.e., as a financial liability.

The lessee (tenant) will be obliged to recognize, on their balance sheet, the right to use an asset (rented office space) and the liability resulting from the duty to make payments connected with this right (currently, this type of lease agreement is not recognized on the lessee's balance sheet).

There will also be a change in the way expenses, resulting from the tenancy agreement, are recognized: currently, the tenant records rent payments as operating expenses. IFRS 16 will impose the recognition of expenses to be divided into 2 parts, i.e., depreciation

składowe, tzn. amortyzację prawa do użytkowania aktywa, ujmowaną jako amortyzacja w kosztach operacyjnych, oraz drugi składnik reprezentujący koszt odsetkowy związany z wykazywanym zobowiązaniem, tj. finansowaniem przez leasingodawcę. Będzie to miało również przełożenie na zasady prezentacji w rachunku przepływów pieniężnych.

Biorąc powyższe od uwagę, ujęcie księgowe zgodne z MSSF 16 powinno być następujące:

Sprzedaż nieruchomości z jednoczesnym zawarciem umowy najmu:

- Dr Należność ze sprzedaży/środki pieniężne – 200 000 000 PLN
- Cr Przychody ze sprzedaży – 190 000 000 PLN
- Cr Nieruchomość inwestycyjna/Zapasy – 160 000 000 PLN
- Dr Koszt (wytworzenia) sprzedanej nieruchomości – 160 000 000 PLN
- Cr Zobowiązanie finansowe – pożyczka – 10 000 000 PLN.

Kalkulacja kwoty prawa do użytkowania budynku:

Wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych stopą 5% pomniejszona o wartość ujętej pożyczki:

Wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych 72 000 000 PLN

- Minus ujęty dług 10 000 000 PLN równa się
- Wartość prawa do użytkowania budynku – 62 000 000 PLN
- Dr Prawo do użytkowania budynku – 62 000 000 PLN
- Cr Zobowiązanie leasingowe – 62 000 000 PLN.

W pierwszym roku umowy najmu:

- Dr Amortyzacja prawa użytkowania budynku – 6 200 000 PLN
- Cr Prawo do użytkowania budynku – 6 200 000 PLN
- Cr Środki pieniężne (płatności) – 9 600 000 PLN
- Dr Koszty finansowe (od długu oraz zobowiązania leasingowego) – 4 167 000 PLN
- Dr Zobowiązanie leasingowe – 4 671 000 PLN
- Dr Zobowiązanie finansowe – pożyczka – 753 000 PLN.

Analogicznie księgowania będą przebiegały w następnych 9 latach trwania umowy najmu.

of the right to use the asset, shown as depreciation in the operating expenses and interest expenses related to the recognized liability. The change will also have an impact on the how the lease payments are recorded in the cash flow statement.

Taking above into account, the accounting recognition under IFRS 16 should look as follows:

Sale of the property with simultaneous conclusion of rental agreement:

- Dr Receivables from sale of building – PLN 200,000,000
- Cr Sales revenue – PLN 190,000,000
- Cr Investment Property/Inventory – PLN 160,000,000
- Dr Cost of goods sold – PLN 160,000,000
- Cr Financial liability – loan – PLN 10,000,000.

Calculation of the right to use an asset:

Present value of future cashflows discounted at 5% decreased by the value of recognised loan:

Present value of cashflows: PLN 72,000,000

- Less recognised loan: PLN 10,000,000
- Equals right to us an asset: PLN 62,000,000
- Dr Right to use an asset PLN 62,000,000
- Cr Lease liability PLN 62,000,000.

In the first year of the agreement:

- Dr Amortization of right to use an asset – PLN 6,200,000
- Cr Right to use an asset – PLN 6,200,000
- Cr Cash – PLN 9,600,000
- Dr Finance expenses (relating to both loan and lease liability) – PLN 4,167,000
- Dr Lease liability – PLN 4,671,000
- Dr Loan liability – PLN 753,000.

Similar booking will be made at the end of subsequent nine years.

## Ujęcie przez leasingodawcę

Zgodnie z obecnymi regulacjami leasingodawcy prezentują w swoim bilansie aktywa oddane w leasing operacyjny zgodnie z charakterem tych aktywów (np. jako nieruchomości inwestycyjne). Przychody z tytułu leasingu operacyjnego ujmuje się jako przychód metodą liniową przez okres leasingu, chyba że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie zmniejszania się korzyści czerpanych z oddanego w leasing składnika aktywów.

Koszty, łącznie z amortyzacją, poniesione w celu uzyskania przychodów z tytułu leasingu, ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat. Przychody z tytułu leasingu (z wyjątkiem wpływów z tytułu świadczonych usług, takich jak ubezpieczenie i konserwacja) ujmuje się metodą liniową przez okres leasingu, nawet jeżeli sposób rozłożenia w czasie uzyskiwania wpływów nie odbywa się w sposób odpowiadający metodzie liniowej.

W naszym przykładzie leasingodawca, tj. nabywca nieruchomości (Fundusz) będzie zapewne wykazywał nieruchomość w aktywach długoterminowych jako nieruchomość inwestycyjne i po początkowym ujęciu wyceniał je albo w wartości początkowej pomniejszanej o liniowe odpisy amortyzacyjne, albo według wartości godziwej.

## Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

MSSF 16 nie będzie miał istotnego wpływu na sposób ujęcia takiej umowy przez leasingodawcę, gdyż zachowuje zasady wynikające z MSR 17. Niemniej MSSF 16 nakłada pewne dodatkowe wymogi informacyjne w zakresie dodatkowych ujawnień.

## RÓŻNICE DO PAS

Naszym zdaniem w przypadku aktualnie obowiązującego MSR 17, w omawianym przykładzie ujęcie transakcji przez leasingobiorcę oraz leasingodawcę powinno przebiegać analogicznie do regulacji narzuconych przez PAS.

Niemniej z chwilą wejścia w życie regulacji MSSF 16 pojawią się istotne różnice pomiędzy regulacjami PAS a MSSF w zakresie rozliczania tego typu transakcji przez leasingobiorców.

## Recognition by lessor

According to the currently applicable rules, lessors record leased assets on their balance sheet under operating lease in a way that reflects its use (e.g., as an investment property). Revenue from the operating lease is recognized as revenue using the straight-line method over the term of the lease, unless the usage of another systematic method could better illustrate the diminishing benefits derived by the user from the leased asset.

Expenses, including depreciation, incurred for the purpose of earning revenue from the leasing, are shown as costs in the income statement. Lease revenue (excluding the inflows from provided services, like for example insurance and maintenance) is recognized using the straight-line method over the term of the lease, even if the way of obtaining the cash inflows is not taking place on the basis of the straight-line method.

In our example, the lessor, buyer of the property (the fund), will record the property as a long-term investment property asset and after its initial recognition, will value it at fair value or cost less accumulated depreciation.

## Changes resulting from the adoption of IFRS 16 Leasing

IFRS 16 would not affect the recognition of the above mentioned agreement by the lessor, because, in that regard, it does not differ from IAS 17. However, IFRS 16 imposes some new informational requirements that should be disclosed in additional information to the financial statements.

## DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

With respect to the currently applicable standards, IAS 17 and PAS, there are no fundamental differences in classifying and recording the lease agreements in the discussed example by either the lessee or the lessor.

Nevertheless, provisions of IFRS 16 will result in fundamental differences that will necessitate a completely different way that tenancy agreements are accounted.

#### 4.5. Leasing zwrotny (leasing finansowy)

Spółka „Inwestor 10” (Spółka) sprzedaje stronie trzeciej budynek biurowy, w którym mieści się siedziba Spółki i w tym samym czasie zawiera z nią umowę na wynajem powierzchni we wspomnianym budynku przez okres 10 lat. Umowa ma charakter leasingu finansowego.

Bieżąca wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych oraz wartość godziwa budynku wyniosła 10 000 000 PLN. Wartość księgowa budynku wynosi 5 000 000 PLN. Budynek jest amortyzowany stawką 4% rocznie.

#### 4.5. Leaseback (finance lease)

“Investor 10” (the Entity) sells its head office building to a third party and, at the same time, signs a tenancy agreement to rent office space in the above mentioned building for a period of 10 years. This agreement has a finance lease nature.

The present value of all future minimum lease payments and fair value of the building amounted to PLN 10,000,000. The book value of the building amounts to PLN 5,000,000. The building is being depreciated at a rate of 4% annually.

**Jak transakcja sprzedaży i leasingu nieruchomości powinna zostać odzwierciedlona w sprawozdaniu finansowym spółki „Inwestor 10”?**

**How should the transaction of the sale and leaseback of the property be reflected in the financial statements of company “Investor 10”?**

#### KOMENTARZ

Sprzedaż i leasing zwrotny polega na sprzedaży składnika aktywów i jednoczesnym przejściu w leasing tego składnika aktywów. Zazwyczaj opłaty leasingowe i cena sprzedaży są wzajemnie zależne, gdyż negocjuje się je łącznie. Podejście księgowe do sprzedaży i leasingu zwrotnego zależy od rodzaju leasingu, który realizowany jest w ramach takiej transakcji (MSR 17.58). Jeżeli transakcja sprzedaży i leasingu zwrotnego ma charakter leasingu finansowego, to części przychodów ze sprzedaży, która przekracza wartość bilansową, nie ujmuje się niezwłocznie jako przychodu sprzedawcy – leasingobiorcy. Taką nadwyżkę rozlicza się natomiast w czasie i odpisuje przez okres leasingu (MSR 17.59).

Jeżeli leasing zwrotny ma charakter leasingu finansowego, to zawarcie takiej transakcji jest sposobem, za pomocą którego leasingodawca zapewnia leasingobiorcy finansowanie pod zastaw przedmiotu leasingu.

**Na bazie powyższych zapisów MSSF dopuszcza dwie opcje, jakie mamy do wyboru przy ujęciu leasingu finansowego:**

#### Ujęcie „brutto”

W przypadku zastosowania metody polegającej na ujęciu skutków leasingu zwrotnego w formie „brutto” Spółka powinna dokonać rozpoznania wyniku na sprzedaży nieruchomości oraz zaksięgowania nieruchomości

#### COMMENTARY

A sale and leaseback involves the sale of an asset and then a simultaneous lease of this asset from the buyer. Typically the lease payments and the sales prices are mutually dependent, as they are negotiated jointly. The accounting approach for the sale and leaseback depends on the nature of the leasing that is executed within such transaction (IAS 17.58). If the transaction of the sale and leaseback is a finance lease, the portion of sales revenue that exceeds the carrying amount is not recognized immediately as the reseller’s/lessor’s revenue. Such surplus is settled over time and written off over the lease term (IAS 17.59).

The presented accounting approach results from the fact that the economic substance of the transaction is that the lessor provides to the lessee the financing, secured by the asset.

**On the basis of the aforementioned regulations, IFRS allows for two options of accounting for the sale and leaseback of a finance lease:**

#### “Gross” approach

In the “gross” approach, the company should reflect the consequences of the sale of the building and recognize it once again in the statement of financial position as a finance lease. The building will be initially



w wartości odpowiadającej niższej z dwóch: wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych lub jej wartości godziwej wraz korespondującym z nią zobowiązaniem z tytułu leasingu. Jakakolwiek nadwyżka wartości godziwej nieruchomości/wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych nad wartością księgową nieruchomości powinna zostać rozliczona w czasie przez okres leasingu.

Księgowania powyższej transakcji powinny wyglądać następująco:

- a) rozpoznanie sprzedaży
- Cr Rzeczowe aktywa trwałe – Budynki – 5 000 000 PLN
  - Cr Przychody przyszłych okresów – 5 000 000 PLN
  - Dr Środki pieniężne – 10 000 000 PLN
- b) zaksięgowanie nieruchomości wziętej w leasing finansowy zwrotny
- Dr Rzeczowe aktywa trwałe – Budynki – 10 000 000 PLN
  - Cr Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego – 10 000 000 PLN.

W kolejnych okresach spółka będzie ujmowała następujące elementy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

- a) roczne obciążenie związane z amortyzacją w kwocie 400 000 PLN [(10 000 000 PLN/25 lat)]
- b) przychody z tytułu sprzedaży w kwocie 500 000 PLN [(5 000 000 PLN/10 lat)]
- c) koszt odsetkowy z tytułu umowy (finansowania) w kwocie 500 000 PLN (w pierwszym okresie raty malejące).

Łączny wpływ na wynik w pierwszym roku będzie ujemny i wyniesie minus 700 000 PLN [(200 000 PLN – 400 000 PLN – 500 000 PLN (odsetki)).

### Ujęcie „netto”

Ponieważ MSSF-y nie są jednoznaczne w kontekście prezentacji finansowego leasingu zwrotnego, alternatywnym dopuszczalnym sposobem jego ujęcia jest tzw. ujęcie netto.

Podejście to polega na niewprowadzaniu zmian w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości, odzwierciedlając fakt, iż tak naprawdę w wyniku realizacji transakcji leasingu zwrotnego, tj. podpisania umowy sprzedaży oraz jednoczesnego zawarcia umowy leasingu finansowego, nie nastąpiły znaczące zmiany w zakresie transferu istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem kontroli nad budynkiem przez spółkę „Inwestor 10”.

recognized at the lower of the two: present value of minimum lease payments or its fair value, together with the corresponding lease liability. Any surplus over the fair value of the property/present value of the minimum leasing payments (whichever is lower) over the carrying amount of the property, should be deferred over the lease term.

The booking of the aforementioned transaction should look as follows:

- a) recognition of sale
- Cr Tangible fixed assets – Buildings – PLN 5,000,000
  - Cr Deferred revenues – PLN 5,000,000
  - Dr Cash and cash equivalents – PLN 10,000,000
- b) recognition of finance lease
- Dr Tangible fixed assets – Buildings – PLN 10,000,000
  - Cr Finance lease liability – PLN 10,000,000.

In the subsequent periods, Entity will recognize the following elements in its statement of comprehensive income:

- a) annual depreciatoin costs of PLN 400,000 [(PLN 10,000,000/25 years)]
- b) revenues from sales in the amount of PLN 500,000 [(PLN 5,000,000/10 years)]
- c) cost of Interest from the contract (financing) in the amount of PLN 500,000 (in the first period, decreasing installments).

The combined effect on the first year result will be negative and will be minus PLN 700,000 [(PLN 200,000 – PLN 400,000 – PLN 500,000 (interest)].

### “Net” approach

Due to the fact that the International Financial Reporting Standards do not specify how to account for a sale and leaseback, the alternative form of recognition is the “net approach”.

This approach is based on not making changes within the scope of booking and valuing of the property. This should reflect the fact that company “Investor 10”, by signing the finance sale and lease back agreement, does not transfer significant risks and benefits to the lessor that would result from control over the building.

Przyjmując wspomniane powyżej podejście do odzwierciedlenia skutków zawarcia umowy leasingu zwrotnego, Spółka powinna wykazać na dzień bilansowy nieruchomość w niezmienionej wartości księgowej netto, czyli kwocie 5 000 000 PLN. Środki ze sprzedaży budynku w wysokości jego wartości godziwej, czyli kwoty 10 000 000 PLN, powinny być ujęte w pozycji zobowiązań z tytułu leasingu w korespondencji ze środkami pieniężnymi. W kolejnych okresach spółka powinna ujmować w ciężar kosztów operacyjnych amortyzację w kwocie 200 000 PLN rocznie [(5 000 000 PLN/25 lat)].

### Zmiany wynikające z przyjęcia MSSF 16 Leasing

W omawianym przykładzie główną różnicą wynikającą z zastosowania MSSF 16 będzie brak możliwości stosowania modelu ujęcia „brutto”. Zatem ujęcie księgowe będzie następujące:

- a) Na moment transakcji sprzedaży:
  - Brak wyksięgowania budynku i pozostawienie go w tej samej wartości jak przed transakcją.
  - Dr Środki pieniężne – 10 000 000 PLN
  - Cr Zobowiązanie finansowe – pożyczka – 10 000 000 PLN
- b) W kolejnych okresach spółka będzie ujmowała następujące elementy w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:
  - Dr Koszty odsetkowe – 500 000 PLN (w pierwszym okresie, raty malejące)
  - Dr Spłata zobowiązania finansowego – pożyczki – 1 000 000 PLN
  - Dr Środki pieniężne – 1 500 000 PLN (w pierwszym okresie).

Amortyzacja jest naliczana w taki sam sposób jak przed transakcją.

### RÓŻNICE DO PAS

Nie zidentyfikowano znacznych różnic pomiędzy obecnie obowiązującymi regulacjami (MSR 17) oraz polskimi zasadami rachunkowości. Nowy MSSF 16 nie wprowadzi regulacji znacząco różnych od obowiązujących w ramach polskich zasad rachunkowości.

By adopting the aforementioned approach, the company should recognize, on the balance sheet date, the property at an unchanged net book value of PLN 5,000,000. The sales price of the building in the amount of PLN 10,000,000, should be recognized as a liability with a corresponding booking in cash and cash equivalents. In the subsequent periods, the company should recognize as operating costs the depreciation costs in the amount of PLN 200,000 annually [(PLN 5,000,000/25 years)].

### Changes relating to the application of IFRS 16

In this example, the main difference arising from the application of IFRS 16 will be the impossibility of using the “gross” approach. Thus, the accounting treatment will be as follows:

- a) At the moment of the sale:
  - No clearing of the building and leaving it at the same value as before the transaction.
  - Dr Cash – PLN 10,000,000
  - Cr Financial commitment – loan – PLN 10,000,000
- b) In subsequent periods, the Company will recognize the following items in the statement of comprehensive income:
  - Dr Interest costs – PLN 500,000 (in the first period, decreasing installments)
  - Dr Repayment of financial liabilities – loans – PLN 1,000,000
  - Dr Cash – PLN 1,500,000 (in the first period).

Depreciation is charged in the same way as the transaction.

### DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS

No significant differences were identified between the currently applicable regulations (IAS 17) and PAS. The new IFRS 16 will not introduce significant changes in accounting for finance leasebacks.

#### 4.6. Objęcie sprawozdania finansowego obowiązkiem badania w kontekście ujęcia leasingu finansowego w księgach leasingobiorcy (tylko PAS)

Sprawozdanie finansowe spółki „Gabarts” Spółki z o.o. za 2018 r. niepodlegające obowiązkowi badania zostało zatwierdzone. Spółka prowadzi działalność w świadczeniu usług hotelowych. W styczniu 2019 roku Spółka zawarła umowę leasingu, której przedmiotem było wypożyczenie przenośnych klimatyzatorów. Zgodnie z umową ustalono m.in. następujące warunki najmu:

- okres trwania leasingu: 4 lata
- wartość początkowa maszyn: 400 000 PLN,
- łączna opłata w całym okresie leasingu: 500 000 PLN, w tym:
  - opłata wstępna, wchodząca w skład opłaty łącznej, stanowi 10% wartości początkowej przedmiotów leasingu, tj. 40 000 PLN,
  - pozostałe opłaty ustalone do spłaty w okresie 4 lat, wynoszące 480 000 PLN, podzielono na 48 miesięcznych rat, rocznie stanowi to kwotę 120 000 PLN,
- prawo korzystającego do zakupu maszyny po zakończeniu okresu leasingu za kwotę równą 1% wartości początkowej maszyny (4 000 PLN).

Zgodnie z przepisami prawa podatkowego jest to leasing operacyjny. Spółka w polityce rachunkowości przyjęła zasadę, iż umowy leasingu kwalifikuje zgodnie z prawem podatkowym. W 2018 roku, drugim roku trwania umowy leasingu, w Spółce wzrosły przychody ze sprzedaży, w wyniku czego sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 ujawniło powstanie obowiązku badania sprawozdania finansowego za 2019 rok, zgodnie z przepisami art. 64 ustawy o rachunkowości. W związku z tym w 2019 roku Spółka podjęła decyzję o przekwalifikowaniu umowy leasingu od 1 stycznia 2019 r. z leasingu operacyjnego na leasing finansowy. Przyjęto zasadę, że podział opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową zostanie dokonany metodą równomierną. Okres ekonomicznej użyteczności żurawia ustalono na 10 lat. Maszyny przyjęto do użytkowania w styczniu 2018 roku.

#### 4.6. The obligation to audit the financial statement in the context of recognition of the financial lease in the lessee's books (only PAS)

The financial statement of “Gabarts” Sp. z o.o. for 2018, which was not subject to audit, has been approved. The Company is a provider of hotel services. In January 2019, the Company concluded a lease agreement for portable air conditioners. Pursuant to the agreement, the following lease terms and conditions have been agreed:

- duration of the lease: 4 years
- initial value of the plants: PLN 400,000
- total lease payments over the entire lease term: PLN 500,000, including:
  - the initial payment included in the total fee amounts to 10% of the initial value of the leased assets, i.e. PLN 40,000,
  - the remaining payments to be paid within 4 years, amounting to PLN 480,000, were divided into 48 monthly instalments, which is PLN 120,000 per year,
- the right of the lessee to purchase the plant at the end of the lease term for an amount equal to 1% of the initial cost of the plant (PLN 4,000).

Under tax law, this is defined as operating lease. In its accounting policy, the Company has adopted the principle that lease agreements are classified in accordance with the tax law. In 2018, the second year of the lease agreement duration, the Company's sales revenues increased, as a result of which the financial statement prepared for the financial year ending on December 31, 2018 revealed the obligation to audit the financial statement for 2019 in line with the provisions of Article 64 of the Accounting Act. Consequently, in 2019 the Company decided to reclassify the lease agreement from operating lease to financial lease as of January 1, 2019. It was decided that the division of lease payment into the principal and interest part will be made using the even distribution method. The period of economic useful life of the plants was set at 10 years. The plants were commissioned in January 2018.

## Jak fakt przekwalifikowania leasingu operacyjnego na leasing finansowy powinien zostać odzwierciedlony w księgach rachunkowych spółki „Gabarts” Sp. z o.o.?

## How should the fact of reclassifying operating lease into financial lease be reflected in the books of “Gabarts” Sp. z o.o.?

Fakt zmiany klasyfikacji Leasing będzie miał formę zmiany polityki rachunkowości, więc przekształceniu uleg muszą zarówno dane porównawcze, jak i dane okresu bieżącego.

The fact of reclassifying the lease will take the form of a change in accounting policy, so both comparative data and data from the current period must be converted.

### Odpowiedź

Poniżej zaprezentowano podział opłaty leasingowej na część kapitałową i odsetkową.

### Solution:

The division of lease payment into the principal and interest part is presented below.

Rok trwania umowy	Kwota zobowiązania na BO	Oплата wstępna	Kwota rocznej opłaty podstawowej	Część odsetkowa opłaty (rozkład równomierny)	Część kapitałowa opłaty	Wykup	Kwota zobowiązania na BZ
Year of the agreement duration	Amount of liability for opening balance	Initial payment	Amount of the annual base fee	Interest part of lease payment (even distribution)	Principal part of lease payment	Buyout	Amount of liability for closing balance
	A	B	C	D	E	F	G
					E=B+C-E		G=A-E
2018	400	40	120	30	130	0	270
2019	270	0	120	30	90	0	180
2020	180	0	120	30	90	0	90
2021	90	0	120	30	90	10	0

Poniżej zaprezentowano korekty, jakie powinny zostać wprowadzone do ksiąg spółki na koniec 2019 roku z tytułu zmiany polityki rachunkowości w zakresie klasyfikacji Leasing zgodnie z KSR 5 „Leasing, najem, dzierżawa”.

The adjustments which should be entered into the company's books as of the end of 2019 due to the change in the accounting policy with respect to the classification of leasing in accordance with NAS 5 “Leases” are presented below.

Korekta 1 Adjustment 1	Początkowe ujęcie maszyny w środkach trwałych Initial recognition of the plant in fixed assets	PLN
DT	Rzeczowe środki trwałe Property, plant and equipment	400
CR	Zobowiązanie z tytułu leasingu Liability due to leasing	400
Korekta 2 Adjustment 2	Korekta rozrachunków z finansującym z tytułu opłaty wstępnej Adjustment of settlements with the lessor on account of the initial fee	
DT	Zobowiązanie z tytułu leasingu Liability due to leasing	40
CR	Wynik lat ubiegłych Profit/loss carried forward	40

Korekta 3 Adjustment 3	Korekta rozrachunków z finansującym z tytułu części kapitałowej Adjustment of settlements with the lessor on account of the principal part	
DT	Zobowiązanie z tytułu leasingu Liability due to leasing	90
CR	Wynik lat ubiegłych Profit/loss carried forward	90
Korekta 4 Adjustment 4	Naliczenie amortyzacji za rok 2018 Accrual of depreciation for 2018	
DT	Wynik lat ubiegłych Profit/loss carried forward	33
CR	Rzeczowe środki trwałe (umorzenie) Property, plant and equipment (depreciation)	33

#### 4.7. Rodzaje płatności uwzględniane w wycenie zobowiązania leasingowego

Najemca „Zielone koszule” prowadzący sprzedaż wysokogatunkowych koszul męskich podpisał pięcioletnią umowę najmu powierzchni handlowej z właścicielem Galerii Handlowej „Prestiż”. Strony określiły, iż roczny czynsz płatny przez najemcę za wynajem powierzchni będzie kalkulowany w oparciu o następujące założenia:

- 10 000 PLN w przypadku, jeżeli roczny obrót będzie niższy niż 100 000 PLN;
- w pozostałych przypadkach: 150 000 PLN rocznie.

Najemca „Elektryczne gitary” prowadzący sklep z instrumentami muzycznymi w tej samej galerii handlowej podpisał pięcioletnią umowę najmu. Roczny czynsz został ustalony w wysokości 5% łącznego obrotu wygenerowanego przez sklep w ciągu roku.

#### 4.7. Types of payment to include in the valuation of the lease liability

The tenant “Green Shirts”, selling high-quality men’s shirts, has signed a five-year lease agreement with the owner of the “Prestiż” shopping center. The parties have agreed that the annual rent payable by the tenant for the lease of space will be calculated based on the following assumptions:

- PLN 10,000 thousand if the annual turnover is lower than PLN 100,000;
- in other cases: 150,000 PLN per year

The tenant “Electric Guitars”, who runs a shop with musical instruments in the same shopping center, signed a five-year lease agreement. The annual rent was set at 5% of the total turnover generated by the store during the year.

**Jakie płatności należy uwzględnić w wycenie zobowiązania leasingowego spółki „Zielone koszule” oraz „Elektryczne gitary” w momencie ujęcia umów najmu w księgach rachunkowych obydwu najemców?**

**What payments should be included in the valuation of the lease liability of “Green Shirts” and “Electric Guitars” at the moment of recognizing the lease agreements in the books of both tenants?**

#### KOMENTARZ

Zgodnie z MSSF 16.27 w dacie rozpoczęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące opłaty za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów podczas okresu leasingu, które pozostają do zapłaty w tej dacie:

#### COMMENTARY

According to IFRS 16.27, on the commencement date the lease payments included in the measurement of the lease liability include the following payments for the right to use the underlying asset during the lease term, which remain payable on that date:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe</li> <li>b) zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia</li> <li>c) kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej</li> <li>d) cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji, oraz</li> <li>e) kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) fixed lease payments less any outstanding lease incentives</li> <li>b) variable lease payments that depend on an index or rate, measured initially at that index or rate at their value on the commencement date</li> <li>c) amounts expected to be paid by the lessee with respect to the guaranteed residual value</li> <li>d) purchase option strike price if it can be assumed with reasonable certainty that the lessee will exercise the purchase option, and</li> <li>e) penalties for termination of the lease, if the lease conditions provide for a possibility for the lessee to exercise the option to terminate the lease.</li> </ul> |
|---|--|

MSSF 16.28 dodatkowo wskazuje, iż zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, o których mowa w podpunkcie b) powyżej, obejmują na przykład opłaty powiązane z indeksem cen konsumpcyjnych, opłaty powiązane z referencyjną stopą procentową (taką jak LIBOR) lub opłaty, które zmieniają się, aby odzwierciedlić zmiany w stawkach czynszów na wolnym rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazania MSSF 16, w przypadku sklepu „Zielone koszule” z racji tego, iż nie jest prawdopodobne uzyskiwanie tak niskiego czynszu (10 000 PLN rocznie) w ciągu roku oraz fakt, iż kwota ta jest uzależniona od działalności i wyników, spółka powinna uwzględnić w wycenie zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów kwotę w wysokości 100 000 PLN.

W przypadku sklepu „Elektryczne gitary” kwota czynszu w formie zmiennych płatności uzależniona jest tylko i wyłącznie od działalności i wyników. Dodatkowo, MSSF 16 nie pozwala na branie pod uwagę prawdopodobieństwa osiągnięcia określonych obrotów, kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów wyniesie 0.

IFRS 16.28 further specifies that variable lease payments that depend on an index or rate referred to in b) above include, for example, those linked to a consumer price index, those linked to a benchmark interest rate (such as LIBOR) or those that change to reflect changes in rental rates in the free market.

Given the above guidelines of IFRS 16, in the case of the “Green Shirts” store, due to the fact that it is unlikely that such a low rent (PLN 10,000 a year) will be obtained during the year and the fact that this amount depends on the performance and results, the company should include the amount of PLN 100,000 in the valuation of the liability due to the right to use the assets.

In the case of the “Electric Guitars” store, the amount of rent in the form of variable payments depends only on the performance and results. Additionally, as IFRS 16 does not allow for taking into account the probability of achieving a specific turnover, the amount of liability due to the right to use assets will be 0.

#### 4.8 Kryteria zastosowania MSSF 16 do umów różnych leasingu operacyjnego w księgach leasingobiorcy

Spółka „Demlux” Sp. z o.o. działająca w branży dewelopersko-budowlanej, zachęcona atrakcyjnym zachętami czynszowymi, podpisała umowę najmu powierzchni biurowej w nowo wybudowanym budynku „Herkules”. Umowa najmu obowiązuje strony

#### 4.8 Criteria for applying IFRS 16 to various operating leases in the lessee's books

“Demlux” Sp. z o.o., a company operating in the development and construction industry, encouraged by attractive incentives, has signed a lease agreement for office space in the newly-built building “Hercules”. The lease agreement is valid for 5 years as of July 1, 2019.

przez okres 5 lat, począwszy od 1.07.2019 roku. Od 1.01.2015 roku spółka wynajmowała powierzchnie w budynku „Hefajstos”. Obecna umowa wygasa 31.12.2019 roku. Jednocześnie 1.06.2019 roku spółka podpisała umowę leasingu używanych telefonów komórkowych na okresie od dnia podpisania umowy do 31.05.2020 roku. Dodatkowo w celu wyposażenia pracowników biura spółka podpisała umowę leasingu z dostawcą przenośnych tabletów. Umowa ta będzie obowiązywać przez okres trzech lat, począwszy od 1.01.2019 roku.

From January 1, 2015, the company was leasing space in the building “Hefajstos”. The current agreement expires on December 31, 2019. At the same time, on June 1, 2019 the company signed a lease agreement for used mobile phones for the period from the date of signing the agreement to May 31, 2020. Additionally, in order to equip office employees, the company signed a lease agreement with a supplier of portable tablets, which will be in force for a period of three years starting from January 1, 2019.

### Jak powyższe umowy leasingu powinny zostać odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym leasingobiorcy, spółki „Demlux” Sp. z o.o., na 31.12.2019 roku sporządzanego zgodnie z MSSF?

### How should the above leasing agreements be reflected in the financial statements of the lessee, “Demlux” Sp. z o.o., dated December 12, 2019, prepared in accordance with IFRS?

Zgodnie z MSSF 16.5 leasingobiorca może zdecydować o niestosowaniu się do wymogów ujęcia umowy w formie rozpoznania prawa do użytkowania aktywa oraz korespondującego z nim zobowiązania w odniesieniu do:

- a) leasingów krótkoterminowych oraz
- b) leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (zgodnie z opisem w paragrafach B3–B8).

Jeżeli leasingobiorca postanowi nie stosować ujęcia umowy w formie rozpoznania prawa do użytkowania aktywa oraz korespondującego z nim zobowiązania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych albo do leasingów, w przypadku których bazowy składnik aktywów ma niską wartość, leasingobiorca ujmuje opłaty leasingowe jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu lub w inny systematyczny sposób. Leasingobiorca stosuje inny systematyczny sposób, jeżeli jest on bardziej reprezentatywny w odniesieniu do korzyści osiągniętych przez leasingobiorcę.

W załączniku A MSSF 16 wskazuje, iż za leasing krótkoterminowy przyjmuje się leasing, który w dacie rozpoczęcia ma okres trwania nie dłuższy niż 12 miesięcy, a w samej umowie nie występuje opcja kupna przedmiotu leasingu przez leasingobiorcę.

W załączniku B MSSF 16 wskazuje, że bazowy składnik aktywów może mieć niską wartość tylko wtedy, gdy:

- a) leasingobiorca może odnosić korzyści z użytkowania samego bazowego składnika aktywów lub wraz z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz

According to IFRS 16.5, a lessee may decide not to comply with the obligation to recognize an agreement in the form of the recognition of the right to use an asset and the corresponding liability with respect to:

- a) short-term leases, and
- b) leases where the underlying asset is of low value (as described in paragraphs B3–B8).

If a lessee decides not to recognize the agreement as a right to use the asset and the corresponding liability in respect of short-term or low-value underlying leases, the lessee recognises the lease payments as an expense on a straight-line basis over the lease term or otherwise on a systematic basis. The lessee uses another systematic approach if it is more representative of the benefits to the lessee.

Appendix A of IFRS 16 indicates that a short-term lease is a lease that, at the commencement date, has a term of no more than 12 months and the agreement does not include an option for the lessee to purchase the leased asset.

Appendix B of IFRS 16 indicates that an underlying asset may be of low value only if:

- a) the lessee may benefit from the use of the underlying asset alone or with other resources readily available to it, and

- b) bazowy składnik aktywów nie jest w dużym stopniu zależny od innych aktywów ani nie jest z nimi w dużym stopniu powiązany.

Leasing bazowego składnika aktywów nie kwalifikuje się jako leasing składnika aktywów o niskiej wartości, jeżeli charakter składnika aktywów przejawia się w tym, że nowy składnik aktywów nie ma zazwyczaj niskiej wartości. Przykładowo: leasing samochodów nie będzie kwalifikował się jako leasing aktywów o niskiej wartości, ponieważ nowy samochód zazwyczaj nie ma niskiej wartości.

Jeżeli leasingobiorca przekazuje składnik aktywów w subleasing lub spodziewa się przekazania składnika aktywów w subleasing, wówczas główny leasing nie kwalifikuje się jako leasing składnika aktywów o niskiej wartości.

MSSF 16 wskazuje przykłady bazowych aktywów o niskiej wartości, które mogą obejmować takie przedmioty, jak tablety lub komputery przenośne, małe elementy wyposażenia biura i telefony.

## KOMENTARZ

Biorąc pod uwagę powyższe wskazania MSSF 16, podpisane przez spółkę „Demlux” umowy powinny zostać ujęte w następujący sposób:

- umowa najmu powierzchni biurowej – nie spełnia definicji leasingu krótkoterminowego ani składnika bazowego o niskiej wartości, w związku z czym zastosowanie ujęcia zgodnie z MSSF 16 w postaci ujęcia w bilansie aktywa z tytułu prawa użytkowania aktywa oraz korespondującego zobowiązania jest obowiązkowe
- umowa najmu powierzchni biurowej podpisana ze spółką Hefajstos – umowa najmu nie spełnia definicji umowy leasingu krótkoterminowego ze względu na fakt, iż w dniu rozpoczęcia umowy okres jej trwania był dłuższy niż 12 miesięcy – w konsekwencji umowa powinna zostać ujęta analogicznie do umowy leasingu opisanej w pkt a)
- umowa leasingu używanych telefonów komórkowych – spełnia definicję leasingu krótkoterminowego – w związku z tym leasingobiorca ma prawo (zasady powinny zostać określone w polityce rachunkowości) ująć opłaty leasingowe jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu lub w inny systematyczny sposób
- umowa leasingu tabletów – spełnia definicję leasingu składników bazowych niskiej wartości – w związku z tym leasingobiorca ma prawo

- b) the underlying asset is not substantially dependent on, or associated with, other assets.

A lease of an underlying asset does not qualify as a lease of a low-value asset if the nature of the asset is such that the new asset is not normally of low value. For example, car lease would not qualify as a low-value asset because a new car is usually not of low value.

If the lessee sub-leases the asset or expects to sublease the asset, the main lease does not qualify as a low-value asset.

IFRS 16 provides examples of low-value underlying assets that may include items such as tablets or laptops, small office supplies and telephones.

## COMMENTARY

Given the above indications of IFRS 16, the agreements signed by “Demlux” should be recognized as follows:

- the office space lease agreement does not meet the definition of a short-term lease or a low-value underlying asset, therefore the recognizing it under IFRS 16 in the form of recognition in the balance sheet of an asset by virtue of the right of use of an asset and the corresponding liability is mandatory
- the office space lease agreement signed with Hefajstos does not meet the definition of a short-term lease agreement due to the fact that on the contract commencement date the lease term was longer than 12 months – as a result, the agreement should be recognized analogously to the lease agreement described in item a)
- the used mobile phone leasing agreement meets the definition of a short-term lease – therefore the lessee has the right (the principles should be specified in the accounting policy) to recognise the lease payments as an expense on a straight-line basis over the lease term or otherwise on a systematic basis
- the tablet leasing agreement meets the definition of a low-value underlying asset lease – therefore the lessee has the option (the principles should



(zasady powinny zostać określone w polityce rachunkowości) ująć opłaty leasingowe jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu lub w inny systematyczny sposób.

be specified in the accounting policy) to recognise the lease payments as an expense on a straight-line basis over the lease term or otherwise on a systematic basis.

### **RÓŻNICE DO PAS**

Z perspektywy Ustawy o rachunkowości oraz KSR Nr 5 „Leasing, najem i dzierżawa” każda z wymienionych powyżej umów najmu jest umową leasingu operacyjnego. W związku z tym powinna być ujęta w księgach leasingobiorcy jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu lub w inny systematyczny sposób.

### **DIFFERENCES WITH RESPECT TO PAS**

From the perspective of the Polish Accounting Act and PAS 5 “Leases”, each of the aforementioned lease agreements is an operating lease agreement. Therefore, it should be recognized in the lessee’s books as an expense on a straight-line basis during the lease term or in any other systematic manner.

**TABELA SKRÓTÓW**

Skrót	Wyjaśnienie
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Rachunkowej
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowe
KSR	Krajowe Standardy Rachunkowości
PAS	Polskie Standardy Rachunkowości
SKI	Stanowisko Komitetu Interpretacji
KIMSF	Międzynarodowy Komitet Interpretacji Finansowych
UPCC	Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych
PDOP	Podatek dochodowy od osób prawnych
UVAT	Ustawa o podatku od towarów i usług
VAT	Podatek od towarów i usług
PCC	Podatek od czynności cywilnoprawnych
SPV	Spółka Specjalnego Przeznaczenia

**TABLE OF ABBREVIATIONS**

Abbreviation	Explantation
IFRS	International Financial Reporting Standards
IAS	International Accounting Standards
NAS	National Accounting Standard
PAS	Polish Accounting Standards
SIC	Standing Interpretations Committee
IFRIC	International Financial Reporting Interpretation Committee
CTLAct	Civil Tax Law Act
CIT	Corporate Income Tax
VATAct	Value Added Tax Act
VAT	Value Added Tax
CTL	Civil Tax Law
SPV	Special Purpose Vehicle

## Kontakt / Contact

### ZESPÓŁ DORADZTWA FINANSOWEGO / FINANCIAL ADVISORY TEAM



#### **Krzysztof Horodko, Partner zarządzający, TPA Poland**

krzysztof.horodko@tpa-group.pl  
tel.: +48 61 630 05 13

Krzysztof jest ekspertem w zakresie doradztwa transakcyjnego. Brał udział w licznych projektach dotyczących sprzedaży i nabycia przedsiębiorstw, przeglądach due diligence oraz w projektach restrukturyzacyjnych. W trakcie swojej wieloletniej praktyki był również zaangażowany w przygotowanie wielu wycen. Pracował m.in. dla przemysłu naftowego, energetycznego oraz przedsiębiorstw działających w branży telekomunikacyjnej, cukierniczej i budowlanej. Realizował również wielokrotnie projekty dla firm rodzinnych. Posiada uprawnienia biegłego rewidenta. Jest wykładawcą i szkoleniowcem z zakresu wycen, kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, MSR/MSSF oraz autorem wielu profesjonalnych publikacji w mediach branżowych. Posługuje się biegle językiem niemieckim i angielskim oraz komunikuje się w języku francuskim.

Krzysztof is a transaction advisory expert. He participated in numerous projects regarding the purchase and sale of businesses, due diligence, and restructuring projects. During many years of practice, he was also involved in the preparation of many valuations. He worked for, among others, the petroleum and energy industries, as well as for businesses that operate in the telecommunications, confectionary, and construction sectors. He also implemented numerous projects for family companies. He is a certified statutory auditor. He is a lecturer and instructor in regard to valuations, internal audits and risk management, and the IAS/IFRS, as well as the author of many professional publications in industry media. He is fluent in German and English and can also communicate in French.



#### **Krzysztof Dziekoński, Partner, TPA Poland**

krzysztof.dziekonski@tpa-group.pl  
tel.: +48 22 647 98 20

Krzysztof specjalizuje się w obsłudze dużych i średnich giełdowych i prywatnych grup kapitałowych (krajowych i międzynarodowych) raportujących zgodnie z MSSF lub polskimi standardami rachunkowości, w projektach IPO (prospekty emisyjne, przekształcenia sprawozdań finansowych na MSSF, konsolidacje), jak również doradztwie i rachunkowej obsłudze przy połączeniach i przekształceniach przedsiębiorstw. Ekspert w zakresie polskich i międzynarodowych standardów rachunkowości. Biegły rewident. ACCA.

Krzysztof specializes in servicing of medium and big private and public companies (national and multinational), reporting under IFRS or Polish GAAP, participates in IPO engagements (prospectus, transition to IFRS, consolidations, audit of publicly quoted entities) as well as accounting advisory in area of mergers and restructurings. He is an expert in regard to Polish and international accounting standards. Krzysztof achieved diploma of certified statutory auditor and ACCA diploma.



## Maciej Krokosiński, Associate Partner, TPA Poland

maciej.krokosinski@tpa-group.pl  
tel.: +48 22 647 98 25

Maciej jest Associate Partnerem w warszawskim dziale audytu TPA Poland. Z firmą związany jest od 2015 roku. Zdobywał doświadczenie od 2007 roku, kiedy rozpoczął pracę w dziale audytu Deloitte w Wielkiej Brytanii. Od roku 2010 pracował w warszawskim dziale audytu Deloitte gdzie zajmował się przede wszystkim świadczeniem usług z zakresu audytu oraz doradztwa księgowego dla największych spółek budowlanych oraz nieruchomościowych w Polsce. Maciej realizował projekty takie jak: badania i przeglądy sprawozdań finansowych zgodnie z PSR, UK GAAP, MSSF/MSR oraz projekty due diligence. Jest autorem wielu artykułów dotyczących branży finansowej i nieruchomości oraz współautorem *Real Estate guidebook* (2016 i 2017). Jest absolwentem brytyjskich uczelni University of Derby oraz University of Birmingham. Od 2013 roku Maciej posiada tytuł brytyjskiego biegłego rewidenta (ACA). Biegłe posługuje się językiem angielskim.

Maciej ist Associate Partner im der Warschauer Audit-Abteilung bei TPA Poland. Berufliche Erfahrung sammelte er seit 2007, seitdem er die Tätigkeit in der Audit-Abteilung bei Deloitte in Großbritannien begonnen hat. Ab 2010 arbeitete er in der Warschauer Audit-Abteilung von Deloitte, wo er sich vor allem mit Erbringung von Dienstleistungen im Audit und Buchführungsberatung für größte Bau- und Immobiliengesellschaften in Polen befasste. Maciej hat u.a. Projekte, wie Untersuchung und Prüfung von Finanzberichten nach PSR, UK GAAP, IFRS/IASB und Due-Diligence-Projekte realisiert. Er ist Autor zahlreicher Artikel zur Finanz- und Immobilienbranche und Co-Autor des *Real Estate guidebook* (2016 und 2017). Er absolvierte die University of Derby und University of Birmingham in Großbritannien. Maciej besitzt seit 2013 den britischen Titel Associate Chartered Accountant (ACA). Er verfügt über ausgezeichnete Englischkenntnisse



## Kamil Madanowski, Manager, TPA Poland

kamil.madanowski@tpa-group.pl  
tel.: +48 22 647 98 48

Kamil jest menedżerem w dziale usług audytu i transakcji w warszawskim biurze TPA Polska od 2019 roku. Rozpoczął karierę w audycie w 2013 roku w WBS Audyt. Dołączył do Grupy TPA w 2015 roku. W ciągu kilku lat doświadczenia Kamil był zaangażowany w badania sprawozdań finansowych oraz projekty due diligence dla firm działających w wielu branżach, w tym w branży nieruchomości, IT, FMCG oraz energetycznej. Kamil jest absolwentem finansów i rachunkowości na Uniwersytecie Warszawskim.

Kamil has been a Manager at Audit and Transaction Services in Warsaw office of TPA Poland since 2019. He started his career in audit in 2013 at WBS Audyt. He joined TPA Group in 2015. During his several years of experience, Kamil was involved in financial statement audits and due diligence projects for companies operating in many industries, including real estate, IT, FMCG and energy. Kamil is a graduate of finance and accounting at the University of Warsaw.



## Bartosz Ziolo, Supervisor, TPA Poland

bartosz.ziolo@tpa-group.pl  
tel.: +48 22 647 98 48

W 2016 roku Bartosz uzyskał tytuł magistra finansów i rachunkowości na Uniwersytecie Warszawskim. Współpracę z TPA rozpoczął rok wcześniej. Wcześniej zdobywał doświadczenie w dziale księgowości Ecovis System Rewident. Podczas swojej kariery w TPA Bartosz brał udział w licznych projektach związanych z badaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzanych zgodnie z polskimi i międzynarodowymi standardami rachunkowości. Uczestniczył także m.in. w projektach typu due diligence oraz związanych z wyceną nieruchomości.

In 2016 Bartosz received his Master's degree in Finance and Accounting from the University of Warsaw. He started his cooperation with TPA a year earlier. Prior to that, he gained experience in the accounting department at Ecovis System Rewident. During his career at TPA Bartosz participated in numerous projects related to the audit of separate and consolidated financial statements prepared in accordance with Polish and international accounting standards. He has also participated, among others, in due diligence projects and projects related to property valuation.



## O nas About us



TPA to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa oferująca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 12 państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej.

W Polsce TPA należy do największych firm doradczych. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu doradztwa podatkowego, doradztwa transakcyjnego, audytu finansowego, corporate finance, outsourcingu księgowego i administracji płacowej, a także doradztwa inwestycyjnego w zakresie nieruchomości i doradztwa personalnego.

Naturalnym uzupełnieniem naszych interdyscyplinarnych usług jest obsługa prawna, którą od 2018 r. oferujemy pod marką Baker Tilly Woroszyńska Legal. Zespół kancelarii tworzą prawnicy z wieloletnim, międzynarodowym doświadczeniem transakcyjnym, procesowym i doradczym.

TPA Poland oraz Baker Tilly Woroszyńska Legal są jedynymi reprezentantami Baker Tilly International w Polsce – jednej z największych globalnych sieci niezależnych firm doradczych.

Jako członek Baker Tilly International, łączymy zalety zintegrowanej, interdyscyplinarnej obsługi „one-stop-shop” z lokalną ekspertyzą i zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.

[www.tpa-group.pl](http://www.tpa-group.pl)  
[www.bakertilly.pl](http://www.bakertilly.pl)

TPA is a leading international consulting group, offering comprehensive business advisory services in 12 countries of Central and Southeastern Europe.

In Poland, TPA is one of the largest consulting companies. We provide international corporations and large domestic companies with effective business solutions in terms of tax advisory, transaction advisory, financial audit, corporate finance, accounting outsourcing, real estate investment consultancy as well as payroll administration services and HR consulting.

Legal services, offered since 2018 under the Baker Tilly Woroszyńska Legal brand, have been a natural addition to our interdisciplinary services. The law firm team consists of lawyers with many years of international experience in the field of transactions, litigation and advisory.

TPA Poland and Baker Tilly Woroszyńska Legal are the exclusive representatives of Baker Tilly International in Poland – one of the largest global networks of independent consulting companies.

As a member of Baker Tilly International, we combine the advantages of integrated, interdisciplinary ‘one-stop-shop’ services with local expertise and global reach of the advisory group.







**Znajdź nas**

**Find us**

[www.tpa-group.pl](http://www.tpa-group.pl)

[www.bakertilly.pl](http://www.bakertilly.pl)

[office@tpa-group.pl](mailto:office@tpa-group.pl)