



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ  
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Διπλωματική Εργασία

Η ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΠΧΑ:  
ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ

της

ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ ΣΓΟΥΡΑΚΗ  
Επιβλέπων Καθηγητής: ΑΝΕΣΤΗΣ ΛΑΔΑΣ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στην  
Στρατηγική Διοικητική Λογιστική και Χρηματοοικονομική Διοίκηση

Νοέμβριος 2016

## Ευχαριστίες

Αρχικά θεωρώ σκόπιμο να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στο διδακτικό προσωπικό του Μεταπτυχιακού Προγράμματος καθώς δεν περιορίστηκε στη μετάδοση γνώσεων αλλά επιχείρησε να διευρύνει τον τρόπο σκέψης των συμμετεχόντων. Επίσης στον επιβλέποντα Καθηγητή κ. Ανέστη Λαδά για τις συμβουλές, την καθοδήγηση και την εμπιστοσύνη που μου έδειξε.

Τέλος ευχαριστώ όσους βοήθησαν στην ολοκλήρωση αυτής της εργασίας και τους συμφοιτητές μου για την πολύ καλή μεταξύ μας συνεργασία.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσης εργασίας είναι να γίνουν κατανοητά τα βασικά ζητήματα που θέτουν οι πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ειδικά ως προς τη λογιστική αντιμετώπιση των Ενσώματων Ακινήτοποιήσεων και των Επενδύσεων σε Ακίνητα. Η ανάλυση που παρατίθεται αφορά στο θεωρητικό πλαίσιο των δύο προτύπων και στόχος είναι να μπορεί ο αναγνώστης να απαντήσει σε βασικά ερωτήματα όπως, ποιες είναι οι διαφορές και οι ομοιότητες ως προς την αρχική αναγνώριση των δύο κατηγοριών παγίων, ποιες είναι οι δαπάνες που περιλαμβάνονται στο κόστος του παγίου, ποιες είναι οι επιλογές εκτίμησης της αξίας των παγίων κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους και ποια είναι η σχέση τους με άλλα σχετικά λογιστικά πρότυπα.

Βάσει προηγούμενων εμπειρικών ερευνών, χρησιμοποιείται ένα μοντέλο υπολειμματικού εισοδήματος ώστε να διαπιστωθεί η ύπαρξη συσχέτισης της αξίας των μετοχών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, με συγκεκριμένες λογιστικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Η περίοδος αναφοράς είναι το χρονικό διάστημα μεταξύ 2005-2015, και τα τελικά συμπεράσματα αναφέρονται σε δείγμα πέντε εταιρειών.

Τα αποτελέσματα που λαμβάνονται, δεδομένου και του πολύ μικρού δείγματος, δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εξαγωγή γενικευμένων συμπερασμάτων, μπορούν όμως να λειτουργήσουν ως πρόταση για περαιτέρω διερεύνηση.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 - ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	1
<b>1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις</b> .....	1
<b>1.2 Δομή Εργασίας</b> .....	2
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ</b> .....	4
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</b> .....	11
<b>3.1 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις</b> .....	11
<b>3.1.1 Πεδίο Εφαρμογής</b> .....	11
<b>3.1.2 Αρχική Αναγνώριση</b> .....	12
<b>3.1.3 Αποτίμηση μετά την Αναγνώριση</b> .....	13
<b>3.1.4 Λογιστικός χειρισμός των αποσβέσεων κατά την αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματου παγίου</b> .....	15
<b>3.1.5 Αποσβέσεις</b> .....	17
<b>3.1.6 Απομείωση Αξίας</b> .....	17
<b>3.1.7 Διαγραφή - Παύση Αναγνώρισης</b> .....	18
<b>3.1.8 Γνωστοποιήσεις</b> .....	18
<b>3.2 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 Επενδυτικά Ακίνητα</b> .....	20
<b>3.2.1 Πεδίο Εφαρμογής</b> .....	20
<b>3.2.2 Λογιστική παρουσίαση των επενδύσεων στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών</b> .....	21
<b>3.2.3 Λογιστική παρουσίαση των επενδύσεων στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών</b> .....	22
<b>3.2.4 Κριτήρια Αναγνώρισης μιας επένδυσης σε ακίνητα</b> .....	22
<b>3.2.5 Αποτίμηση κατά την Αρχική Αναγνώριση</b> .....	22
<b>3.2.6 Αποτίμηση μετά την αρχική Αναγνώριση</b> .....	23
<b>3.2.7 Μεταφορά προς ή από επενδύσεις σε ακίνητα</b> .....	25
<b>3.2.8 Διαγραφή Επενδυτικού Ακινήτου</b> .....	26
<b>3.2.9 Γνωστοποιήσεις</b> .....	26
<b>3.3 Αναβαλλόμενη Φορολογία και Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία</b> .....	27
<b>3.3.1 Πεδίο Εφαρμογής</b> .....	27

3.3.2 Αναβαλλόμενος Φόρος επί ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που εμφανίζονται στην εύλογη αξία.....	29
3.4 Διαφορές ΕΛΠ (Ν.4308/2014) και ΔΠΧΑ.....	31
3.5 Σύνοψη Κανονιστικού Πλαισίου.....	33
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ.....</b>	<b>36</b>
4.1. Εισαγωγή.....	36
4.2 Επιλογή Δείγματος – Δεδομένα .....	36
4.3 Μεθοδολογία .....	37
4.4 Ανάλυση Αποτελεσμάτων .....	38
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ</b>	
<b>ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ.....</b>	<b>40</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>42</b>

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## 1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Η επιθυμία των οικονομικών οντοτήτων να προσεγγίσουν νέες αγορές σε παγκόσμια κλίμακα και η ανάγκη εξεύρεσης νέων πόρων χρηματοδότησης, έφεραν στην επιφάνεια προβλήματα όπως οι διαφορές σε θέματα λογιστικής τυποποίησης, που προκαλούσαν αβεβαιότητα και επιφυλακτικότητα σε πιθανούς επενδυτές, ως προς την παρουσιαζόμενη οικονομική ευρωστία των οντοτήτων.

Κατά τον ίδιο τρόπο που οι εμπορικές συναλλαγές μπορεί να βρίσκουν εμπόδια όπως οι διαφορές στη γλώσσα, την κουλτούρα, τις συνήθειες πρακτικές, αντίστοιχα για την προσέγγιση διεθνών χρηματαγορών και την εξεύρεση νέων επενδυτών, οι διαφορετικές εγχώριες λογιστικές πρακτικές δίνουν πληροφορίες που δεν μπορούν να αξιολογηθούν με ακρίβεια και να θεωρηθούν αξιόπιστες.

Προκειμένου αυτό το χρηματοοικονομικό περιβάλλον να αποκτήσει μία συνοχή και μία κοινή γλώσσα συνεννόησης έπρεπε να συμμορφωθεί με νέους κανόνες, κοινά αποδεκτούς και κατανοητούς από το πλήθος των συμμετεχόντων. Αποτέλεσμα ήταν η διαμόρφωση ενός πλαισίου με κανόνες και διαδικασίες που ευνοεί τις συναλλαγές καθώς επιτρέπει τη σύγκριση των παρεχόμενων στοιχείων, παρέχει μεγαλύτερη αξιοπιστία, μειώνει την αβεβαιότητα και την επιφυλακτικότητα, και δίνει τη δυνατότητα εξαγωγής συμπερασμάτων για την οικονομική θέση μιας επιχείρησης που λειτουργεί και συντάσσει τις οικονομικές της καταστάσεις, εντός αυτού του πλαισίου.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, αποτελούν την κωδικοποίηση των γενικά αποδεκτών λογιστικών αρχών, κανόνων, μεθόδων, κανονισμών, διαδικασιών και πολιτικών, η καθιέρωση των οποίων οδηγεί σε ομοιομορφία κατάρτισης των λογιστικών καταστάσεων και συνεπώς σε ακριβή, αληθή και ομοιόμορφη πληροφόρηση των χρηστών τους<sup>1</sup>. Οι χρήστες μπορεί να είναι οι μέτοχοι, οι εργαζόμενοι, οι πιστωτές, οι τράπεζες, οι εργαζόμενοι, το Δημόσιο και λοιποί εποπτικοί φορείς, οι οποίοι αποζητούν αξιόπιστη και αληθή πληροφόρηση προκειμένου να λάβουν ορθές αποφάσεις.

---

<sup>1</sup> Τσακλαγκάνος Α. (2011), Χρηματοοικονομική Λογιστική (Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα), εκδόσεις Κυριακίδη

Έρευνα της Grant Thornton (2006), με θέμα «Επιδράσεις μετάβασης στα ΔΛΠ στο σύνολο των Εισηγμένων Εταιρειών στο Χ.Α», έδειξε ότι οι επιδράσεις στο σύνολο των επιχειρήσεων ήταν θετικές τόσο για τα Ίδια Κεφάλαια όσο και για τα Αποτελέσματα Χρήσης. Τα πρώτα ωφελήθηκαν σε ποσοστό 5%, με τη μεγαλύτερη ωφέλεια να προέρχεται από την αναπροσαρμογή των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε εύλογες αξίες (δημιουργία αποθεματικών). Στην αύξηση που παρατηρήθηκε στα Αποτελέσματα Χρήσης, η υψηλότερη θετική επίδραση προήλθε από τη διενέργεια αποσβέσεων βάσει της ωφέλιμης ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων.

Αδιαμφισβήτητα, ο χειρισμός των ενσώματων ακινητοποιήσεων και ο τρόπος παρουσίασής τους στις οικονομικές καταστάσεις με τη μετάβαση από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και από ένα καθεστώς εξαρτώμενο άμεσα από τις φορολογικές ρυθμίσεις στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον εξαιτίας της διαφορετικής προσέγγισης που εισάγεται στον τρόπο αποτίμησης της αξίας και της διενέργειας αποσβέσεων.

Σκοπός της παρούσης εργασίας, είναι η θεωρητική προσέγγιση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που έχουν ως πεδίο εφαρμογής τόσο τα ιδιοχρησιμοποιούμενα, όσο και τα επενδυτικά ακίνητα, με τρόπο κατά το δυνατόν σύντομο και απλό και ο εντοπισμός των βασικών διαφορών από το προϊσχύον κανονιστικό πλαίσιο. Επίσης η κατανόηση των ομοιοτήτων και διαφορών μεταξύ των δύο κατηγοριών παγίων, που αφορούν στον χειρισμό των κερδών και ζημιών λόγω επανεκτίμησης, και η σχέση τους με άλλα λογιστικά πρότυπα.

Τέλος, θα προσπαθήσουμε να εξηγήσουμε με τη βοήθεια ενός υποδείγματος αποτίμησης, πώς οι επενδυτές αντιλαμβάνονται τις παρεχόμενες στις οικονομικές καταστάσεις πληροφορίες, για την προς τα πάνω αναπροσαρμογή της αξίας επενδυτικών ακινήτων.

## **1.2 Δομή Εργασίας**

Το θέμα θα εξεταστεί συνολικά σε πέντε κεφάλαια:

Το πρώτο κεφάλαιο αποτελείται από τις εισαγωγικές παρατηρήσεις που βοηθούν στην κατανόηση του θέματος το οποίο θα αναλυθεί στη συνέχεια.

Στο δεύτερο κεφάλαιο περιλαμβάνεται η επισκόπηση βιβλιογραφίας, δηλαδή οι δημοσιευμένες έρευνες και μελέτες που έχουν ασχοληθεί με την επιλογή χρήσης της εύλογης αξίας έναντι του ιστορικού κόστους, τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα σε κάθε περίπτωση, τα χαρακτηριστικά που ευνοούν τη χρήση της εύλογης αξίας, πώς

αντιλαμβάνονται οι επενδυτές και πιστωτές αυτή την επιλογή και λοιπά θέματα που σχετίζονται με το αντικείμενο της παρούσης.

Στο τρίτο κεφάλαιο το οποίο υποδιαιρείται σε πέντε βασικά μέρη, επιχειρείται αρχικά η κατανόηση του περιεχομένου του θεωρητικού πλαισίου του ΔΛΠ 16, δηλαδή οι περιπτώσεις εφαρμογής του, ποιες οι προϋποθέσεις για την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού σαν περιουσιακά στοιχεία, οι μέθοδοι βάσει των οποίων γίνεται η μετέπειτα αναγνώρισή τους, πως διενεργούνται οι αποσβέσεις, πότε παύει να αναγνωρίζεται ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο κλπ.

Στο δεύτερο μέρος παρουσιάζονται τα βασικά σημεία του ΔΛΠ 40, καθώς τα επενδυτικά ακίνητα, σύμφωνα με τους κανόνες που τίθενται από το πρότυπο, εμφανίζονται διακεκριμένα. Δίνεται ο ορισμός των επενδυτικών ακινήτων τόσο από την πλευρά των μισθωτών όσο και των εκμισθωτών. Όπως συμβαίνει και με τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια, η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα γίνεται αρχικά στο κόστος και μετέπειτα η οντότητα καλείται να επιλέξει μεταξύ της μεθόδου του κόστους και της δίκαιης αξίας. Ακόμη εξετάζεται πότε η αξία ενός παγίου μεταφέρεται προς, και από τις επενδύσεις, πότε μία επένδυση πρέπει να διαγραφεί και ποιες είναι οι βασικές γνωστοποιήσεις στις οποίες οφείλει να προβαίνει η επιχείρηση.

Στο τρίτο μέρος γίνεται αναφορά στο ΔΛΠ 12, το οποίο σχετίζεται με τα εξεταζόμενα πρότυπα και αναλύονται οι βασικές του έννοιες, όπως οι προσωρινές διαφορές, η αναβαλλόμενη φορολογία, η προκύπτουσα φορολογητέα προσωρινή διαφορά και η εκπεστέα προσωρινή διαφορά.

Στο τέταρτο μέρος γίνεται μία σύντομη αναφορά στις διαφορές των νέων Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων όπως διαμορφώνονται με το Ν.4308/14, με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Στο πέμπτο μέρος γίνεται μια ανακεφαλαίωση του ελληνικού θεσμικού πλαισίου στο οποίο ενσωματώνονται ευρωπαϊκές οδηγίες που έχουν υιοθετήσει τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο ακολουθείται ένα μοντέλο παλινδρόμησης προκειμένου να ελεγχθεί η συσχέτιση της λογιστικής πληροφόρησης με την αγοραία τιμή των μετοχών.

Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο συνοψίζονται τα κύρια συμπεράσματα της εργασίας και προτείνονται θέματα για μελλοντική διερεύνηση.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Με τον κανονισμό της 19ης Ιουλίου 2002 (ΕΚ)1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου «Για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων», κατέστη υποχρεωτικό για τις επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά της Ευρωπαϊκής Ένωσης να καταρτίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2005, τις οικονομικές τους καταστάσεις, σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.

Στόχος αυτού του εγχειρήματος ήταν η αναβάθμιση της ποιότητας των οικονομικών καταστάσεων και η εξασφάλιση της συγκρισιμότητάς τους, με απώτερο σκοπό τη βελτίωση του ανταγωνισμού και την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων στην Ε.Ε.<sup>2</sup>

Έκτοτε έχουν γίνει αρκετές μελέτες αναφορικά με την πρόοδο της λογιστικής εναρμόνισης και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα από την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Ιδιαίτερα όσον αφορά στο χειρισμό των ενσώματων ακινητοποιήσεων, που λόγω της φύσης τους, δεδομένου ότι κατέχουν πολύ σημαντικό ρόλο στην πληροφόρηση που παρέχεται από τις οικονομικές καταστάσεις καθώς αποτελούν πόρους της επιχείρησης οι οποίοι χρησιμοποιούνται μακροπρόθεσμα ως μέσα δράσεως και αφορούν συνήθως σε μεγάλα ποσά, έχει επιχειρηθεί η διερεύνηση των παραγόντων που οδηγούν τις επιχειρήσεις στην αναπροσαρμογή των παγίων τους. Το προϋφιστάμενο νομικό και φορολογικό πλαίσιο της εκάστοτε χώρας πριν την εφαρμογή των ΔΠΧΑ, το μέγεθος της επιχείρησης, η κεφαλαιακή της διάρθρωση και άλλα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και οι επιπτώσεις από την εφαρμογή της «δίκαιης» αξίας, αποτελούν αντικείμενο που απασχόλησε και συνεχίζει να αποτελεί αντικείμενο περαιτέρω έρευνας σε ακαδημαϊκό και επιχειρηματικό επίπεδο.

Η σχετικότητα, η αξιοπιστία και η επικαιρότητα των επανεκτιμήσεων των ενσώματων παγίων αλλά και των χρηματοοικονομικών στοιχείων σε αυστραλιανές επιχειρήσεις ήταν το ερευνητικό αντικείμενο των Barth και Clinch (1998), οι οποίοι έκαναν χρήση δείγματος 350 επιχειρήσεων από τον χρηματοοικονομικό και μη κλάδο και από εξορυκτικές εταιρείες, που κάποιες από αυτές ήταν εισηγμένες, για να ερευνήσουν αν οι αναπροσαρμογές της αξίας διαφορετικών στοιχείων του ενεργητικού, σχετίζονται με τις τιμές των μετοχών.

---

<sup>2</sup> [www.europarl.europa.eu/.../COM-AC\\_DR\(2003\)PA-MARKT-2003-5-3918\\_EL.doc](http://www.europarl.europa.eu/.../COM-AC_DR(2003)PA-MARKT-2003-5-3918_EL.doc)

Χρησιμοποιώντας ένα υπόδειγμα παλινδρόμησης επεδίωξαν να αξιολογήσουν τη σκοπιμότητα των επανεκτιμήσεων και την ικανότητα ενός αναπροσαρμοσμένου στοιχείου να είναι αντιπροσωπευτικό, δίνοντας σχετική πληροφόρηση στους επενδυτές. Τα αποτελέσματα έδειξαν οριακά θετική συσχέτιση της αναπροσαρμογής με την τιμή για τον μη χρηματοοικονομικό κλάδο, και σε ασήμαντο βαθμό σύνδεση με τους άλλους δύο κλάδους. Επίσης, ως προς το είδος των επανεκτιμηθέντων στοιχείων οδηγήθηκαν στο συμπέρασμα ότι οι εγκαταστάσεις και ο εξοπλισμός ως πιο άμεσα συνδεδεμένος με τις λειτουργικές δραστηριότητες είχε εντονότερη συσχέτιση με την τιμή απ' ότι η επανεκτίμηση των ακινήτων.

Ακόμη και πριν τη συμμόρφωση με τις επιταγές των ΔΛΠ, πριν η επιμέτρηση στην εύλογη αξία ή η αποκάλυψη της στο προσάρτημα καταστεί υποχρεωτική, δεδομένου ότι κάποια εγχώρια λογιστικά συστήματα όπως αυτό της Μεγάλης Βρετανίας επέτρεπαν την αναγνώριση των παγίων στις οικονομικές καταστάσεις σε αναπροσαρμοσμένα ποσά λόγω επερχόμενων μεταβολών στα περιουσιακά στοιχεία, είχε τεθεί το ζήτημα της αξιοπιστίας της μεθόδου. Οι Aboody et al. (1999), ασχολήθηκαν με την σχέση ανάμεσα στην προς τα επάνω αποτίμηση των ενσώματων παγίων από τις βρετανικές επιχειρήσεις και τις μεταβολές στη μελλοντική απόδοση (ως μεταβολή στο εισόδημα από λειτουργικές δραστηριότητες), και την επίδραση των αναπροσαρμογών αυτών στις προσδοκίες των διοικούντων για τις μελλοντικές αποδόσεις. Τα ευρήματα συνδέουν την αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων με μελλοντικές μεταβολές στην απόδοση λειτουργίας και για χρονικό διάστημα 1-3 ετών μετά την αναπροσαρμογή. Η σχέση αυτή είναι ασθενέστερη για επιχειρήσεις με υψηλότερη αναλογία Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια, υποδεικνύοντας ότι η αναπροσαρμογή επηρεάζεται από τα κίνητρα των διοικούντων. Παρά το γεγονός αυτό, τα ευρήματα δεν επιβεβαιώνουν το σκεπτικισμό ως προς την αξιοπιστία της εύλογης αξίας και τη σχετικότητά της.

Η μελέτη των Tsui και Jaggi (2001), διεξάγεται σε ένα αρκετά διαφορετικό περιβάλλον, με δείγμα 481 επιχειρήσεων στο Χόνγκ Κόνγκ με περίοδο αναφοράς την πενταετία από το 1991 έως το 1995. Σημαντικό χαρακτηριστικό αρκετών επιχειρήσεων είναι ότι παραμένουν οικογενειακές. Αντικείμενο της μελέτης είναι η σχέση μεταξύ της τιμής της μετοχών και των αναπροσαρμογών της αξίας των παγίων. Σε συνέχεια προηγούμενων ερευνών (Ohlson, 1995; Aboody et al., 1998), και με τη βοήθεια μιας συνάρτησης παλινδρόμησης, καταλήγουν σε ευρήματα που αποδεικνύουν ότι υπάρχει θετική συσχέτιση μεταξύ της τιμής των μετοχών και των διαφορών αναπροσαρμογής. Επίσης θετική βρέθηκε και η συσχέτιση των μεταβλητών ελέγχου, Κέρδη ανά μετοχή, και Ίδια Κεφάλαια ανά μετοχή, οι οποίες αποδεικνύονται να είναι στατιστικά σημαντικές. Τα αποτελέσματα της

έρευνας υποδεικνύουν ότι οι επενδυτές θεωρούν σημαντικές τις πληροφορίες που σχετίζονται με την αναπροσαρμογή των παγίων. Επιπλέον προκύπτει ότι οι επενδυτές αντιλαμβάνονται τις ανατιμήσεις στον κλάδο των ακινήτων και των υπηρεσιών, ως περισσότερο αξιόπιστες σε σχέση με άλλους κλάδους καθώς οι επανεκτιμήσεις σε αυτούς τους τομείς πιστεύεται ότι διευκολύνουν την επαληθευσσιμότητα. Επίσης επιβεβαιώνεται ότι οι διαχειριστές των επιχειρήσεων στο Χόνγκ Κόνγκ επιλέγουν να προβούν σε αποτίμηση σε εύλογη αξία για να αυξήσουν τη δανειοληπτική τους ικανότητα

Με την επίδραση των διαφορετικών μεθόδων αποτίμησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων στην απόφαση δανεισμού μιας επιχείρησης από το τραπεζικό σύστημα των ΗΠΑ και της Γερμανίας ασχολήθηκαν οι Nichols και Buerger (2002). Στόχος της μελέτης ήταν να διαπιστώσει αν η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιείται, και η χώρα καταγωγής των χρηστών των οικονομικών στοιχείων, εν προκειμένω των πιστωτών – τραπεζών, σχετίζονται μεταξύ τους. Τα αποτελέσματα καταδεικνύουν ότι η χώρα καταγωγής των χρηστών και η μέθοδος αποτίμησης έχουν σημαντική αλληλεπίδραση. Στη Γερμανία, όπου δίνεται μεγαλύτερη σημασία στην εξέταση της αποτίμησης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού παρά στην αναφορά των κερδών, οι τράπεζες χορηγούν υψηλότερα δάνεια σε εταιρείες που αποτιμούν τα ακίνητα, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό τους στην εύλογη αξία. Αντίθετα, στις ΗΠΑ, όπου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων δίνουν σημασία στο δηλωθέν εισόδημα και στα βραχυπρόθεσμα αποτελέσματα, οι εγχώριες τράπεζες στηρίζουν τις εταιρείες που χρησιμοποιούν το ιστορικό κόστος.

Οι Herrmann et al. (2006), βασιζόμενοι στα βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά της οικονομικής πληροφόρησης που προκύπτει από τις συντασσόμενες οικονομικές καταστάσεις, τάσσονται σαφώς υπέρ της χρήσης της εύλογης αξίας ως λογιστικής μεθόδου για την εκτίμηση της αξίας των ενσώματων παγίων. Υποστηρίζεται ότι η εύλογη αξία υπερέχει ως προς τα χαρακτηριστικά της συνάφειας, της δυνατότητας πρόγνωσης, της αξιοπιστίας, της ουδετερότητας, της συγκρισιμότητας και της συνέπειας. Κατά κανόνα το ιστορικό κόστος θεωρείται ότι προηγείται ως προς την προσφερόμενη επαληθευσσιμότητα των οικονομικών στοιχείων, όμως ειδικά στην επιμέτρηση των ιδιοπαραγόμενων παγίων αμφισβητείται το χαρακτηριστικό αυτό του ιστορικού κόστους, γιατί περιλαμβάνονται και δαπάνες όπως το άμεσο ή έμμεσο εργατικό κόστος εργασίας, που θεωρούνται υποκειμενικές.

Τα οικονομικά κίνητρα για την επανεκτίμηση των ενσώματων παγίων στις ελβετικές επιχειρήσεις, οι οποίες σε μεγάλο βαθμό βασίζονται στην χρηματοδότηση μέσω τραπεζικού δανεισμού, στις πωλήσεις στο εξωτερικό και σε ξένους επενδυτές, αποτέλεσαν το αντικείμενο μελέτης του Missonier-Piera (2007). Τα αποτελέσματα της έρευνας οδηγούν στο συμπέρασμα

ότι η επανεκτίμηση χρησιμοποιείται για να επηρεάσει την αντίληψη των πιστωτών ως προς την οικονομική ευρωστία της επιχείρησης και κατ' επέκταση να βελτιώσει την ικανότητα δανεισμού της. Έτσι, όσο μεγαλύτερη είναι η μόχλευση της επιχείρησης τόσο περισσότερο επιλέγει την ανοδική αναπροσαρμογή των πάγιων στοιχείων θέλοντας να δείξει την οικονομική της ευρωστία κυρίως σε επίπεδο δανειοληπτικής ικανότητας και λιγότερο σε κερδοφορία. Επίσης η δραστηριοποίηση στο εξωτερικό μέσω των εξαγωγών ασκεί επίδραση στην απόφαση για την προς τα πάνω αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων του ενεργητικού.

Η μελέτη των Muller et al. (2008), εξετάζει τις αιτίες και τις συνέπειες της επιλογής χρήσης του ιστορικού κόστους έναντι του μοντέλου της εύλογης αξίας. Στοιχειοθετείται η υπόθεση ότι, οι εταιρείες που τα εγχώρια πρότυπά τους επέτρεπαν την εμφάνιση της εύλογης αξίας στον ισολογισμό, είναι πιθανό να επιλέξουν την εύλογη αξία και μετά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Επίσης, η διεθνής δραστηριότητα μιας επιχείρησης φαίνεται να έχει θετική συσχέτιση με τη χρήση της εύλογης αξίας. Περαιτέρω ερευνάται η σχέση του χαρτοφυλακίου ακινήτων με την επιλογή της μίας ή της άλλης μεθόδου, από τις εταιρείες που διαχειρίζονται επενδυτικά ακίνητα, καταλήγοντας στη διαπίστωση ότι δεν υπάρχουν ακραίες διαφορές στα χαρτοφυλάκια, στατιστικά σημαντική είναι η διαφορά μόνο στην κατηγορία των κατοικιών – ξενοδοχείων (όπου διαπιστώνεται να υπάρχει προβάδισμα στο μοντέλο κόστους).

Σε άλλη μελέτη τους οι Muller et al. (2008), διερευνούν τους λόγους που οδηγούν τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του real estate, στη χρήση του μοντέλου κόστους σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 (Αποκάλυψη της εύλογης αξίας στις σημειώσεις), σε σχέση με την αναγνώριση των ακινήτων επένδυσης βάσει του μοντέλου της εύλογης αξίας. Προκειμένου να είναι δυνατή η ασφαλής εξαγωγή συμπερασμάτων οι παράγοντες αυτοί ερευνώνται τόσο κατά το έτος υιοθέτησης των ΔΠΧΑ, όσο και κατά το προηγούμενο έτος. Βρέθηκε λοιπόν ότι οι ευρωπαϊκές εταιρείες real estate στις οποίες βρήκε εφαρμογή η εκτίμηση μέσω της εύλογης αξίας, ήταν εκείνες που επεδίωκαν μεγαλύτερη διαφάνεια στις οικονομικές καταστάσεις τους, γεγονός που μπορεί να οφείλεται σε διάφορους παράγοντες όπως τυχόν ανάληψη δεσμεύσεων για μεγαλύτερη διαφάνεια (π.χ. η συμμετοχή σε ένα κλάδο της οικονομίας που υποστηρίζει το μοντέλο αυτό). Στον αντίποδα βρέθηκε ότι οι επιχειρήσεις που δεν αποκάλυπταν πληροφορίες σε εύλογη αξία, προέρχονταν από χώρες όπου παρατηρείται χαλαρό νομικό καθεστώς και υψηλότερα επίπεδα διαφθοράς.

Τα αποτελέσματα της υιοθέτησης των ΔΠΧΑ και τον αντίκτυπό της στην αντιμετώπιση των ενσώματων παγίων στην εγχώρια αγορά, εξέτασαν οι Kousenidis et al. (2010). Από ένα δείγμα των εισηγμένων εταιρειών στο Χρηματιστήριο Αθηνών, εξετάζεται

κατά πόσο η επιλογή της επανεκτίμησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων σχετίζεται με ορισμένα χαρακτηριστικά τους, όπως είναι το επίπεδο μόχλευσης, οι ευκαιρίες ανάπτυξης και το μέγεθος της επιχείρησης. Έτσι, βρέθηκε ότι οι επιχειρήσεις με υψηλή μόχλευση ή επιχειρήσεις με δυνατότητες ανάπτυξης έχουν αυξημένη πιθανότητα να επιλέξουν την αναπροσαρμογή των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τους, ενώ η συσχέτιση με το μέγεθος της επιχείρησης είναι αρνητική. Εντούτοις οι μικρότερες επιχειρήσεις μπορεί να επιλέξουν την ανατίμηση για να μειώσουν τα υψηλά ποσοστά μόχλευσης. Ακόμη, μελετάται η αντιμετώπιση της επανεκτίμησης από την πλευρά των επενδυτών με τα αποτελέσματα να υποδεικνύουν ότι οι επενδυτές δεν εκτιμούν θετικά την επιλογή αυτή καθώς γίνεται αντιληπτή ως μια προσπάθεια απόκρυψης του βαθμού μόχλευσης.

Τα κίνητρα που οδηγούν τις επιχειρήσεις στην αγορά του Ηνωμένου Βασιλείου στην επανεκτίμηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων τους, αποτέλεσαν αντικείμενο έρευνας των Iatridis και Kilirgiotis (2010). Με περίοδο αναφοράς το 2007 οι επιχειρήσεις του δείγματος κατηγοριοποιούνται σε μεγάλες και μικρές (βάσει της διάμεσης τιμής των πωλήσεων στο σύνολο του ενεργητικού). Καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις τείνουν να κάνουν επανεκτιμήσεις της αξίας των παγίων τους, όχι μόνο για να ενισχύσουν την οικονομική θέση τους, αλλά και για να βελτιώσουν την εικόνα τους.

Περαιτέρω, και άλλοι παράγοντες σχετίζονται θετικά με την επανεκτίμηση των παγίων, όπως είναι η δραστηριοποίηση σε αγορές του εξωτερικού, η πραγματοποίηση εξαγορών και ο βαθμός μόχλευσης της επιχείρησης, καθώς στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται μεγαλύτερη χρηματοδότηση για την υλοποίηση των πλάνων τους και μέσω της αναπροσαρμογής ενισχύουν την οικονομική θέση τους και βελτιώνουν τους όρους δανεισμού τους. Εταιρείες χαμηλής έντασης πάγιου ενεργητικού, συνήθως μικρότερου μεγέθους και εξαρτώμενες από δανειακά κεφάλαια, φαίνεται πως έχουν ισχυρά κίνητρα για να επανεξετάσουν της αξία της ενσώματης περιουσίας τους. Παρά το γεγονός ότι οι επιχειρήσεις μπορεί να επιλέγουν την πρακτική χειραγώγησης κερδών προκειμένου να παρουσιάσουν βελτιωμένα τα λογιστικά τους στοιχεία, η σχέση μεταξύ χειραγώγησης και επανεκτίμησης προκύπτει αρνητική. Εντούτοις η χρονική στιγμή της αναπροσαρμογής σχετίζεται με τους στόχους της οντότητας να πετύχει το μεγαλύτερο όφελος ή να ελαχιστοποιήσει τυχόν δυσμενείς συνέπειες.

Οι καθοριστικοί παράγοντες που οδήγησαν τις επιχειρήσεις σε Ηνωμένο Βασίλειο και Γερμανία να υιοθετήσουν την μέθοδο αποτίμησης των ακινήτων στην εύλογη αξία, απασχόλησαν και τους Christensen και Nikolaev (2013). Όταν η χρήση της εύλογης αξίας δεν επιβάλλεται από λογιστικούς κανόνες, τότε οι διαχειριστές φαίνεται να προτιμούν το

ιστορικό κόστος. Πιθανολογείται ότι η επιλογή εξαρτάται από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή αν διαπραγματεύεται με σκοπό το κέρδος ή παραμένει στην επιχείρηση και χρησιμοποιείται ώστε να αποφέρει εισόδημα. Διαπιστώνεται λοιπόν, ότι μετά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ, η χρήση της εύλογης αξίας συναντάται συχνότερα σε εταιρείες με επενδυτικά ακίνητα απ' ότι για ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Ωστόσο, οι επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν την εύλογη αξία είναι πιθανότερο να την εφαρμόσουν και για ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Επίσης, εξετάζεται κατά πόσο η εξάρτηση από δανειακά κεφάλαια καθορίζει τη μεθοδολογία αποτίμησης. Αποδεικνύεται ότι οι οντότητες που βασίζονται σημαντικά σε εξωτερική χρηματοδότηση είναι πιο πιθανό να χρησιμοποιούν την εύλογη αξία για τα επενδυτικά τους ακίνητα.

Οι Ballas και Panagiotou (2014), εξέτασαν σε δείγμα ελληνικών επιχειρήσεων κατά τα έτη 2005, 2007 και 2009 την εφαρμογή των ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 36, προκειμένου να διαπιστώσουν ποιοι παράγοντες ωθούν στην επιλογή μεταξύ των δύο μοντέλων αποτίμησης μετά την αρχική αναγνώριση. Σε αντίθεση με προηγούμενες μελέτες όπως αυτή του Missonier Pierra, η παρούσα καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η μέθοδος του κόστους είναι πιθανότερο να επιλέγεται από πιο μοχλευμένες επιχειρήσεις, πιθανά γιατί πεποίθηση των στελεχών είναι ότι για την έγκριση δανείων από τις τράπεζες, μεγαλύτερη σημασία δίνεται στους δείκτες κερδοφορίας παρά σε λοιπούς δείκτες, όπως χρέος προς ίδια κεφάλαια ή χρέος προς ακίνητη περιουσία. Αναφορικά με άλλους εξεταζόμενους παράγοντες όπως είναι το μέγεθος της επιχείρησης, η κερδοφορία και το είδος του ασκούμενου ελέγχου, δε βρέθηκαν αρκετές αποδείξεις ότι αυτοί ασκούν επιρροή στην επιλογή της μεθόδου αποτίμησης που ακολουθείται. Επίσης, ο τομέας στον οποίο εντάσσονται οι επιχειρήσεις (βιομηχανίας, υπηρεσιών, λιανικού εμπορίου), δε φαίνεται να επηρεάζει την επιλογή μεθόδου αποτίμησης. Περαιτέρω, επειδή αρκετές επιχειρήσεις που υιοθέτησαν το μοντέλο της επανεκτίμησης δεν παρείχαν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, γεννιούνται ερωτήματα για τους πραγματοποιούμενους ελέγχους και για την τήρηση των κανονισμών στη χώρα.

Τέλος, τους παράγοντες που οδηγούν τις επιχειρήσεις που διαχειρίζονται επενδυτικά ακίνητα να επιλέξουν ανάμεσα στο μοντέλο του ιστορικού κόστους ή της εύλογης αξίας εξέτασε ο Israeli (2015), επιλέγοντας ένα δείγμα από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε ευρωπαϊκές χώρες κατά το χρονικό διάστημα από 2004 έως 2008. Σε συμφωνία με προηγούμενες μελέτες προκύπτει ότι οι επιχειρήσεις που επιλέγουν την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων στην εύλογη αξία, έχουν υψηλότερη μόχλευση και λιγότερο συγκεντρωτικό ιδιοκτησιακό καθεστώς. Επίσης, στο ερώτημα πώς αντιλαμβάνονται οι επενδυτές τη χρήση της μίας ή της άλλης μεθόδου η απάντηση είναι ότι η αποκάλυψη της

εύλογης αξίας στις σημειώσεις δε θεωρείται υποκατάστατο της αναγνώρισης σε αυτή. Οδηγός της επιλογής της εύλογης αξίας ως λογιστική πολιτική από τους διοικούντες μπορεί να είναι ευκαιριακά ή ιδιοτελή κίνητρα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Το παρόν κεφάλαιο ασχολείται με το θεσμικό πλαίσιο που εισάγεται με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα και αφορά στη λογιστική αντιμετώπιση και τον τρόπο παρουσίασης στις οικονομικές καταστάσεις, των δικαιωμάτων επί ενσώματων παγίων και επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τα ενσώματα πάγια είναι τα ΔΛΠ 2 – Αποθέματα, ΔΛΠ 16 – Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις, ΔΛΠ 17 – Μισθώσεις, ΔΛΠ 20 – Επιχορηγήσεις, ΔΛΠ 23 – Κόστος Δανεισμού, ΔΛΠ 36 – Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων και ΔΛΠ 40 – Επενδύσεις σε Ακίνητα. Τα πρότυπα τα οποία εξετάζονται παρακάτω, είναι το ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 40.

Το λογιστικό πρότυπο ΔΛΠ 16, ρυθμίζει θέματα που αφορούν τις Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις και ειδικότερα ζητήματα όπως, η αναγνώριση των ενσώματων παγίων τα οποία χρησιμοποιούνται κατά την παραγωγική διαδικασία ή εξυπηρετούν την λειτουργία της οικονομικής οντότητας για χρονική περίοδο μεγαλύτερη του έτους, ο τρόπος υπολογισμού της αξίας τους, οι αναπροσαρμογές στην αξία τους, οι διενεργούμενες αποσβέσεις κλπ.

Ζητήματα που αφορούν σε ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως επενδυτικά, δηλαδή ακίνητα που κατέχονται για να αποφέρουν μισθώματα ή για κεφαλαιακή ενίσχυση, όπως η αρχική αναγνώριση, η αποτίμηση μετά την αρχική καταχώρηση, οι μετατάξεις μεταξύ κατηγοριών ακινήτων (επενδυτικά, ιδιοχρησιμοποιούμενα κλπ) και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις, εξετάζονται από το λογιστικό πρότυπο ΔΛΠ 40, Επενδύσεις σε Ακίνητα.

### 3.1 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

#### 3.1.1 Πεδίο Εφαρμογής

Το εν λόγω πρότυπο εφαρμόζεται σε όλα τα ακίνητα, ενσώματα πάγια και εξοπλισμό, εκτός και αν υπάρχει διαφορετική πρόβλεψη λογιστικού χειρισμού από ένα άλλο πρότυπο.

Ειδικότερα δεν εντάσσονται στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 16<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> ΔΛΠ 16 παρ.3



α) τα επενδυτικά ακίνητα (ΔΛΠ 40)

β) τα ενσώματα πάγια τα οποία ταξινομούνται ως κατεχόμενα για πώληση (ΔΠΧΑ 5)

γ) στα δικαιώματα επί ορυχείων – μεταλλείων και αποθεμάτων πόρων που δεν ανανεώνονται (πετρέλαιο, φυσικό αέριο)

δ) τα βιολογικά περιουσιακά στοιχεία (ΔΛΠ 41).

Σημειώνεται ότι: τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια τα οποία η οντότητα απέκτησε μέσω χρηματοοικονομικής μίσθωσης, και για τα οποία εφαρμόζεται το ΔΛΠ17, εντάσσονται στο παρόν πρότυπο.

*Πάγια είναι τα στοιχεία που κρατούνται από την επιχείρηση για χρήση στην παραγωγή, για την προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών, για ενοικίαση σε άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς και τα οποία αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία διαχειριστικές περιόδους*

### 3.1.2 Αρχική Αναγνώριση

Το κόστος ενός ενσώματος παγίου αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο και καταχωρείται στα βιβλία της οντότητας<sup>4</sup>, όταν υπάρχει πιθανότητα:

- να εισρεύσουν στην οικονομική οντότητα μελλοντικά οικονομικά οφέλη
- αξιόπιστης αποτίμησης του κόστους του παγίου περιουσιακού στοιχείου.

#### Έννοια του κόστους ενσώματος παγίου κατά το ΔΛΠ 16

Τα ενσώματα πάγια που έχουν τις προϋποθέσεις αναγνώρισης ως περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος. Εκτός από το κόστος απόκτησης ή κατασκευής του στοιχείου συμπεριλαμβάνονται τα σχετικά με την απόκτηση του στοιχείου έξοδα, όπως τα συμβολαιογραφικά έξοδα και ο φόρος μεταβίβασης, οι τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου, καθώς και τα μετέπειτα κόστη που συμπληρώνουν, αντικαθιστούν μέρος του ή συντηρούν το πάγιο<sup>5</sup>.

Σημαντικά ανταλλακτικά και εξοπλισμός, αντιμετωπίζονται ως ενσώματα πάγια όταν πληρούν τον ορισμό του ενσώματος παγίου και εφόσον πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερο από ένα έτος.

Οποιοδήποτε στοιχείο του ενσώματος παγίου που αναμένεται να αποφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την οντότητα τα οποία δεν θα προέκυπταν δίχως την απόκτησή του πληροί τις προϋποθέσεις αναγνώρισης στο αρχικό κόστος.

<sup>4</sup> ΔΛΠ 16 παρ.7

<sup>5</sup> ΔΛΠ 16 παρ.16

Ενδεικτικά συνθετικά στοιχεία κόστους ενός ακινήτου αποτελούν τα ακόλουθα<sup>6</sup>:

- Τιμή αγοράς (μείον τυχόν χορηγούμενες εκπτώσεις)
- Τα κόστη παροχών στους εργαζομένους για την κατασκευή του παγίου
- Το κόστος διαμόρφωσης του χώρου
- Μη επιστρεπτέοι φόροι αγοράς όπως ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου
- Μη εκπιπτόμενος ΦΠΑ
- Οι επαγγελματικές αμοιβές (π.χ. μηχανικών, αρχιτεκτόνων)
- Κόστος αποκατάστασης του περιβάλλοντος χώρου
- Νομικά – συμβολαιογραφικά έξοδα
- Κόστος Δανεισμού.

Το κόστος κτήσης των ενσώματων παγίων δεν περιλαμβάνει τα ακόλουθα<sup>7</sup>:

- Έξοδα ανοίγματος μιας νέας εγκατάστασης
- Κόστος διεξαγωγής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε νέα τοποθεσία ή σε νέα κατηγορία πελατών
- Διοικητικά και άλλα γενικά έξοδα
- Δαπάνες που πραγματοποιούνται ενώ υπάρχει δυνατότητα λειτουργίας του στοιχείου εντούτοις λειτουργεί με μικρότερη της κανονικής δυναμικότητας
- Κόστος αναδιοργάνωσης, επανεγκατάστασης λειτουργιών της οικονομικής οντότητας.

*Έσοδα και έξοδα από τη χρήση ενός οικοπέδου ως χώρου στάθμευσης μέχρι την έναρξη κατασκευής π.χ. των γραφείων, στα οποία πρόκειται να μεταφερθούν οι εγκαταστάσεις της επιχείρησης, δε συμπεριλαμβάνονται στο κόστος καθώς δεν κρίνονται απαραίτητα προκειμένου το πάγιο να είναι σε κατάσταση έναρξης λειτουργίας.*

### **3.1.3 Αποτίμηση μετά την Αναγνώριση**

Η αποτίμηση των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων μετά την αρχική αναγνώριση πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρότυπο, με τη χρήση δύο μεθόδων: τη μέθοδο του κόστους και τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

1. Μέθοδος του Κόστους

---

<sup>6</sup> ΔΛΠ 16 παρ.17

<sup>7</sup> ΔΛΠ 16 παρ.19

Μετά την αναγνώριση ενός στοιχείου ως ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου, αυτό αποτιμάται στο κόστος κτήσης του προσαυξημένο με τυχόν δαπάνες βελτίωσης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές λόγω μείωσης της αξίας τους<sup>8</sup>.

$$\begin{aligned} \text{Αξία Ενσώματου Παγίου} &= \text{Τιμή Κτήσης} \\ &\quad (\text{Πλέον}) \text{ Δαπάνες Βελτίωσης} \\ &\quad (\text{Μείον}) \text{ Σωρευμένες Αποσβέσεις} \\ &\quad (\text{Μείον}) \text{ Σωρευμένες Ζημιές Απομείωσης} \end{aligned}$$

## 2. Μέθοδος Αναπροσαρμογής

Μετά την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου ως ενσώματου περιουσιακού στοιχείου και εφόσον υπάρχει δυνατότητα να υπολογισθεί με αξιοπιστία η εύλογη αξία του, το πάγιο εμφανίζεται στην αναπροσαρμοσμένη αξία του, μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις<sup>9</sup>. Η αναπροσαρμοσμένη αξία ορίζεται ως η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία επανεκτίμησης με την αφαίρεση των μεταγενέστερων σωρευμένων αποσβέσεων και ζημιών λόγω μείωσης της αξίας τους.

$$\begin{aligned} \text{Αξία Ενσώματου Παγίου} &= \text{Εύλογη Αξία} \\ &\quad (\text{Μείον}) \text{ Μεταγενέστερες Σωρευμένες Αποσβέσεις} \\ &\quad (\text{Μείον}) \text{ Μεταγενέστερες Σωρευμένες Ζημιές Απομείωσης} \end{aligned}$$

Η μέθοδος αυτή είναι η συχνότερα χρησιμοποιούμενη μέθοδος αποτίμησης κτιριακών εγκαταστάσεων.

Η συχνότητα των απαιτούμενων αναπροσαρμογών συναρτάται από τις μεταβολές που επέρχονται στην εύλογη αξία των υπό εξέταση παγίων. Όταν η εύλογη αξία διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου τότε απαιτείται αναπροσαρμογή η οποία πρέπει να εφαρμόζεται σε όλη την κατηγορία παγίων στην οποία ανήκει το υπό εξέταση πάγιο. Όταν δεν υφίστανται ουσιώδεις διακυμάνσεις της αξίας των ενσώματων παγίων τότε αρκεί μία αναπροσαρμογή ανά 3 ή 5 έτη.

<sup>8</sup> ΔΛΠ 16 παρ.30

<sup>9</sup> ΔΛΠ 16 παρ.31

Η εύλογη αξία γηπέδων - οικοπέδων και κτιρίων, συνήθως είναι η αγοραία αξία τους και προσδιορίζεται από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που βασίζονται σε στοιχεία που συγκεντρώνονται από την αγορά<sup>10</sup>.

Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου:

α) Αυξάνεται, εξαιτίας της αναπροσαρμογής, τότε η αύξηση αυτή παρουσιάζεται στην Καθαρή Θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Στην περίπτωση όμως που αναστρέφει μια προηγούμενη υποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου τότε αναγνωρίζεται στα Αποτελέσματα και τυχόν προκύπτουσα διαφορά αποτελεί πλεόνασμα αναπροσαρμογής οπότε καταχωρείται στην Καθαρή Θέση<sup>11</sup>

β) Μειώνεται, εξαιτίας της αναπροσαρμογής, τότε η μείωση αναγνωρίζεται στα Αποτελέσματα της περιόδου αυτής κατά την οποία επήλθε η μείωση. Εφόσον όμως υπάρχει πιστωτικό υπόλοιπο πλεονάσματος αναπροσαρμογής προηγούμενης περιόδου, τότε η μείωση αντιστρέφει την προηγούμενη ανατίμηση (χρέωση) που εμφανίζεται στην Καθαρή Θέση και τυχόν διαφορά αναγνωρίζεται και πάλι στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων στα Αποτελέσματα της περιόδου<sup>12</sup>.

*Σημείωση: η αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματου παγίου, απαιτεί την αναπροσαρμογή της αξίας ολόκληρης της κατηγορίας ενσώματων παγίων στην οποία ανήκει.*

### **3.1.4 Λογιστικός χειρισμός των αποσβέσεων κατά την αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματου παγίου**

Οι σωρευμένες αποσβέσεις κατά την ημερομηνία αναπροσαρμογής του παγίου:

- ❖ Αναπροσαρμόζονται ανάλογα με την αναπροσαρμογή του κόστους κτήσης έτσι ώστε η νέα λογιστική αξία να εξισώνεται με την αναπροσαρμοσμένη αξία
- ❖ Αντιλογίζονται με το λογαριασμό του κόστους κτήσης και η λογιστική αξία του παγίου προσαρμόζεται στην εύλογη, δηλαδή η λογιστική αξία εξισώνεται με την αναπροσαρμοσμένη.

Παράδειγμα: Έστω ότι αποσβέσιμο πάγιο αγοράζεται την 2/1/2015 με κόστος κτήσης 280.00€. Οι σωρευμένες αποσβέσεις του ανέρχονται σε 40.000€. Την 1/1/2016 η αξία του

---

<sup>10</sup> ΔΛΠ 16 παρ.32

<sup>11</sup> ΔΛΠ 16 παρ.39

<sup>12</sup> ΔΛΠ 16 παρ.40

εκτιμάται σε 360.000€. Να παρουσιαστεί η νέα του αξία με τις δύο μεθόδους επαναδιατύπωσης.

Λύση:

1<sup>η</sup> μέθοδος:

- Αναπόσβεστη αξία :  $280.000€ - 40.000€ = 240.000€$
- $360.000€ / 240.000€ = 1,5$  (συντελεστής αναπροσαρμογής)
- το κόστος κτήσης θα ανέλθει σε :  $280.000€ * 1,5 = 420.000€$  (αύξηση 140.000€)
- οι σωρευμένες αποσβέσεις θα ανέλθουν σε  $40.000€ * 1,5 = 60.000€$  (αύξηση 20.000€)
- η νέα λογιστική αξία (μετά την αναπροσαρμογή) σε  $420.000€ - 60.000€ = 360.000€$

Η διενεργούμενη λογιστική εγγραφή κατα την αναπροσαρμογή είναι:

Ενσώματα Πάγια	140.000€	
Αποσβεσμένα Πάγια		20.000€
Πλέονασμα Αναπροσαρμογής		120.000€

2<sup>η</sup> μέθοδος:

Αντιλογίζονται οι σωρευμένες αποσβέσεις ποσού 40.000€ :

$280.000€ - 40.000€ = 240.000€$  (Καθαρή λογιστική αξία), οπότε η διαφορά αναπροσαρμογής ανέρχεται σε:  $360.000€ - 240.000€ = 120.000€$ .

Η Λογιστική Αξία θα διαμορφωθεί σε  $280.000€ + 80.000€ = 360.000€$

Οι λογιστικές εγγραφές μετά την αναπροσαρμογή:

Αποσβεσμένα Πάγια	40.000€	
Ενσώματα Πάγια		40.000€

Ενσώματα Πάγια	120.000€	
Πλέονασμα Αναπροσαρμογής		120.000€

### 3.1.5 Αποσβέσεις

Οι πραγματοποιούμενες αποσβέσεις είναι συνάρτηση της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου. Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου αναθεωρούνται στη λήξη κάθε χρήσης<sup>13</sup>. Για τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής λαμβάνονται υπόψη η αναμενόμενη χρήση, η προβλεπόμενη φυσική φθορά, η τεχνική ή εμπορική απαξίωση εξαιτίας μεταβολών στη ζήτηση, και νομικοί και λοιποί περιορισμοί στη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου.

Ειδικότερα για τα ακίνητα ισχύει ότι τα γήπεδα–οικόπεδα, και τα κτίρια, λογιστικοποιούνται χωριστά καθώς τα μεν πρώτα έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ενώ τα δεύτερα υπόκεινται σε φθορές, και κατα συνέπεια αποσβένονται. Υπάρχουν και περιπτώσεις γηπέδων που έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή (π.χ. λατομεία), οπότε και διενεργούνται αποσβέσεις.

#### Μέθοδοι Αποσβέσεων<sup>14</sup>

1. Σταθερή μέθοδος (τα αποτελέσματα επιβαρύνονται με ένα σταθερό ποσό καθόλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου υπό της προϋπόθεση της μη μεταβολής της υπολειμματικής αξίας του παγίου. Το ετήσιο ποσό απόσβεσης ισούται με Κόστος Κτήσης – Υπολειμματική Αξία / Ωφέλιμη Ζωή
2. Μέθοδος φθίνοντος υπολοίπου, όπου τα αποτελέσματα επιβαρύνονται καθόλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου με μία φθίνουσα επιβάρυνση
3. Μέθοδος των παραγόμενων μονάδων, κατά την οποία η επιβάρυνση των αποτελεσμάτων είναι συνάρτησης της αναμενόμενης χρήσης ή παραγωγής.

### 3.1.6 Απομείωση Αξίας

Σχετικό με το παρπάνω πρότυπο είναι το ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων<sup>15</sup> βάσει του οποίου η οντότητα αναθεωρεί τη λογιστική αξία των περιουσιακών της στοιχείων, προσδιορίζει το ανακτήσιμο ποσό τους, και αναστρέφει μια ζημία απομείωσης. Έτσι η λογιστική αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου δε μπορεί να υπερβαίνει το ανακτήσιμο

---

<sup>13</sup> ΔΛΠ 16 παρ.51

<sup>14</sup> ΔΛΠ 16 παρ.62

<sup>15</sup> ΔΛΠ 16 παρ.63

ποσό που θα εισρεύσει στην οντότητα, είτε πουλώντας το στοιχείο αυτό, είτε από τη χρήση του από την ίδια την οντότητα.

Όταν αποζημίωση από τρίτους, για ενσώματα πάγια ή στοιχεία αυτών που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, καθίσταται απαιτητή, τότε συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων (π.χ απαιτήσεις από ασφαλιστικές εταιρείες εξαιτίας φυσικών καταστροφών που επέφεραν μείωση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου, οφειλόμενες αποζημιώσεις από δημόσιους φορείς λόγω πολεοδομικών δεσμεύσεων κλπ.).

### 3.1.7 Διαγραφή - Παύση Αναγνώρισης

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου παύει να αναγνωρίζεται<sup>16</sup> στον ισολογισμό της οντότητας στις εξής περιπτώσεις:

- Όταν διατίθεται
- Όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή διάθεσή του στοιχείου. Στην έννοια της διάθεσης περιλαμβάνονται η πώληση, η δωρεά και η χρηματοδοτική μίσθωση.

Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης στοιχείου των ενσώματων παγίων που αποτελεί την προκύπτουσα διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του στοιχείου, περιλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικών εσόδων (εκτός αν το ΔΛΠ 17 απαιτεί διαφορετική αντιμετώπιση σε συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης)<sup>17</sup>. Τα κέρδη που προκύπτουν στην περίπτωση αυτή, δεν θα αναγνωρίζονται ως έσοδα.

Η εισπραττόμενη από πώληση αμοιβή αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία εκτός και αν η πληρωμή αναβάλλεται οπότε η αρχική αναγνώριση γίνεται στην αντίστοιχη τιμή τοις μετρητοίς. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του ανταλλάγματος και της ταμειακής τιμής μετρητοίς, αναγνωρίζεται ως έσοδο τόκου σύμφωνα με το ΔΛΠ 18, αντανακλώντας την πραγματική απόδοση της απαίτησης.

### 3.1.8 Γνωστοποιήσεις

Οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις που επιβάλλει το πρότυπο περιλαμβάνουν<sup>18</sup>:

---

<sup>16</sup> ΔΛΠ 16 παρ.67

<sup>17</sup> ΔΛΠ 16 παρ.68

<sup>18</sup> ΔΛΠ 16 παρ.73

- (α) τις βάσεις επιμέτρησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας
- (β) τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν
- (γ) τις ωφέλιμες ζωές ή τους συντελεστές της απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν
- (δ) την προ αποσβέσεων λογιστική αξία και τη σωρευμένη απόσβεση αρχής και τέλους περιόδου.

Αν στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων εμφανίζονται με αναπροσαρμοσμένες αξίες, θα γνωστοποιούνται τα εξής<sup>19</sup>:

- (α) η ημερομηνία της αναπροσαρμογής
- (β) αν την εκτίμηση πραγματοποίησε ανεξάρτητος εκτιμητής
- (γ) τις παραδοχές που έγιναν
- (δ) κατά πόσον οι εύλογες αξίες των στοιχείων προσδιορίστηκαν βάσει της συγκριτικής μεθόδου, είτε βάσει των τρεχουσών τιμών σε μία ενεργό αγορά είτε βάσει πρόσφατων συναλλαγών σε καθαρά εμπορική βάση, ή αν ακολουθήθηκαν άλλες τεχνικές αποτίμησης
- (ε) για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία των ενσώματων ακινητοποιήσεων, τη λογιστική αξία που θα είχε αναγνωριστεί, αν τα περιουσιακά στοιχεία τηρούνταν λογιστικά βάσει της μεθόδου του κόστους, και
- (στ) τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής, που να δείχνουν τη μεταβολή αυτών για την περίοδο και κάθε περιορισμό στη διανομή του υπολοίπου στους μετόχους.

Επιπλέον στοιχεία για γνωστοποίηση<sup>20</sup>:

- Συμφωνία της λογιστικής αξίας αρχής και τέλους περιόδου που δείχνει: προσθήκες, διαθέσεις, περιουσιακά στοιχεία προς πώληση, αποκτήσεις μέσω συνενώσεων, ζημίες απομείωσης και αναστροφή αυτών στα αποτελέσματα, αποσβέσεις και συναλλαγματικές διαφορές
- Ύπαρξη βαρών – περιορισμών στους τίτλους των περιουσιακών στοιχείων με τα αντίστοιχα ποσά
- Αναληφθείσες συμβατικές δεσμεύσεις για την απόκτηση των παγίων
- Το ποσό της απαιτούμενης αποζημίωσης από τρίτους για απομείωση ή εγκατάλειψη στοιχείων των ενσώματων παγίων που συμπεριλαμβάνεται στα κέρδη ή τις ζημίες της περιόδου εφόσον δεν γνωστοποιείται ξεχωριστά την κατάσταση συνολικών εσόδων

---

<sup>19</sup> ΔΛΠ 16 παρ.77

<sup>20</sup> ΔΛΠ 16 παρ.74



- Πληροφορίες για τα ενσώματα πάγια των οποίων η αξία έχει απομειωθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΔΛΠ 36.

## 3.2 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 Επενδυτικά Ακίνητα

### 3.2.1 Πεδίο Εφαρμογής

Το πρότυπο ασχολείται με το λογιστικό χειρισμό που αφορά στην αναγνώριση και αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα, τις μεταφορές από, και προς, τα επενδυτικά ακίνητα, καθώς και τη διάθεση των επενδυτικών ακινήτων.

Επενδυτικά ακίνητα είναι τα ακίνητα εκείνα που κατέχονται από μια οικονομική οντότητα με σκοπό την αποκόμιση κέρδους από την ενοικίασή ή την πώλησή τους, ή την κεφαλαιακή της ενίσχυση (αύξηση της αξίας τους) ή και τα δύο<sup>21</sup>. Οι επενδύσεις σε ακίνητα δημιουργούν ταμειακές ροές που δεν έχουν σχέση με τα υπόλοιπα στοιχεία του ενεργητικού, γεγονός που δικαιολογεί και την διακεκριμένη παρακολούθησή τους.

Επένδυση σε ακίνητα είναι από την πλευρά του μισθωτή: τα δικαιώματα επί ακινήτων που εμφανίζονται στις οικονομικές του καταστάσεις ως χρηματοδοτική μίσθωση.

Επένδυση σε ακίνητα από την πλευρά του εκμισθωτή: ακίνητα που παρέχονται στον μισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης, και τα οποία εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή<sup>22</sup>.

Δεν είναι επενδυτικά τα ακίνητα<sup>23</sup>:

- που προορίζονται για χρήση στην παραγωγή ή παροχή υπηρεσιών, ή για διοικητικούς σκοπούς (εργοστάσια, αποθήκες, κτίρια γραφείων)
- που προορίζονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της οντότητας
- ακίνητα υπό κατασκευή για λογαριασμό τρίτων
- ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία μελλοντικά θα χρησιμοποιηθούν ως επένδυση σε ακίνητα. Μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής τους και την αξιοποίησή τους, εφαρμόζεται το ΔΛΠ 16 και στη συνέχεια το ΔΛΠ 40.
- Τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα, λειτουργικά ακίνητα καθώς και αυτά που υπάγονται στα αποθέματα.

Παραδείγματα επενδυτικών ακινήτων:

---

<sup>21</sup> ΔΛΠ 40 παρ.5

<sup>22</sup> ΔΛΠ 40 παρ.3

<sup>23</sup> ΔΛΠ 40 παρ.9

- η κατοχή γης για μακροπρόθεσμη αύξηση της αξίας των κεφαλαίων παρά για βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης
- η κατοχή κτιρίου που είναι ιδιοκτησία της οντότητας ή το κατέχει με χρηματοδοτική μίσθωση και είναι μισθωμένο με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις
- κτίριο που είναι κενό, αλλά κατέχεται για να μισθωθεί με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις
- Η γη που κατέχεται χωρίς να έχει αποφασιστεί από την επιχείρηση ποια η χρήση της στο μέλλον.

Υπάρχει το ενδεχόμενο επιχείρηση να εκμισθώνει ένα μέρος ενός κτιρίου γραφείων με λειτουργική μίσθωση και τα υπόλοιπα γραφεία να χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση δικών της λειτουργικών δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση αυτή:

εφαρμόζεται Δ.Λ.Π. 40 για το μέρος του ακινήτου που είναι σύμφωνο με το πεδίο εφαρμογής του προτύπου, εφόσον όμως είναι δυνατός ο διαχωρισμός, δηλαδή τα μέρη αυτά του ακινήτου μπορούν να πωληθούν ή να εκμισθωθούν ξεχωριστά

αν ο διαχωρισμός αυτός δεν είναι εφικτός, τότε σημασία έχει αν το μέρος του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται είναι αναλογικά ασήμαντο, οπότε εφαρμόζεται συνολικά το ΔΛΠ 40.

Επίσης υπάρχει η πιθανότητα επιχείρηση που κατέχει ένα ακίνητο, να παρέχει επιπλέον υπηρεσίες στους χρήστες του, για παράδειγμα υπηρεσίες φύλαξης ή καθαριότητας του κτιρίου, οπότε:

εφόσον οι υπηρεσίες αυτές δεν είναι σημαντικές σε σχέση με τη συμφωνία (π.χ. φύλαξη ενός κτιρίου με γραφεία προς μίσθωση), τότε το ακίνητο αντιμετωπίζεται βάσει των προβλέψεων του Δ.Λ.Π. 40

αν όμως οι παρεχόμενες υπηρεσίες κρίνονται ως σημαντικές για τη συμφωνία (π.χ. υπηρεσίες που προσφέρονται σε πελάτες ξενοδοχείου), τότε το κατεχόμενο ακίνητο πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ιδιοχρησιμοποιούμενο.

### **3.2.2 Λογιστική παρουσίαση των επενδύσεων στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών**

Οι μισθωτές αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία στον ισολογισμό τους. Στο Ενεργητικό του Ισολογισμού εμφανίζεται η χρηματοδοτική μίσθωση ως Πάγιο ενώ στο Παθητικό εμφανίζεται η υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων.

Η αποτίμηση των δικαιωμάτων σε επενδυτικά ακίνητα με λειτουργική μίσθωση καλύπτεται από το ΔΛΠ 17 Μισθώσεις<sup>24</sup>.

### 3.2.3 Λογιστική παρουσίαση των επενδύσεων στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών

Οι εκμισθωτές παρουσιάζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που παρέχονται με λειτουργική ή λειτουργικές μισθώσεις, ανάλογα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Τα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και αποτιμώνται ως καθαρή επένδυση χρηματοδοτικής μίσθωσης (από την πλευρά του εκμισθωτή) καλύπτονται από το ΔΛΠ17<sup>25</sup>.

#### **Έννοιες – Ορισμοί βάσει του ΔΛΠ 17**

**Μίσθωση:** συμφωνία βάσει της οποίας ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου για συμφωνημένη χρονική περίοδο με αντάλλαγμα πληρωμή ή σειρά πληρωμών.

**Χρηματοδοτική Μίσθωση:** η μίσθωση που μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί τελικά να μεταβιβαστεί ή όχι.

**Λειτουργική Μίσθωση:** κάθε μη χρηματοδοτική μίσθωση.

### 3.2.4 Κριτήρια Αναγνώρισης μιας επένδυσης σε ακίνητα<sup>26</sup>

- Πιθανότητα εισροής μελλοντικών οικονομικών ωφελειών
- Μπορεί να αποτιμηθεί με αξιοπιστία το κόστος κτήσης της επένδυσης.

### 3.2.5 Αποτίμηση κατά την Αρχική Αναγνώριση

Η αρχική αποτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα γίνεται στο κόστος κτήσης<sup>27</sup>. Στο κόστος κτήσης συμπεριλαμβάνονται, εκτός από την τιμή κτήσης, κάθε άμεσα επιρριπτόμενη δαπάνη,

<sup>24</sup> ΔΛΠ 40 παρ.3

<sup>25</sup> ΔΛΠ 40 παρ.3

<sup>26</sup> ΔΛΠ 40 παρ.16

δηλαδή συμβολαιογραφικά έξοδα, αμοιβές δικηγόρου, και φόροι μεταβίβασης (επένδυση που προέρχεται από αγορά).

Δεν αποτελούν στοιχεία του κόστους ενός επενδυτικού ακινήτου:

- Έξοδα εκκίνησης ( εκτός αν αυτά κρίνονται αναγκαία προκειμένου το ακίνητο να έλθει σε κατάσταση λειτουργίας)
- Λειτουργικές ζημιές που λαμβάνουν χώρα μέχρι να είναι σε θέση το ακίνητο να επιτύχει το προσδοκώμενο επίπεδο απασχόλησης
- Μεγάλου μεγέθους αναλώσεις πόρων, κατά το διάστημα κατασκευής του ακινήτου

Το δικαίωμα σε επενδυτικό ακίνητο που κατέχεται μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτιμάται (σύμφωνα με το ΔΛΠ17), στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της Εύλογης Αξίας και της Παρούσας Αξίας των ελάχιστων καταβολών για μισθώματα.

Μια επένδυση σε ακίνητο μπορεί να ανταλλαγεί με μη χρηματικά περιουσιακά στοιχεία ή συνδυασμό χρηματικών και μη, περιουσιακών στοιχείων. Η αποτίμηση του κόστους γίνεται στην εύλογη αξία εκτός και αν δεν υπάρχει εμπορική ουσία στην συναλλαγή ή δεν μπορεί να αποτιμηθεί με αξιοπιστία η εύλογη αξία, οπότε το αποκτηθέν περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στη λογιστική αξία του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου.

### 3.2.6 Αποτίμηση μετά την αρχική Αναγνώριση

Η οντότητα πρέπει να ακολουθήσει μια λογιστική πολιτική έχοντας να επιλέξει μεταξύ δύο μεθόδων αποτίμησης: α) του Κόστους και β) της Εύλογης Αξίας<sup>28</sup>.

α) Η μέθοδος του Κόστους:

Στον ισολογισμό εμφανίζεται το Κόστος Κτήσης μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης

β) Η μέθοδος της Εύλογης Αξίας:

Εύλογη αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού μπορεί να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να διακανονιστεί, στο πλαίσιο μιας συναλλαγής μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση των συνθηκών της συναλλαγής και της αγοράς και ενεργούν με τη θέλησή τους.

---

<sup>27</sup> ΔΛΠ 40 παρ.20

<sup>28</sup> ΔΛΠ 40 παρ.30

*Σημειώνεται ότι η «θέληση» του πωλητή ή αγοραστή έγκειται στη διάθεσή του να προβεί μεν στη συναλλαγή αλλά όχι σε οποιαδήποτε τιμή, όταν ενεργεί δηλαδή σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.*

Εφόσον η οντότητα (μετά την αρχική αναγνώριση), επιλέξει τη μέθοδο της εύλογης αξίας πρέπει να αποτιμά το σύνολο των επενδύσεών της σε ακίνητα στην εύλογη αξία εκτός και αν ορίζεται διαφορετικά από το πρότυπο ή υπάρχει αποδεδειγμένα αδυναμία εκτίμησης της εύλογης αξίας της επένδυσης. Για παράδειγμα, σε μια επένδυση κατόπιν αλλαγής χρήσης όπου δεν είναι εφικτός ο αξιόπιστος προσδιορισμός της εύλογης αξίας, η επένδυση αποτιμάται με τη μέθοδο τους κόστους, ενώ οι λοιπές επενδύσεις σε ακίνητα θα αποτιμώνται στην εύλογη αξία<sup>29</sup>.

Στην περίπτωση αυτή δεν υπολογίζονται αποσβέσεις ή ζημίες απομείωσης σύμφωνα με τα ισχύοντα στο ΔΛΠ 36.

Στην εύλογη αξία της επένδυσης περιλαμβάνεται όχι μόνο το υπό εξέταση ακίνητο αλλά και η αξία του εξοπλισμού, που συνδέεται άμεσα με το ακίνητο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του.

Το αποτέλεσμα (Κέρδος ή Ζημία), που προκύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, περιλαμβάνεται στα Κέρδη ή Ζημίες της περιόδου που προέκυψε<sup>30</sup>.

Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές και αναπροσαρμόζεται αν αυτό κρίνεται απαραίτητο. Ενδείξεις της εύλογης αξίας αποτελούν οι τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά ακινήτων με κοινά χαρακτηριστικά (τοποθεσία, κατάσταση, εκμετάλλευση κλπ.).<sup>31</sup> Όταν αυτές οι τιμές δεν είναι διαθέσιμες τότε, και με τις κατάλληλες αναπροσαρμογές, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές που αντιστοιχούν σε μια ενεργό αγορά, όμως με ακίνητα διαφορετικής φύσης και διαφορετικών λοιπών χαρακτηριστικών, είτε οι τιμές ακινήτων με κοινά χαρακτηριστικά από λιγότερο ενεργές αγορές, είτε τέλος χρησιμοποιούνται αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες ώστε να αντανακλούν την τρέχουσα αξία.<sup>32</sup>

Τέλος, όταν δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστεί η εύλογη αξία γιατί δεν υπάρχουν παρόμοιες συναλλαγές ικανές να παρέχουν συγκριτικά στοιχεία, τότε ακολουθούνται οι επιταγές του ΔΛΠ 16, δηλαδή εφαρμόζεται το κόστος κτήσης αλλά με υπολειμματική αξία

---

<sup>29</sup> ΔΛΠ 40 παρ. 54

<sup>30</sup> ΔΛΠ 40 παρ. 35

<sup>31</sup> ΔΛΠ 40 παρ. 45

<sup>32</sup> ΔΛΠ 40 παρ. 46

ίση με το μηδέν. Το ΔΛΠ 16 θα συνεχίζει να εφαρμόζεται μέχρι τη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα<sup>33</sup>.

### 3.2.7 Μεταφορά προς ή από επενδύσεις σε ακίνητα

Πραγματοποιούνται όταν μεταβάλλεται η χρήση του ακινήτου γεγονός το οποίο αποδεικνύεται με κάποιον από τους παρακάτω τρόπους<sup>34</sup>:

- Την έναρξη της ιδιόχρησης από τον ιδιοκτήτη
- Την έναρξη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης
- Την έναρξη αξιοποίησης με σκοπό την πώληση
- Τη διακοπή ιδιόχρησης.

Παραδείγματα:

α) η έναρξη ιδιόχρησης επενδυτικού ακινήτου, συνοδεύεται από μεταφορά του ακινήτου από τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, στην κατηγορία των Ενσώματων Ακινήτοποιήσεων

β) η έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης σε τρίτο, μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τη μεταφορά από τα Αποθέματα, στις Επενδύσεις σε Ακίνητα

γ) η απόφαση για αξιοποίηση ενός ακινήτου μέσω της πώλησής του, συνοδεύεται από μεταφορά από τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, στα Αποθέματα.

δ) η λήξη της ιδιοχρησιμοποίησης του ακινήτου ακολούθως μπορεί να σημαίνει τη μεταφορά του από τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα στις Επενδύσεις σε Ακίνητα

Όταν η μέθοδος αποτίμησης που ακολουθείται από την οντότητα είναι η μέθοδος του κόστους, τότε οι μεταφορές μεταξύ επένδυσης σε ακίνητα, ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και αποθεμάτων, δε μεταβάλλουν τη λογιστική αξία του ακινήτου που μεταφέρεται<sup>35</sup>.

Όταν χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας, τότε η μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα, που απεικονίζεται στην εύλογη αξία, σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ή στα αποθέματα, έχει σαν αποτέλεσμα την εμφάνιση του τεκμαρτού κόστους του ακινήτου (βάσει ΔΛΠ 16 ή ΔΛΠ 2) στην εύλογή του αξία κατά την ημερομηνία που αλλάζει η χρήση<sup>36</sup>.

Στην περίπτωση όμως Ιδιοχρησιμοποιούμενου Ακινήτου, το οποίο λόγω αλλαγής χρήσης μετατρέπεται σε Επενδυτικό Ακίνητο που απεικονίζεται στην εύλογη αξία του, τότε μέχρι την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης εφαρμόζεται το ΔΛΠ 16. Κάθε διαφορά

<sup>33</sup> ΔΛΠ 40 παρ.53

<sup>34</sup> ΔΛΠ 40 παρ.57

<sup>35</sup> ΔΛΠ 40 παρ.59

<sup>36</sup> ΔΛΠ 40 παρ.59

μεταξύ Λογιστικής Αξίας και Εύλογης αξίας αντιμετωπίζεται όπως ορίζει το ΔΛΠ 16 για την αναπροσαρμογή. Δηλαδή μια μείωση στη λογιστική αξία θα εμφανίζεται στα Αποτελέσματα, ενώ κάθε αύξηση θα εμφανίζεται στα Αποτελέσματα εφόσον αναστρέφει προηγούμενη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο που απομένει πιστώνεται στην Καθαρή Θέση ως Πλεόνασμα Αναπροσαρμογής<sup>37</sup>. Μετά όμως από την ημερομηνία κατά την οποία αναγνωρίζεται ως επένδυση, παύει η διενέργεια αποσβέσεων και χρεώνεται ή πιστώνεται ο Λογαριασμός «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και η διαφορά αναπροσαρμογής μεταφέρεται στην Καθαρή Θέση.

### 3.2.8 Διαγραφή Επενδυτικού Ακινήτου

Για να διαγραφεί μια επένδυση σε ακίνητα από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης θα πρέπει να διατεθεί (πωληθεί, ή εκμισθωθεί με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης), ή να αποσυρθεί μόνιμα από τη χρήση, δηλαδή να μην αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή της<sup>38</sup>.

Οι διαφορές μεταξύ του καθαρού προϊόντος της πώλησης και της λογιστικής αξίας της επένδυσης, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως κέρδη ή ζημίες εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από το ΔΛΠ 17<sup>39</sup>.

### 3.2.9 Γνωστοποιήσεις<sup>40</sup>

- α) η μέθοδος αποτίμησης που εφαρμόζεται (κόστους ή εύλογης αξίας)
- β) οι βασικές παραδοχές των αποτιμήσεων και τα δεδομένα της αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν
- γ) η ύπαρξη τυχόν περιορισμών στη ρευστοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα και το ποσό αυτού του περιορισμού καθώς
- δ) η ύπαρξη συμβατικών δεσμεύσεων για την αγορά, κατασκευή, αξιοποίηση ή επισκευή – συντήρηση επένδυσης σε ακίνητο
- ε) τα έσοδα που προέρχονται από μισθώματα, οι δαπάνες (επισκευές – συντηρήσεις) και η μεταξύ τους διαφορά
- στ) κατά επένδυση σε ακίνητο γνωστοποιείται το υπόλοιπο έναρξης, οι προσθήκες, βελτιώσεις, συνενώσεις, αποσβέσεις, μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα ή

<sup>37</sup> ΔΛΠ 40 παρ.62

<sup>38</sup> ΔΛΠ 40 παρ.66

<sup>39</sup> ΔΛΠ 40 παρ.69

<sup>40</sup> ΔΛΠ 40 παρ.74-79

αποθέματα, μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα ή αποθέματα, οι προβλέψεις απαξίωσης και οι αναστροφές αυτών

ζ) εφόσον υπάρχει αδυναμία για προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητο, γνωστοποιείται ο λόγος και ένα εύρος εκτιμήσεων στο οποίο μπορεί να κυμαίνεται η εύλογη αξία, αν είναι δυνατό.

### **3.3 Αναβαλλόμενη Φορολογία και Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ είναι δυνατόν ορισμένα περιουσιακά στοιχεία να τηρούνται λογιστικά στην εύλογη αξία (βλ. για παράδειγμα, ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια, ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία, ΔΛΠ39 Χρηματοοικονομικά μέσα, και ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα). Δεδομένου όμως ότι η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει την προσαρμογή του φορολογητέου κέρδους κατά την περίοδο της αναπροσαρμογής, η επανεκτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου στην εύλογη αξία δεν επιδρά στη φορολογική βάση υπολογισμού του φόρου.

Βάσει των ελληνικών νομοθετικών ρυθμίσεων (Ν.2190/20 περί Ανωνύμων Εταιρειών, ΕΓΛΣ κλπ), δεν εμφανίζονται αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Έτσι λοιπόν το ζήτημα της αναβαλλόμενης φορολογίας (ΔΛΠ 12), αποτελεί μία νέα έννοια η οποία στηρίζεται στην αρχή της αυτοτέλειας των χρήσεων που στόχο έχει το διαχωρισμό του οικονομικού αποτελέσματος από το φορολογικό.

Η χρήση του αναβαλλόμενου φόρου είναι υποχρεωτική για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ, ενώ προαιρετικά υιοθετείται από τις οντότητες που εφαρμόζουν τα ΕΛΠ σύμφωνα με το Ν.4308/14 (άρθ.23 παρ.3).

#### **3.3.1 Πεδίο Εφαρμογής**

Η διενέργεια π.χ. λογιστικών αποσβέσεων, βάσει της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του ενσώματου παγίου (που όμως για φορολογικούς σκοπούς αποσβένεται με διαφορετικό συντελεστή), η διενέργεια προβλέψεων για κινδύνους που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά, η απομείωση της πραγματικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου χωρίς παράλληλη αναπροσαρμογή της φορολογικής βάσης, είναι παραδείγματα γεγονότων που οδηγούν σε διαφορετικό αποτέλεσμα χρήσης μεταξύ λογιστικής και φορολογικής άποψης.



Έννοιες – Ορισμοί (ΔΛΠ 12):

**Λογιστική Βάση:** είναι η λογιστική αξία του στοιχείου όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό.

**Φορολογική Βάση:** είναι το ποσό που θα είναι εκπεστέο φορολογικά από φορολογητέα οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην επιχείρηση όταν αυτή ανακτά τη λογιστική αξία του στοιχείου.

**Προσωρινή διαφορά:** είναι η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης και της φορολογικής του βάσης, δηλαδή:

$$\text{Προσωρινή Διαφορά} = \text{Λογιστική βάση} - \text{Φορολογική Βάση}$$

Η διαφορά αυτή καλείται προσωρινή επειδή αναμένεται να τακτοποιηθεί – εξισωθεί μέσα στις επόμενες χρήσεις, με την είσπραξη των απαιτήσεων και την εξόφληση των υποχρεώσεων ή με την απόσβεση ή την πώληση των παγίων στοιχείων του ενεργητικού.

Οι προσωρινές διαφορές διακρίνονται σε:

1. **Φορολογητέες Προσωρινές Διαφορές**<sup>41</sup>: για τις οποίες θα αναγνωρίζεται μία αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση. Θα υποβληθούν δηλαδή σε φόρο εισοδήματος όταν τα ποσά των διαφορών αυτών εξαλειφθούν από τον Ισολογισμό και μεταφερθούν στα Αποτελέσματα ή όταν διακανονιστούν με άλλο τρόπο.

2. **Εκπεστές Προσωρινές Διαφορές**<sup>42</sup>: για τις οποίες θα αναγνωρίζεται μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση η οποία συνίσταται σε μειωμένο φόρο εισοδήματος όταν τα ποσά των διαφορών αυτών εξαλειφθούν από τον Ισολογισμό και μεταφερθούν στα Αποτελέσματα ή όταν διακανονιστούν με άλλο τρόπο.

**Οριστική Διαφορά:** είναι οι διαφορά φορολογικής και λογιστικής βάσης που δεν πρόκειται να συμψηφιστεί στο μέλλον, π.χ. οι λογιστικές διαφορές από καταναλωτικές δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται φορολογικά.

Η Αναβαλλόμενη Φορολογία αποτελεί την λογιστική εκτίμηση για την φορολογική επιβάρυνση ή ωφέλεια η οποία προκύπτει προσωρινά, λόγω των διαφορετικών κανόνων που διαμορφώνουν το λογιστικό αποτέλεσμα και το φορολογικό αποτέλεσμα.

<sup>41</sup> ΔΛΠ 12 παρ.5

<sup>42</sup> ΔΛΠ 12 παρ.5

Ο Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών που προκύπτουν από τη σύγκριση της Λογιστικής Βάσης ενός περιουσιακού στοιχείου (ή υποχρέωσης), με τη Φορολογική του Βάση.

Ισχύει δηλαδή ότι:

$$\text{Αναβαλλόμενος Φόρος} = \text{Προσωρινές Διαφορές} \times \text{Φορολογικό Συντελεστή}$$

### 3.3.2 Αναβαλλόμενος Φόρος επί ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που εμφανίζονται στην εύλογη αξία

Οι οντότητες που εφαρμόζουν τα ΔΛΠ, μετά την αρχική αναγνώριση, έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν να αποτιμούν τα περιουσιακά τους στοιχεία στην εύλογη αξία, με αποτέλεσμα να προκύπτουν αναπροσαρμογές παγίων ακόμη και σε ετήσια βάση.

Αντίθετα με τις διατάξεις του άρθ. 21 του Ν.2065/1992 οι επιχειρήσεις είχαν την υποχρέωση να αναπροσαρμόζουν ανά τετραετία την αξία των γηπέδων και των κτιρίων κυριότητάς τους πραγματοποιώντας τις ανάλογες λογιστικές εγγραφές. Η ελληνική νομοθεσία επηρεασμένη από φορολογικού χαρακτήρα κυρίως ρυθμίσεις, καθόριζε μέσω Υπουργικών Αποφάσεων συντελεστές αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη το χρόνο κτήσεως αυτών. Για τα ακίνητα δε, που βρίσκονταν σε περιοχή στην οποία ίσχυε το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, και εφόσον η αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτων, βάσει των προαναφερόμενων συντελεστών, ήταν μεγαλύτερη αυτής που προκύπτει με βάση τις ισχύουσες τιμές ζώνης, θεωρούταν ως αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου η προκύπτουσα βάσει του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού. Στην περίπτωση που η αντικειμενική αξία ήταν μικρότερη της αξίας κτήσεως, δε διενεργούνταν αναπροσαρμογή αλλά το ακίνητο συνέχιζε να εμφανίζεται με την αξία που ήταν καταχωρημένο στα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης. Προκύπτουσα Υπεραξία από την αναπροσαρμογή μεταφερόταν σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μετά την αφαίρεση τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού «κέρδη και ζημίες».

Λογιστική Αντιμετώπιση: Ο τρέχων και ο αναβαλλόμενος φόρος, οι οποίοι προκύπτουν από την εφαρμογή των ΔΛΠ σε διάφορους λογαριασμούς πρέπει να καταχωρούνται στα έσοδα και στα έξοδα, να συμπεριλαμβάνονται δηλαδή στα αποτελέσματα χρήσης (π.χ. έσοδα από τόκους που εισπράττονται καθυστερημένα και αντιμετωπίζονται

φορολογικά σε ταμειακή βάση), εκτός αν προκύπτουν από λογιστικό γεγονός που επηρεάζει τα ίδια κεφάλαια.

Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εμφανίζονται στα Ίδια Κεφάλαια όταν:

- αναπροσαρμόζεται η αξία μιας ενσώματης ακινητοποίησης στην πραγματική της αξία
- διορθώνεται το υπόλοιπο έναρξης αδιανέμητων κερδών λόγω αναδρομικής εφαρμογής λογιστικής μεθόδου είτε λόγω διόρθωσης σφάλματος (ΔΛΠ 8)
- προκύπτουν συναλλαγματικές διαφορές κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων μιας εκμετάλλευσης στο εξωτερικό (ΔΛΠ 21).

Έτσι, μια θετική αναπροσαρμογή της αξίας ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου θα πρέπει να αναγνωρίζεται απευθείας στην Καθαρή Θέση. Επειδή αυτή η αναπροσαρμογή δεν αναγνωρίζεται κατ' ανάγκη και από την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία, η λογιστική αξία του στοιχείου καταλήγει να διαφέρει από τη φορολογική του βάση.

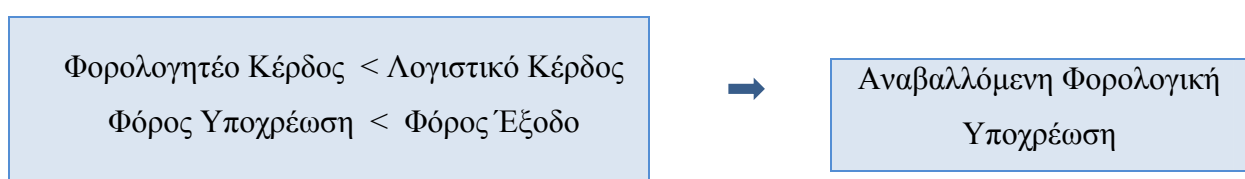
Προκύπτει δηλαδή μία προσωρινή διαφορά για την οποία υπάρχει η ανάγκη αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, δεδομένου ότι η Λογιστική Αξία είναι μεγαλύτερη της Φορολογικής Βάσης. Το ποσό που προκύπτει πιστώνεται στο λογαριασμό «Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις» με χρέωση του λογαριασμού «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Παγίων».

Όταν βάσει της εύλογης αξίας του ενσώματου παγίου προκύψει αρνητική αναπροσαρμογή η οποία δεν αναγνωρίζεται φορολογικά, καταλήγει η Λογιστική Αξία να υπολείπεται της Φορολογικής Βάσης.

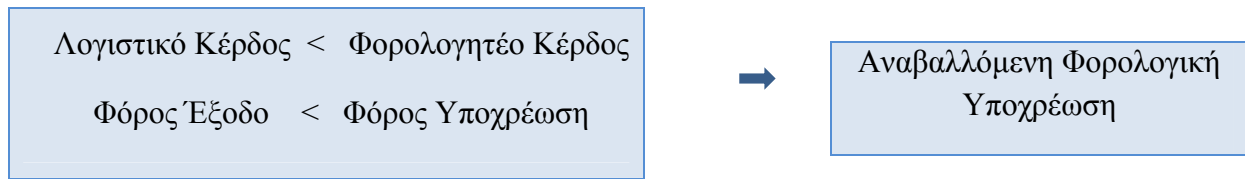
Δημιουργείται έτσι ανάγκη αναγνώρισης αναβαλλόμενης απαίτησης φόρου, καθώς μελλοντικά η οντότητα θα κληθεί να πληρώσει μικρότερο φόρο, η οποία καταχωρείται στα Ίδια κεφάλαια ή στα ΑΧ ανάλογα που έχει καταχωρηθεί η αναπροσαρμογή.

Επειδή τα οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν με τη μορφή έκπτωσης από τα φορολογητέα κέρδη, πρέπει για να καταχωρηθούν οι εκπεστέες προσωρινές διαφορές να πιθανολογείται ότι η οντότητα θα έχει επαρκή φορολογητέα κέρδη σε μελλοντικές χρήσεις ώστε να υπάρξει συμψηφισμός.

#### 1. Φορολογητέα Προσωρινή Διαφορά



## 2. Εκπεστέα Προσωρινή Διαφορά



Εφόσον μια οντότητα εφαρμόζει τα ΔΛΠ και άρα κάνει χρήση των όσων ορίζει το σχετικό πρότυπο για την αναβαλλόμενη φορολογία, χρήσιμο είναι να προσαρμόσει το μητρώο παγίων ώστε η τήρησή του να γίνεται τόσο βάσει των ισχυουσών φορολογικών κανόνων όσο και σε λογιστική βάση με αντίστοιχους υπολογισμούς των αποσβέσεων (φορολογικές και λογιστικές).

### **3.4 Διαφορές ΕΛΠ (Ν.4308/2014) και ΔΠΧΑ**

Μετά την ψήφιση του Ν.4308/2014 όλες οι οντότητες για τις χρήσεις από 1/1/2015 και μετά, συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις βάσει των ΕΛΠ, τα οποία παρουσιάζουν πολλές ομοιότητες με τα ΔΠΧΑ, στα οποία παραπέμπουν, για όσα θέματα δεν καλύπτονται από το νόμο.

Εντούτοις, παραμένουν ορισμένες διαφορές με τα ΔΠΧΑ, οι οποίες εντοπίζονται καταρχήν στο πλήθος των απαιτούμενων οικονομικών στοιχείων που αποκαλύπτονται καθώς βάσει των ελληνικών προτύπων, είναι συνάρτηση του μεγέθους της επιχείρησης και της ένταξής της σε μία από τις προβλεπόμενες κατηγορίες οντοτήτων, ενώ βάσει των Δ.Π.Χ.Α οι συντασσόμενες καταστάσεις δεν επηρεάζονται από το μέγεθος της οντότητας, και είναι απαιτητές στο σύνολό τους.. Ειδικότερα οι σημαντικότερες διαφορές των Δ.Π.Χ.Α με το νόμο 4308/2014, που είναι σχετικές με τα υπό εξέταση πρότυπα (ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40), συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Ε.Λ.Π.	Δ.Π.Χ.Α.
<b>Ενσώματα Πάγια Στοιχεία</b>	
Δίνεται επιλογή σχετικά με την επιβάρυνση ή μη ιδιοπαραγόμενων παγίων με μακρά περίοδο κατασκευής με τόκους έντοκων υποχρεώσεων.	Οι τόκοι έντοκων υποχρεώσεων προσαυξάνουν την αξία κτήσης ενός ιδιοπαραγόμενου παγίου με μακρά περίοδο κατασκευής.
Στην περίπτωση επιλογής της λογιστικής πολιτικής μεταγενέστερης επιμέτρησης σε εύλογη αξία για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα και τα επενδυτικά ακίνητα προβλέπεται επαναπροσδιορισμός της εύλογης αξίας τουλάχιστον ανά τετραετία και διετία αντίστοιχα.	Στην περίπτωση επιλογής της λογιστικής πολιτικής μεταγενέστερης επιμέτρησης σε εύλογη αξία για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα και τα επενδυτικά ακίνητα ο επαναπροσδιορισμός της εύλογης αξίας ορίζεται ότι πρέπει να γίνονται τακτικά δίχως να προσδιορίζεται χρονική περίοδος.
<b>Απομείωση</b>	
Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η ζημιά αυτή είναι μόνιμο χαρακτήρα.	Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται άμεσα όταν το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική του αξία χωρίς να εξετάζεται εάν η ζημιά έχει μόνιμο χαρακτήρα
<b>Αναβαλλόμενος φόρος</b>	
Η αναγνώριση ή μη αναβαλλόμενου φόρου αποτελεί επιλογή λογιστικής πολιτικής.	Η αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου είναι υποχρεωτική.
<b>Καθαρή Θέση</b>	
Κόστη που σχετίζονται άμεσα με στοιχείο καθαρής θέσης παρακολουθούνται αφαιρετικά του στοιχείου αυτού της καθαρής θέσης, εφόσον είναι σημαντικά.	Οποιοδήποτε αντάλλαγμα που σχετίζεται με στοιχεία καθαρής θέσης λαμβάνεται ή καταβάλλεται, προστίθεται ή αφαιρείται απευθείας από την Καθαρή θέση ανεξαρτήτως της σημαντικότητας του ποσού

<sup>43</sup> Διονύση Παπαγεωργακόπουλου «Σύνταξη οικονομικών καταστάσεων βάσει των Ε.Λ.Π. όπως αυτά προβλέπονται από τον Ν.4308/2014 ή βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς; (ΣΟΛ Α.Ε.)» [Αναδημοσίευση από το «Ενημερωτικό Δελτίο» (Νοέμβριος 2015) της Σ.Ο.Λ Α.Ε.]

### 3.5 Σύνοψη Κανονιστικού Πλαισίου

Τα ΔΛΠ εφαρμόζονται στη χώρα μας από 1/1/2003 με το νόμο 2992/2002.

Με τον κανονισμό 1725/2003 (L261/13-10-2003) υιοθετήθηκαν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΑ), και οι Διερμηνείες Μόνιμης Επιτροπής Διερμηνειών (ΜΕΔ). Η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1/1/2005, για τις εισηγμένες σε χρηματιστήριο Α.Ε.

Με το άρθρ.13 του Ν.3229/2004, προστέθηκε στο Ν.2190/1920, το νέο κεφάλαιο 15, με τις διατάξεις του οποίου ρυθμίζεται η υποχρεωτική εφαρμογή των ΔΛΠ από 1/1/2005.

Με το νόμο Ν.3487/2006 και την ενσωμάτωση της Οδηγίας 2003/51 ΕΚ, προετοιμάζεται η εφαρμογή των ΔΛΠ στο σύνολο των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων και όχι μόνο των εισηγμένων.

Με την υιοθέτηση των Δ.Λ.Π από τις ελληνικές επιχειρήσεις, των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χ.Α.Α., εξασφαλίζεται ομοιομορφία στις οικονομικές καταστάσεις και η συγκρισιμότητα με τις αντίστοιχες καταστάσεις των ξένων επιχειρήσεων. Η διαφοροποίηση που επέφεραν τα ΔΛΠ καταρχήν στον τρόπο παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων (π.χ. υποχρεωτική κατάρτιση Κατάστασης Ταμειακών Ροών) ήταν σημαντική. Χαρακτηριστικό τους είναι ότι δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στις παρεχόμενες πληροφορίες ώστε να είναι κατατοπιστικές για τους χρήστες των καταστάσεων αυτών.

Το ΔΛΠ 16 εφαρμόζεται υποχρεωτικά στις οικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν τις χρήσεις μετά την 01/01/2005. Με την εφαρμογή του ΔΛΠ 16 δίνεται η δυνατότητα της εκτίμησης των πάγιων στοιχείων στην πραγματική τους αξία με τη διενέργεια των αντίστοιχων αποσβέσεων. Οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μπορεί να έχουν καλύτερη πληροφόρηση εφόσον ο υπολογισμός της αξίας γίνεται από επαγγελματίες και ανεξάρτητους εκτιμητές. Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας, λογιστικά, η αξία των ενσώματων παγίων, ήταν αυτή του ιστορικού κόστους.

Κατά την πρόβλεψη του Ν.2190/1920 η απόσβεση ενός στοιχείου πρέπει να διενεργείται συστηματικά και ομοιόμορφα καθόλη την εκτιμώμενη διάρκεια παραγωγικής χρησιμοποίησής του, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά. Με τον τρόπο αυτό οι φορολογικές διατάξεις περί αποσβέσεων επηρεάζουν τη λογιστική αντιμετώπιση των αποσβέσεων (αναλόγως της ετήσιας μείωσης της αξίας του στοιχείου που αποσβένεται).

Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και το Ν.4308/2014, το αποσβεστέο ποσό ενός ενσώματου πάγιου στοιχείου πρέπει να κατανέμεται συστηματικά καθόλη τη διάρκεια

της ωφέλιμης ζωής του<sup>44</sup>. Η ακολουθούμενη μέθοδος απόσβεσης πρέπει να είναι ανάλογη του ρυθμού ανάλωσης των οικονομικών ωφελειών. Η ωφέλιμη ζωή ενός στοιχείου πρέπει να επανεξετάζεται και να επαναπροσδιορίζεται εφόσον απαιτείται, ενώ αντίθετα βάσει της ελληνικής νομοθεσίας η ωφέλιμη ζωή δεν επηρέαζε το συντελεστή απόσβεσης.

Αναφορικά δε με τα ακίνητα επένδυσης, βάσει του ΕΓΛΣ τα πάγια διακρίνονται σε εντός και εκτός εκμετάλλευσης. Έτσι τα εκμισθούμενα ακίνητα θεωρούνται ακίνητα εντός εκμετάλλευσης υπό την έννοια ότι χρησιμοποιούνται σε παρεπόμενες ασχολίες της επιχείρησης. Στον ισολογισμό εμφανίζονται ως ενιαίο άθροισμα, η αξία των επενδυτικών και των λειτουργικών παγίων.

Με το ΔΛΠ 40 τα παραπάνω εκμισθούμενα ακίνητα θεωρούνται ακίνητα επένδυσης και παρακολουθούνται διακεκριμένα, ενώ η αποτίμησή τους, μετά την αρχική αναγνώριση, όπως και στο ΔΛΠ 16, μπορεί να γίνεται στην πραγματική τους αξία με τη διαφορά αναπροσαρμογής να εμφανίζεται στα Αποτελέσματα.

Με το Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, Συναφείς Ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις» καταργούνται συνολικά ή μερικώς το Π.Δ.1123/1980 Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, οι λογιστικές διατάξεις του Ν.2190/1980 και ο Κώδικας Φορολογικής Απεικόνισης Συναλλαγών και εισάγεται νέα ορολογία ανάλογη με αυτή των ΔΛΠ. Ακόμη καταργούνται τα άρθρα του Ν.2065/1992 που αφορούν στην αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων.

Πλέον η αναπροσαρμογή είναι δυνατή για ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά ακίνητα, όταν η επιχείρηση έχει επιλέξει επιμέτρηση στην εύλογη αξία. Ενώ στην περίπτωση που η οντότητα έχει επιλέξει την παρακολούθηση στο ιστορικό κόστος υπάρχει έλεγχος απομείωσης.

Οι επιχειρήσεις δύνανται να χρησιμοποιούν το σχέδιο λογαριασμών που εφάρμοζαν μέχρι πρότινος πλην όμως, οι προσαρμογές στις επιταγές του νέου νομοθετικού πλαισίου είναι απαραίτητες.

Με το άρθρο 18 «Ενσώματα και Άυλα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία» του Ν.4308/14 ουσιαστικά υιοθετούνται οι περισσότερες από τις οδηγίες του ΔΛΠ 16, όπως η επιμέτρηση των παγίων στην εύλογη αξία. Αντίστοιχα με το άρθρο 26 του νόμου εισάγονται διατάξεις αντίστοιχες με αυτές του ΔΛΠ 40.

Περαιτέρω προβλέπεται ότι οι επιχειρήσεις δύνανται να αναζητούν ερμηνευτική καθοδήγηση από τα σχετικά ΔΠΧΑ στο βαθμό που οι ρυθμίσεις των προτύπων αυτών είναι συμβατές με το νόμο.

---

<sup>44</sup> ΔΛΠ 16 παρ.50

Επιδιώκεται με το νόμο αυτό η ενσωμάτωση ευρωπαϊκών οδηγιών και κανόνων που ισχύουν διεθνώς μετά και την υιοθέτηση των ΔΛΠ, σε ένα ενιαίο κείμενο, δίνοντας τη δυνατότητα διατήρησης του προϋπάρχοντος λογιστικού σχεδίου και παραπέμποντας, σε όσα ζητήματα χρήζουν περαιτέρω ερμηνείας, στις αναλυτικές διατάξεις των αντίστοιχων ΔΠΧΑ.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ

#### 4.1. Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο επιχειρείται να εξεταστεί το πληροφοριακό περιεχόμενο της αποτίμησης στην εύλογη αξία, στη διαμόρφωση της τιμής των μετοχών των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Για το λόγο αυτό χρησιμοποιούνται ένα μοντέλο πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης και στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων καθώς και μία ψευδομεταβλητή που σχετίζεται με το ύψος της εύλογης αξίας, με σκοπό την εξαγωγή συμπερασμάτων.

#### 4.2 Επιλογή Δείγματος – Δεδομένα

Το δείγμα που χρησιμοποιήθηκε προέρχεται από όλες τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στη χώρα μας και που στοιχεία τους ήταν διαθέσιμα στη βάση δεδομένων της Compustat Global για την χρονική περίοδο 2005 – 2015. Το δείγμα που διαμορφώθηκε περιλαμβάνει πέντε επιχειρήσεις του κλάδου που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Για τον περιορισμό των επιδράσεων των ακραίων παρατηρήσεων αποκλείστηκαν το 1% του άνω και κάτω άκρου κάθε μεταβλητής και το τελικό δείγμα περιείχε 46 παρατηρήσεις.

Οι μεταβλητές που χρησιμοποιήθηκαν για την εξαγωγή συμπερασμάτων, όπως φαίνονται παρακάτω στον πίνακα (1), είναι η τιμή της μετοχής ( $P_{t_i}$ ), που αποτελεί την εξαρτημένη μεταβλητή, τα Ίδια Κεφάλαια (BV) και τα Κέρδη (EAR), ως ανεξάρτητες μεταβλητές. Επίσης, γίνεται χρήση μιας ψευδομεταβλητής (IP), που παίρνει την τιμή (1) όταν η εξεταζόμενη επιχείρηση κατατάσσεται στο ανώτερο 50% – βάσει του ύψους της αξίας των επενδυτικών παγίων της, μετά από αναπροσαρμογή, και την τιμή (0), σε κάθε άλλη περίπτωση.

<b>Πίνακας 1: Περιγραφικά Στατιστικά Στοιχεία</b>			
	PRI	BV	EAR
Mean	3.96	5.47	-0.03
Median	2.89	4.76	0.01
Maximum	19.50	15.62	1.90
Minimum	0.30	1.16	-3.56
Std. Dev.	3.85	3.83	0.90

Σημειώνεται ότι το μικρό μέγεθος του δείγματος αποτελεί σημαντικό περιορισμό για την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων.

### 4.3 Μεθοδολογία

Στηριζόμενοι στο μοντέλο υπολειμματικού εισοδήματος των Ohlson και Feltham (1995), το οποίο αναλύει τη σχέση μεταξύ της αξίας των μετοχών με τις μεταβλητές όπως η αξία των ιδίων κεφαλαίων και τα κέρδη και απλοποιώντας το μοντέλο αυτό, οι Barth και Clinch (1996), κατέληξαν στο παρακάτω μοντέλο παλινδρόμησης, επιχειρώντας να συσχετίσουν την επανεκτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού με την παροχή χρήσιμης πληροφορίας στους επενδυτές χρησιμοποιώντας ως σχετική πληροφορία την τιμή της μετοχής:

$$P_{i,t} = a_0 + a_1 BVE_{it} + a_2 NI_{i,t} + w_{i,t}$$

Όπου,

$P_{i,t}$  = η τιμή της μετοχής της εταιρίας  $i$  στο χρόνο  $t$

$BVE_{it}$  = η λογιστική αξία των Ιδίων Κεφαλαίων ανά μετοχή

$NI_{i,t}$  = το καθαρό λειτουργικό κέρδος ανά μετοχή

$a_0$  και  $w_{i,t}$  = οι όροι της παλινδρόμησης που χρησιμοποιούνται για να συμπεριλάβουν τους παράγοντες που δεν επηρεάζουν την εξαρτημένη μεταβλητή.

Βασίζόμενοι στο παραπάνω μοντέλο, καταλήγουμε στην εξής συνάρτηση γραμμικής παλινδρόμησης:

$$Pr_{i,t} = a_0 + a_1 BVPS_{i,t} + a_2 EARPS_{i,t} + a_3 IP_{i,t} + a_4 IP_{i,t} \times BVPS_{i,t} + a_5 IP_{i,t} \times EARPS_{i,t} + w_{i,t}$$

Όπου,

$Pr_{i,t}$  = η τιμή της μετοχής της εταιρείας  $i$  στο χρόνο  $t$

$a_0$  = σταθερός όρος της παλινδρόμησης (intercept)

$a_1, \dots, a_5$  = σταθεροί συντελεστές της συνάρτησης

$BVPS_{i,t}$  = η λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων ανά μετοχή της εταιρείας  $i$   
στο χρόνο  $t$

$EARPS_{i,t}$  = τα κέρδη προ φόρων ανά μετοχή της εταιρείας  $i$  στο χρόνο  $t$

$IP_{1,t}$  = ψευδομεταβλητή που παίρνει την τιμή (1) ή την τιμή (0), βάση της κατάταξης της  
επιχείρησης στο ανώτερο ή μη 50% σύμφωνα με την αύξηση που σημειώθηκε στην  
αξία των επενδυτικών της ακινήτων

$w_{i,t}$  = τυχαίο σφάλμα που υπεισέρχεται στη γραμμική παλινδρόμηση

Παραπάνω στα δεδομένα του πίνακα (1) παρουσιάζονται ο μέσος, η διάμεσος, η μέγιστη και η ελάχιστη τιμή και η τυπική απόκλιση των ερευνητικών μεταβλητών για το χρονικό διάστημα από το 2005-2015 συνολικά.

Από αυτά προκύπτει ότι δεν παρατηρούνται μεγάλες διαφορές μεταξύ Μέσης Τιμής και Διαμέσου, γεγονός που υποδηλώνει την απουσία ακραίων παρατηρήσεων καθώς αφαιρέθηκε το 1% του άνω και κάτω άκρου της κάθε μεταβλητής.

#### 4.4 Ανάλυση Αποτελεσμάτων

Τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης δίνονται στον πίνακα (2):

Πίνακας 2: Αποτελέσματα Εκτίμησης			
	Coefficient	t-Statistic	Prob.
Intercept	-0.76	-0.88	0.38
BVPS	0.92	3.77	0.00
EARPS	1.69	4.29	0.00
IPDUM	1.11	1.24	0.22
IPDUMxBVPS	-0.36	-1.38	0.18
IPDUMxEARPS	1.79	1.14	0.26
Adj.R <sup>2</sup>	0.72		
Obs.	46		

Παρατηρούμε ότι οι συντελεστές των μεταβλητών *Ίδια Κεφάλαια ανά μετοχή (BVPS)* και *Κέρδη ανά Μετοχή (EARPS)*, έχουν θετικό πρόσημο καθώς οι συντελεστές τους λαμβάνουν τις θετικές τιμές 0,92 και 1,69 αντίστοιχα, και άρα υπάρχει θετική συσχέτιση των μεταβλητών αυτών με την τιμή των μετοχών. Επίσης για τις δύο αυτές μεταβλητές υπάρχουν ενδείξεις ότι είναι στατιστικά σημαντικές για επίπεδο σημαντικότητας 0.1 ή 1%, επειδή  $Probability=0.00 < 0.10$ , πράγμα που σημαίνει ότι επιδρούν σημαντικά στην τιμή της μετοχής. Αντίθετα, οι μεταβλητές που αφορούν τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων (IPDUM), (IPDUMxBVPS), (IPDUMxEARPS), δε φαίνεται να ασκούν σημαντική επίδραση στην τιμή της μετοχής για επίπεδο σημαντικότητας 10% ( $Probability.=0.22, 0.18, 0.26 > 0.10$ ).

Βάσει της τιμής του δείκτη  $Adj.R^2$ , προκύπτει ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές εξηγούν το 72% της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής<sup>45</sup>.

Συμπερασματικά, όπως ήταν αναμενόμενο, υπάρχει θετική σχέση των μεταβλητών *Ίδια Κεφάλαια* και *Καθαρά Κέρδη* με τη χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής. Από την άλλη πλευρά η έλλειψη συσχετισμού της τιμής των μετοχών με τη θέση που λαμβάνουν οι εταιρείες στον κλάδο μετά από μια διαφορά αναπροσαρμογής που βασίζεται στην εύλογη αξία, εκλαμβάνεται ως ένδειξη ότι στις επιχειρήσεις αυτού του κλάδου οι επενδυτές δεν φαίνεται να συνδέουν την αναπροσαρμογή με την αγοραία αξία της μετοχής, και θα μπορούσε να αποτελέσει ζήτημα περαιτέρω διερεύνησης.

---

<sup>45</sup> Ο συντελεστής προσδιορισμού  $R^2$  ουσιαστικά δείχνει το ποσοστό της διακύμανσης το οποίο εξηγείται από την ευθεία παλινδρόμησης. Όσο πιο κοντά βρίσκεται στη μονάδα, τόσο περισσότερο ποσοστό διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής εξηγείται από την παλινδρόμηση, συνεπώς τόσο μεγαλύτερη γραμμική συσχέτιση υπάρχει μεταξύ X και Y.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΈΡΕΥΝΑ

Οι διαφορές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε σχέση με τους κανόνες που συνέθεταν τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα, ήταν αναμενόμενο να δημιουργήσουν προβλήματα στις επιχειρήσεις και σε επαγγελματικούς κλάδους που καλούνται να τα εφαρμόσουν. Η δυσκολία συνίσταται στο γεγονός ότι το πληροφοριακό τους περιεχόμενο είναι σε πολλές περιπτώσεις αρκετά γενικό και εκτεταμένο, ενώ οι απαιτήσεις ως προς την παρουσίαση και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις είναι πολλές σε σχέση με το προσάρτημα το οποίο συνέτασαν οι ελληνικές επιχειρήσεις.

Όπως προκύπτει και από την θεωρητική προσέγγιση των προτύπων που αναφέρονται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και τα επενδυτικά ακίνητα, εισάγονται νέοι όροι και έννοιες όπως η εύλογη αξία, η ωφέλιμη ζωή των παγίων, οι έλεγχοι απομείωσης της αξίας σε συνδυασμό με ζητήματα όπως η αναβαλλόμενη φορολογία, με αποτέλεσμα να απαιτείται καταρχήν η κατανόηση του περιεχομένου τους και ο σχεδιασμός νέων λογιστικών κανόνων βάσει των προτύπων.

Όπως ειπώθηκε και στο κεφάλαιο της βιβλιογραφικής επισκόπησης έχουν διεξαχθεί αρκετές έρευνες προσπαθώντας να απαντήσουν στο ερώτημα ποιοί παράγοντες, σε επίπεδο περιβάλλοντος μιας επιχείρησης, ενός κλάδου ή μιας χώρας επιδρούν στην επιλογή της αναπροσαρμογής και στην εμφάνιση στις οικονομικές καταστάσεις των παγίων στην εύλογη τους αξία, όπως επίσης αν αυτή η επιλογή επηρέασε την κερδοφορία ή διευκόλυνε την πρόσβαση σε δανειακά κεφάλαια κλπ. Τα αποτελέσματα ποικίλουν είτε υπέρ του ιστορικού κόστους είτε υπέρ της υιοθέτησης της εύλογης αξίας.

Στην παρούσα μελέτη επιχειρήθηκε να αξιολογηθεί η δυνατότητα συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις να παρέχουν πληροφόρηση στους επενδυτές και σε άλλους χρήστες, των οικονομικών καταστάσεων.

Από τις ενδείξεις που προέκυψαν με τη χρήση ενός υποδείγματος υπολειμματικού εισοδήματος σε εταιρείες που δραστηριοποιούνται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία με

στοιχεία που αφορούν την περίοδο 2005-2015, η προς τα πάνω αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σε εύλογη αξία, δε σχετίζεται με αύξηση στην τιμή της μετοχής.

Τα συμπεράσματα που προέκυψαν ως προς την πληροφόρηση που μπορεί να λαμβάνουν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων από την αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων δε μπορούν να γενικευθούν, καθώς το μέγεθος του δείγματος είναι περιορισμένο.

Περιορισμό της παρούσης έρευνας αποτελεί το σχετικά μικρό δείγμα, ωστόσο, πρόταση για μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να αποτελέσει η σύγκριση της πληροφόρησης, όπως την αντιλαμβάνονται οι ενδιαφερόμενοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων, σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, και η αξιολόγηση της σύγκλισης στον κλάδο των εταιρειών επενδυτικών ακινήτων, από την υποχρεωτική εφαρμογή των ΔΠΧΑ για τις εισηγμένες επιχειρήσεις από το 2005. Επίσης χρήσιμα συμπεράσματα θα μπορούσαν να εξαχθούν από τη συγκριτική ανάλυση της συσχέτισης ανα έτος.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Ελληνική Βιβλιογραφία

- Αληφαντής Γ. (2001), Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, εκδόσεις Πάμισος.
- Νεγκάκης Χρ.(2015), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς: Θεωρία και Εφαρμογές.
- Νεγκάκης Χρ.(2015), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς: Ειδικά Θέματα.
- Ντζανάτος Δ. (2008), Η Εργαλειοθήκη του Λογιστή και του Ελεγκτή για τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, εκδόσεις Καστανιώτη.
- Πρωτοψάλτης Ν. (2009), Παραδείγματα Εφαρμογής: Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, Διερμηνείες, εκδόσεις Σταμούλη.
- Σακέλλης Ε. (2002), Διεθνή λογιστικά πρότυπα: ανάλυση και εφαρμογή σε συνδυασμό με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και την εμπορική νομοθεσία, εκδόσεις Σακέλλη.
- Σακέλλης Ε. (2013), Κώδικας Φορολογικής Απεικόνισης συναλλαγών: Ανάλυση και Ερμηνεία (Ν.4093/2012-ΚΦΑΣ), εκδόσεις Βρύκους.
- Τσακλάγκανος Α. (2011) Χρηματοοικονομική Λογιστική (Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα) εκδόσεις Κυριακίδη.
- Grant Thornton (2016), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Β΄Τόμος 4<sup>η</sup> έκδοση.

### Ξένη Βιβλιογραφία

- Aboddy D., Barth M.E. and Kasznik R. (1999), “Revaluations of fixed assets and future performance Evidence from the UK”, *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 26, pp. 149-178.
- Ballas A., Panagiotou V. and Tzovas C. (2014), “Accounting Choices for tangible assets: A study of Greek firms”, *SPOUDAI Journal of Economics and Business*, vol. 64, Issue 4.
- Barth M.E. and Clinch G. (1998), “Revalued Financial, Tangible and Intangible assets: Associations with Share Prices and Non-Market-Bases Value Estimates” *Journal of Accounting Research*, Vol. 36, pp. 199-233.

- Christensen H.B. and Nikolaev V.V. (2013), “Does fair value accounting for non-financial assets pass the market test?”, Working Paper The University of Chicago.
- Herrmann D., Saudagaran S.M. and Wayne T.B. (2006), “The quality of fair value measures for property, plant, and equipment”, *Accounting Forum*, Vol. 30, pp. 43-59.
- Israeli D. (2015), “Recognition versus disclosure: Evidence from fair value of investor property”, *Review of Accounting Studies*, Vol. 20, pp. 1457–1503.
- Jaggi G.B. et Tsui J. (2001), “Management Motivation and Market Assessment : Revaluations of Fixed Assets”, *Journal of International Financial Management and Accounting*, vol. 12(2), pp. 160-87.
- Kousenidis D., Ladas A. and Negakis C. (2010), “The information content of Fixed Assets Revaluations in Greece: implications from the use of IFRS”, *Essays in Honour of Professor Kafoutis*, Panteion University.
- Missonier-Piera F. (2007), “Motives for Fixed Asset Revaluation: An Empirical Analysis with Swiss Data”, *The international journal of accounting*, Vol. 42, pp. 186-205.
- Muller K.A., Riedl E.J. and Selhorn T. (2008), “Causes and Consequences of Choosing Historical Cost versus Fair Working Paper”, Pennsylvania State University, Harvard Business School, Ruhr Universitat Bochum.
- Muller K.A., Riedl E.J. and Sellhorn T. (2008), “Consequences of Voluntary and Mandatory Fair Value Accounting: Evidence Surrounding IFRS Adoption in the EU Real Estate Industry”, Working Paper 09-033, Harvard Business School, Boston.
- Nichols L.M. and Kurt B.H. (2002), “An investigation of the effect of valuation alternatives for fixed assets on the decisions of statement users in the United States and Germany” *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*, Vol. 11, pp. 155-163.

## Ιστοσελίδες

[scholar.google.gr](http://scholar.google.gr)

[www.taxheaven.gr](http://www.taxheaven.gr)

[www.logistis.gr](http://www.logistis.gr)

[www.e-forologia.gr](http://www.e-forologia.gr)