Deloitte.

17. edycja

REal Knowledge Newsletter

Czerwiec 2024

Najczęstsze wyzwania w procesie przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kwestia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych regulowana jest Ustawą o Rachunkowości („UoR"), Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR").

Podmioty, które potwierdzą obowiązek sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, muszą w pierwszej kolejności odpowiedzieć sobie na pytanie według jakich standardów rachunkowości konsolidacja powinna być dokonana. Znacząca część podmiotów działających na rynku polskim zobowiązana jest do sporządzania sprawozdań, a tym samym konsolidacji zgodnie z UoR. Przepisy zezwalają określonym podmiotom na sporządzanie skonsolidowanego sprawozdania zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR). Prawo wyboru pomiędzy UoR, a MSR mają podmioty ubiegające się lub zamierzające ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynkach regulowanych EOG oraz jednostki dominujące niższego szczebla, gdy jednostka dominująca wyższego szczebla wybrała MSR. Grupy kapitałowe z branży nieruchomości posiadające rozbudowaną strukturę terytorialną często podlegają konsolidacji w innych jurysdykcjach takich jak Luxembourg czy Holandia, w których znajdują się spółki holdingowe (Holdco). Wówczas często konsolidacja jest przeprowadzana zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Jednostkowe dane finansowe dostarczane od spółek zależnych (PropCo) posiadających nieruchomości w różnych krajach Europy, włączane są do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po dokonaniu korekt i wyłączeń. Należy pamiętać, że sprawozdanie skonsolidowane powinno przedstawiać informacje tak, jakby grupa kapitałowa działała jako jeden odrębny podmiot gospodarczy.

Konsolidacja wpływa na wiele aspektów rozwoju firmy. Pozwala inwestorom ocenić możliwości i daje zainteresowanym pełny obraz finansowy firmy. Skuteczna konsolidacja to proces wymagający posiadania dokładnych danych liczbowych wszystkich jednostek podlegających konsolidacji oraz spójnego zastosowania przepisów rachunkowych wg. jakich prowadzone są księgi poszczególnych jednostek.

Nadrzędną zasadą procesu konsolidacji jest właściwe jego zaplanowanie, w tym wyznaczenie terminów raportowania zarówno dla zespołów odpowiedzialnych za dostarczenie danych poszczególnych jednostek jak i zespołu odpowiedzialnego za proces przygotowania ostatecznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Główne etapy procesu konsolidacyjnego to:
1. zebranie pakietów konsolidacyjnych od poszczególnych jednostek, których dane podlegają konsolidacji z jednostką nadrzędną,
2. uzgodnienie sald i obrotów kont należności, zobowiązań, kosztów i przychodów dotyczących transakcji z jednostkami powiązanymi (Intercompany),
3. dostosowanie/przekształcenie danych finansowych poszczególnych jednostek do

polityki rachunkowości całej grupy,
4.przeliczenie danych finansowych jednostek do waluty funkcjonalnej jednostki, która konsoliduje dane,
5.automatyczne/oczywiste wyłączenia konsolidacyjne dotyczące wewnątrzgrupowych transakcji tzw. Intercompany,
6.pozostałe korekty konsolidacyjne obejmujące obszary związane ze specyfiką prowadzonego biznesu czy rodzajem przeprowadzonych transakcji w ciągu roku,
7. sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego całej grupy,
8.badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Mając na uwadze kompleksowy i wieloelementowy proces konsolidacji wymagający zaangażowania i ścisłej współpracy wielu stron warto poświęcić odpowiednią ilość czasu na właściwe jego zaplanowanie. Ponadto należy już na etapie planowania zaangażować wszystkich uczestników procesu, aby móc ustalić realne wymagania zarówno co do zakresu dostarczanych danych oraz ich czasu. Powyższe pozwoli na sprawne osiągnięcie wspólnego celu jakim jest sporządzenie sprawozdania finansowego w wymaganym ustawowo terminie oraz uzyskanie pozytywnej opinii z badania sprawozdania.

Zagadnienia, które warto mieć na uwadze, aby nie przerodziły się w wyzwania w czasie procesu to:

1.Planowanie i terminowość

Sprawny przebieg procesu konsolidacyjnego stanowi kluczowe wyzwanie dla działów finansowo-księgowych.
Komunikacja terminów raportowania powinna odbywać się z wyprzedzeniem. W odniesieniu do terminów bierzemy pod uwagę czas przeprowadzenia badania, czas zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, możliwości przesłania danych przez wszystkie strony z uwzględnieniem dni wolnych od pracy w poszczególnych krajach. Często terminy raportowania są bardzo krótkie głównie po zamknięciu roku/miesiąca/kwartału. Nawet najmniejsze opóźnienia w raportowaniu na każdym ze szczebli powinno być komunikowane, ponieważ może mieć wpływ na opóźnienie kolejnych etapów. W procesie uczestniczą zespoły księgowe, kontrolerzy, zarządcy nieruchomości, audytorzy oraz zarząd spółki. Każdy z podmiotów ma istotny wkład w proces. W dużych grupach kapitałowych m.in. dla spółek nieruchomościowych ważną rolę odgrywają kontrolerzy, którzy sprawdzają i akceptują poszczególne raporty przygotowane przez dział księgowy.

2. Niska jakość danych finansowych poszczególnych jednostek

W dobie automatyzacji i digitalizacji obserwujemy, że nadal niektóre dokumenty wprowadzane są do systemu księgowego ręcznie. Powyższe znacznie zwiększa ryzyko błędu, a tym samym niską jakość przekazanych danych. Aby zminimalizować ryzyko popełniania błędu zalecane jest:

- wprowadzenie spójnych standardów i procesów w ramach wszystkich jednostek,
- jednolity grupowy plan kont,
- wprowadzenie spójnego nazewnictwa w ramach wszystkich jednostek,
- ustalenie osób odpowiedzialnych za przygotowane i sprawdzenie danych,
- przeprowadzanie regularnych audytów.

Chcąc skutecznie wprowadzić powyżej wspomniane procesy należy pamiętać o szkoleniach zespołów na wszystkich szczeblach raportowania w różnych krajach zaangażowanych w proces konsolidacji.

3. Brak automatyzacji oraz odpowiednich systemów do procesu konsolidacji

W przypadku grup kapitałowych, które mają mało rozbudowaną strukturę i małą ilość transakcji powiązanych, proces konsolidacji zwykle obydwa się w arkuszu Excel. Jednak w innych przypadkach warto jest używać dedykowanego systemu do konsolidacji. Zainwestowanie w profesjonalny system ERP oraz zintegrowane narzędzia do przepływu danych z lokalnych systemów ogranicza ryzyko popełniania błędów oraz czas i zasoby zaangażowane w proces konsolidacji.

4. Wyłączenia transakcji z jednostkami powiązanymi

Wyłączenia transakcji powiązanych wymagają zrozumienia ich charakteru przez wszystkie zaangażowane strony. W celu właściwej identyfikacji transakcji powiązanych ważna jest regularna komunikacja pomiędzy podmiotami w grupie. Jest to szczególnie istotne w przypadkach, kiedy płatności w ramach transakcji powiązanych nie przebiegają bezpośrednio (spółka dominująca/spółka zależna) tylko przez pozostałe podmioty powiązane co należy odpowiednio i na bieżąco odzwierciedlić w całej strukturze. Aby zapobiec wspomnianym niezgodnościom należy na bieżąco uzgadniać rozrachunki

w grupie. W tym celu przydatny jest raport, który ewidencjonuje wszystkie transakcje powiązane w ramach grupy.

5. Rożne standardy w poszczególnych krajach

Każda jednostka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z regulacjami krajowymi, które są przygotowywane w oparciu o walutę funkcjonalną kraju, w którym działa dany podmiot (jednostka zależna). Dla celów skonsolidowanego sprawozdania finansowego dane finansowe należy przekształcić zgodnie ze standardami jednostki przygotowującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz należy walutę funkcjonalną danego kraju przeliczyć na walutę funkcjonalną jednostki przygotowującej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Proces przekształcenia danych spółek zależnych zaczyna się już na poziomie lokalnym. W tym celu zespół księgowy wprowadza odpowiednie korekty. Potrzeba dodania korekt wynika najczęściej z różnic pomiędzy lokalną polityką rachunkowości i polityką rachunkowości grupy kapitałowej. Ponadto należy wziąć pod uwagę potencjalne korekty wynikające z odmiennych dat bilansowych dla celów skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego.

Podstawowa różnica między regulacjami krajowymi a MSR polega na tym, że pierwsze oparte są na regułach, a drugie na zasadach. Wytyczne MSR pozostawiają więcej miejsca na interpretację i mogą wymagać obszernych ujawnień w sprawozdaniach finansowych.

Ponadto regulacje MSR są bardziej spójne i logiczne co może zapewnić większą transparentność i wiarygodność dla inwestorów i wierzycieli.

Najczęstsze różnice pomiędzy regulacjami krajowymi oraz MSR dotyczą:
wyceny poszczególnych pozycji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym,

- zakresu ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- definicji kontroli i zasad ustalenia składu grupy kapitałowej na potrzeby konsolidacji,
- sposobu ustalania i wyceny wartości udziałów mniejszościowych,
- wyceny udziałów metodą praw własności,
- sposobu ujęcia poszczególnych wydatków tj. kapitalizacja i/ lub ujęcie w rachunku wyników,
- wykazywanie oraz odpisywanie wartości firmy.

Mając powyższe na uwadze można zauważyć, że proces konsolidacji jest złożonym i wymagającym przedsięwzięciem. Jeśli potrzebują Państwo pomocy w zakresie przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nasz multidyscyplinarny zespół pozostaje w pełnej gotowości do współpracy. Posiadamy szerokie doświadczenie w zakresie praktycznych aspektów związanych z wdrożeniem rozwiązań wspierających konsolidację sprawozdań finansowych grup kapitałowych. Dodatkowo w zespołach mamy ekspertów z doświadczeniem w prowadzeniu ksiąg dla spółek działających według różnych lokalnych reżimów księgowych, co znacznie ułatwią interpretację danych finansowych i ewentualną zasadność wprowadzenia korekt.

Zapraszamy do kontaktu z autorkami artykułu:

Sylwia Toczyska
Partner Associate
Head of Real Estate in Business Process Solutions
Deloitte Tax & Legal
Email: stoczyska@deloittece.com

Magdalena Wodzyńska
Senior Manager
Business Process Solutions
Deloitte Tax & Legal
Email: mwodzynska@deloittece.com

17. edycja

REal Knowledge Newsletter

Czerwiec 2024

SINN, czyli polski REIT

Temat REIT-ów już od wielu lat powraca i znika z dyskusji nad szansami rozwoju polskiego rynku nieruchomości, w tym również nad możliwością zasilenia tego rynku lokalnym kapitałem. Przedstawione ostatnio przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii założenia do ustawy o REIT tym razem pozwalają z optymizmem spojrzeć na możliwość wprowadzenia instytucji REIT-ów w Polsce.

W nomenklaturze zaprezentowanych założeń, REIT-y mają funkcjonować jako SINN-y, czyli spółki inwestujące w najem nieruchomości, najpewniej działające w formie spółki akcyjnej notowanej na GPW, której kapitał zakładowy ma wynosić 100 mln zł. Wskaźnik zadłużenia (LtV), ma być ustanowiony na poziomie 50%. SINN-y, zgodnie z praktyką przyjętą na rynku nieruchomości będą tworzyły strukturę, w skład której wejdą spółki zależne posiadające nieruchomości inwestycyjne na zasadzie jedna spółka zależna to jedna nieruchomość inwestycyjna.

Wstępny projekt zakłada, że do wyliczenia wyniku finansowego mają być brane pod uwagę przychody spółki pomniejszone o wszelkie koszty związane z prowadzeniem działalności, jednak nieuwzględniające amortyzacji. Najważniejsze założenia projektu obejmują kwestie związane z wypłatą zysku i opodatkowaniem. SINN ma być podmiotem regularnie wypłacającym dywidendy, na którą będzie przeznaczany istotny procent jego skonsolidowanego zysku.

Niewątpliwym uatrakcyjnieniem projektu jest szczególna regulacja w postaci jednokrotnego opodatkowania dochodu z najmu oraz od sprzedaży nieruchomości. Nie będą nim objęci akcjonariusze (inwestorzy) otrzymujący dywidendy, a same SINN-y, które w chwili wypłaty dywidend będą naliczać i płacić podatek w wysokości 10%. Korzyść będzie zauważalna przede wszystkim dla indywidualnych inwestorów, którzy, jak wspomniano wyżej, nie zapłacą polskiego podatku od otrzymywanej dywidendy i to zarówno PIT, jak i CIT. SINNy będą zatem opcją wartą rozważenia dla osób fizycznych oraz podmiotów, które chcą zainwestować w nieruchomości w Polsce. Opodatkowanie inwestorów ma wystąpić dopiero w momencie sprzedaży akcji SINN według zasad przewidzianych w ustawach o PIT oraz CIT dotyczących sprzedaży akcji. Również spółki zależne posiadane przez SINNy, osiągające dochody z najmu czy sprzedaży nieruchomości, mogą liczyć na preferencyjne traktowanie. Spółkom zależnym ma przysługiwać zwolnienie z CIT dla dochodów z najmu oraz ze sprzedaży nieruchomości, a zapłata podatku nastąpi dopiero w momencie wypłaty dywidendy do SINN.

Co istotne, polski system REIT ma być spójny z innymi unijnymi i światowymi regulacjami. Jest to jedna z kwestii, które w poprzednich latach nie pozwalały na osiągnięcie konsensusu, podobnie jak pomysły ograniczenia możliwości inwestorskich tych spółek. Autorzy założeń do obecnego projektu eliminują te problemy, dostosowując go do globalnych standardów. SINN-y będą miały możliwość inwestowania jedynie w aktywa przynoszące dochód. Prawdopodobnie będą mogły kupować zarówno nieruchomości komercyjne, jak i mieszkaniowe, bez limitu ich minimalnej liczby. Może to bardzo korzystnie wpłynąć na bezpieczeństwo inwestorów oraz płynność rynku nieruchomości,

przy jednoczesnym pozytywnym stymulowaniu polskiej giełdy. Dodatkowym atutem pomysłu jest szansa na znaczne zwiększenie ilości krajowego kapitału w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych oraz rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych, w szczególności PRS.

Zapraszamy do kontaktu z autorem artykułu:

Maciej Mucha
Partner Associate
Deloitte Tax
Email: mamucha@deloittece.com

Deloitte.

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, („DTTL") i jej firm członkowskich oraz ich jednostek stowarzyszonych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte"). DTTL (zwana również „Deloitte Global"), jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane są prawnie odrębnymi, niezależnymi podmiotami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne podmioty wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów. Więcej informacji można znaleźć na stronie: www.deloitte.com/about.

Deloitte to marka używana przez około 415 000 specjalistów zatrudnionych w niezależnych firmach na całym świecie, współpracujących w toku świadczenia usług rewizji finansowej, atestacyjnych, doradztwa gospodarczego, finansowego, w zakresie zarządzania ryzykiem i podatkami oraz usług pokrewnych na rzecz wybranych klientów. Firmy te są członkami Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnej spółki z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji, zarejestrowanej w Anglii i Walii (zwanej „DTTL" lub „Deloitte Global"). DTTL, wyżej wymienione firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane tworzą „organizację Deloitte". Każda firma członkowska DTTL wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi świadczy usługi w określonych obszarach geograficznych i podlega przepisom prawa oraz regulacjom branżowym kraju lub krajów, na terenie których działa. Każda firma członkowska DTTL ma indywidualną strukturę organizacyjną, odpowiadającą przepisom prawnym, regulacjom, praktyce zwyczajowej i specyfice kraju prowadzenia działalności i może świadczyć usługi profesjonalne na jego terytorium za pośrednictwem swoich podmiotów powiązanych. Nie wszystkie firmy członkowskie DTTL i podmioty z nimi powiązane świadczą pełną gamę usług. Zgodnie z zasadami i regulacjami dotyczącymi rachunkowości budżetowej, pewne usługi mogą być niedostępne dla klientów korzystających z usług atestacyjnych. DTTL i wszystkie firmy członkowskie wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi są prawnie odrębnymi, niezależnymi jednostkami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne jednostki wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. Organizacja Deloitte jest globalną siecią niezależnych firm, nie stanowi spółki cywilnej ani innego rodzaju podmiotu gospodarczego. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów.

Powyższa publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej. Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), globalna sieć jej firm członkowskich oraz jednostek z nimi powiązanych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte") nie świadczą za jej pośrednictwem profesjonalnych usług ani nie udzielają profesjonalnych porad. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań, które mogą mieć wpływ na finanse lub działalność firmy, należy skorzystać z porady specjalisty.

Nie składamy żadnych oświadczeń, nie udzielamy gwarancji ani nie podejmujemy zobowiązań (jawnych ani dorozumianych) dotyczących dokładności i kompletności informacji zawartych w niniejszej publikacji. DTTL, jej firmy członkowskie, podmioty z nimi powiązane, ich pracownicy oraz agenci nie ponoszą odpowiedzialności za straty lub szkody, wynikające bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania niniejszej publikacji. DTTL i jej firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne.

© 2023. Wszelkich informacji udziela Deloitte Polska.