



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ  
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ  
ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

της

ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ

Επιβλέπων Καθηγητής: Νεγκάκης Χρήστος

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στη  
Λογιστική και Χρηματοοικονομική

Θεσσαλονίκη 2018

*Αφιερώνεται  
στη μητέρα μου που με στήριξε, αλλά  
και σε όσους πίστεψαν στην προσπάθεια μου*

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Τελειώνοντας τη συγγραφεί της διπλωματικής μου εργασίας, κλείνει και ένας μεγάλος κύκλος στη ζωή μου. Κάνοντας έναν ουσιώδη απολογισμό, θα ήθελα να ευχαριστώ τον διδάσκοντα και επιβλέποντα καθηγητή μου, κύριο Νεγκάκη Χρήστο, όχι μόνο για την βοήθεια κατά την συγγραφή της διπλωματικής εργασίας αλλά και για τις γνώσεις και τα διδάγματα που μας πρόσφερε, βάζοντας ένα λιθαράκι στην διερεύνηση του τρόπου σκέψη μας.

Επίσης θα ήθελα να πω ένα μεγάλο ευχαριστώ στον καθηγητή μου κύριο Λαδά Ανέστη για την βοήθεια και τη στήριξη που μας πρόσφερε καθ' όλη την διάρκεια της φοίτησης μας στο μεταπτυχιακό. Επιπλέον ένα εγκάρδιο ευχαριστώ σε όλους τους καθηγητές μου του Πανεπιστημίου Μακεδονίας, οι οποίοι ήταν δίπλα μας, μεταλαμπαδεύοντας τις ακαδημαϊκές τους γνώσεις και βοηθώντας μας όπου το είχαμε ανάγκη.

Τέλος ευχαριστώ όσους συνέβαλαν ώστε να υλοποιηθεί η διπλωματική μου εργασία και πάνω από όλα τους συμφοιτητές μου, με τους οποίους είχα την ευκαιρία να συνεργαστώ και να κάνω αυτό το μικρό ταξίδι γνώσεων.

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εντρυφεί στη μελέτη του λογιστικού και φορολογικού χειρισμού των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς και στον τρόπο παρουσίασης τους στις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Στην προσπάθεια να αναδειχθούν τα κίνητρα και οι παράγοντες που προέτρεψαν παγκοσμίως τις εταιρείες να επιλέξουν ανάμεσα στην μέθοδο της εύλογης αξίας έναντι σε αυτή του κόστους για την αποτίμηση των ενσώματων πάγιων τους, παρατίθεται μία επισκόπηση της λογιστικής βιβλιογραφίας με έρευνες της διεθνούς αρθρογραφίας.

Στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση του θεωρητικού πλαισίου των τριών Προτύπων που πραγματεύονται την επιμέτρηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων και μία αναφορά στο Πρότυπο που πραγματεύεται τον φορολογικό χειρισμό των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων. Στόχος είναι ο αναγνώστης του συγγράμματος να αποσαφηνίσει τα ερωτήματα που του δημιουργούνται κατά την ανάγνωση των Διεθνή Λογιστικών Προτύπων που σχετίζονται με τα ενσώματα παγία.

Βασιζόμενη σε προηγούμενες εμπειρικές έρευνες, χρησιμοποιείται ένα μοντέλο παλινδρόμησης λαμβάνοντας υπόψη τις σταθερές επιδράσεις του έτους με εικονικές μεταβλητές ώστε να διερευνηθούν οι αιτίες που ωθούν τις ελληνικές εισηγμένες εταιρείες στην επιλογή της ανοδικής αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων τους, χωρίς προηγούμενη απομείωση τους, για την περίοδο του 2005 έως το 2017.

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

---

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1</b> .....	1
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	1
1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις .....	1
1.2 Σκοπός και Ερευνητικά Ερωτήματα .....	3
1.3 Δομή Εργασίας.....	3
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2</b> .....	5
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗ</b> .....	5
2.1 Εισαγωγή.....	5
2.2 Έρευνες σε Διεθνή Επίπεδο .....	5
2.3 Έρευνες σε Ευρωπαϊκή Επίπεδο .....	9
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3</b> .....	14
<b>ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</b> .....	14
3.1 Εισαγωγή.....	14
3.2 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 “Ενσώματες ακινητοποιήσεις” .....	15
3.2.1 Πεδίο Εφαρμογής- Κριτήρια Αναγνώρισης .....	16
3.2.2 Αποτίμηση κατά την Αναγνώριση .....	19
3.2.3 Αποτίμηση μετά την Αναγνώριση.....	23
3.2.4 Αποσβέσεις.....	26
3.2.5 Απομείωση Αξίας.....	30
3.2.6 Παύση-Διαγραφή Αναγνώρισης.....	30
3.2.7 Γνωστοποιήσεις.....	31
3.3 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 “Επενδυτικά Ακίνητα ”.....	34
3.3.1 Πεδίο Εφαρμογής .....	34
3.3.2 Γενικά περί Επένδυσης σε Ακίνητα .....	35
3.3.3 Αποτίμηση κατά την Αναγνώριση .....	37
3.3.4 Αποτίμηση μετά την Αναγνώριση.....	40
3.3.5 Μεταφορά προς ή από Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	47
3.3.6 Διαγραφή Επενδυτικού Ακινήτου .....	49
3.3.7 Γνωστοποιήσεις.....	51

3.4 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 36 “Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων ” .....	55
3.4.1 Πεδίο Εφαρμογής .....	55
3.4.2 Αναγνώριση Απομειωμένου Περιουσιακού Στοιχείου .....	56
3.4.3 Αποτίμηση Ανακτήσιμου Ποσού .....	57
3.4.4 Αναγνώριση και Αποτίμηση Ζημίας Απομείωσης.....	60
3.4.5 Μονάδα Δημιουργίας Ταμειακών Ροών.....	61
3.4.6 Αναστροφή Ζημίας Απομείωσης .....	65
3.4.7 Γνωστοποιήσεις .....	68
3.5 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 12 “ Φόροι Εισοδήματος ” .....	70
3.5.1 Ενσώματα Πάγια και Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	71
3.6 Σύνοψη Κανονιστικού Πλαισίου .....	73
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4</b> .....	<b>75</b>
ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ .....	75
4.1 Εισαγωγή.....	75
4.2 Επεξηγηματικοί παράγοντες – Υποθέσεις .....	75
4.2.1 Μόχλευση.....	75
4.2.2 Επενδυτικές Ευκαιρίες .....	76
4.2.3 Μέγεθος Οντότητας .....	76
4.3 Μεθοδολογία.....	77
4.4 Επιλογή Δείγματος – Μεταβλητές μέτρησης.....	78
4.5 Ανάλυση Αποτελεσμάτων.....	80
4.6 Συμπεράσματα Αποτελεσμάτων Εμπειρικής Διερεύνησης .....	82
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5</b> .....	<b>83</b>
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ .....	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	85

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Οι σύγχρονες οικονομικές απαιτήσεις των επιχειρήσεων αλλά και του σύγχρονου οικονομικού περιβάλλοντος, έχουν οδηγήσει σε αλλαγές στην επιχειρηματική ενοποίηση των εταιριών. Ως αποτέλεσμα η χρηματική εισφορά από τους μετόχους-επενδυτές στην εταιρική συγκρότηση του κεφαλαίου, δεν συνιστά την ταυτόχρονη υποχρέωση τους στην ενεργεί συμμετοχή στη διαχείριση και διοίκηση των εταιριών στις οποίες επενδύουν.<sup>1</sup> Η ύπαρξη τέτοιων εταιρικών μορφών, επιτάσσει την ανάγκη ενός ολοκληρωμένου συστήματος παροχής πληροφοριών, μέσω της ανάπτυξης ενός οργανωμένου λογιστικού συστήματος, με ομοιόμορφη εμφάνιση του περιεχομένου των λογαριασμών αλλά και υποχρέωση για έλεγχο των τηρούμενων λογαριασμών και διαδικασιών που διενεργούνται κατά την λειτουργία της επιχείρησης.<sup>2</sup>

Επιπλέον κατά την προσέγγιση διεθνών χρηματαγορών και την εξεύρεση νέων επενδυτών, δημιουργούνται εμπόδια γλώσσας, κουλτούρας, νοοτροπίας αλλά και λογιστικών πρακτικών. Για αυτό το λόγο προκύπτει η επιτακτική ανάγκη δημιουργίας ενός κοινού μέτρου σύγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, ιδιαίτερα λόγω της απαίτησης, των εισηγμένων εταιριών στα διεθνή χρηματιστήρια, να αποφύγουν τις ουσιώδεις διαφορετικές παρουσιάσεις των οικονομικών αποτελεσμάτων τους, οι οποίες εξαρτώνται από τη χώρα προέλευσης τους και επηρεάζουν άμεσα την κρίση των δυνητικών επενδυτών.

Προϋπόθεση για την ορθή και αποτελεσματική επίτευξη των κοινών κανόνων και μέτρων είναι η από κοινού υιοθέτηση αρχών, διαδικασιών και λογιστικών προτύπων, τα οποία δεν θα μένουν αναλλοίωτα στο χρόνο αλλά θα αναθεωρούνται και θα προσαρμόζονται στις μεταβολές των οικονομικών συνθηκών στις οποίες βασίστηκαν. Μόνο η ομοιόμορφη και ενιαία εφαρμογή αυτών των προτύπων οδηγούν στην αξιοπιστία των οικονομικών πληροφοριών κατά την δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων.<sup>3</sup> Οπότε η ανάγκη για ακριβή, αληθή και ομοιόμορφη πληροφόρηση των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, οδηγεί στην καθιέρωση των Διεθνών Πρότυπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

---

<sup>1</sup> Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική

<sup>2</sup> Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική

<sup>3</sup> Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική

Με τον όρο Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) εννοούμε ένα σύνολο Λογιστικών αρχών, κανόνων και διαδικασιών διεθνώς αποδεκτών οι οποίες εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Η πρώτη επιτυχημένη κοινή προσπάθεια σύγκλισης των οργανισμών λογιστικής με θέμα τα Διεθνή Πρότυπα έγινε τον Ιούνιο του 1973 στο Λονδίνο από τις ΗΠΑ, τον Καναδά, την Αυστραλία, την Ιαπωνία, το Ηνωμένο Βασίλειο, τις Κάτω Χώρες, την Ιρλανδία, τη Γαλλία, την Γερμανία και το Μεξικό. Από αυτή την σύγκλιση επιτεύχθηκε η ίδρυση της Επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Committee) με βασικό σκοπό την δημιουργία προτύπων (Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα), επιτελώντας αυτόν τον στόχο μέχρι το Μάρτιο του 2001, όπου συστάθηκε ως μη κερδοσκοπικός οργανισμός το International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF) με έδρα την πολιτεία Delaware των ΗΠΑ και την ευθύνη κατάρτισης και έκδοσης των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Την ίδια χρονιά η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASC) μετονομάστηκε σε Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) με στόχο την λεκτική εναρμόνισή της με το αντίστοιχο Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων των ΗΠΑ (FASB). Τον Μάρτιο της επόμενης χρονιάς ανακοινώθηκε ότι όλα τα πρότυπα που έχουν εκδοθεί από την International Accounting Standards Committee κατά την περίοδο 1973-2002 θα ονομάζονται Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ενώ Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς θα ονομάζονται τα πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Financial Accounting Standards Board.<sup>4</sup>

Η Ευρωπαϊκή Ένωση θέλοντας να επιτύχουν την δημιουργία μια αγοράς όπου θα υπάρχει ελεύθερη μετακίνηση κεφαλαίων, δραστηριοτήτων και εργατικού δυναμικού μεταξύ των κρατών, ασπάστηκε τα ήδη υπάρχοντα πρότυπα της Επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Έτσι, η Ευρωπαϊκή Ένωση επιδιώκοντας να πετύχει μία λογιστική εναρμόνιση και ομοιομορφία μεταξύ των κρατών μελών, το 2005 αποφασίζει όσες επιχειρήσεις είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο, να αντικαταστήσουν τα μέχρι τότε διαφορετικά εθνικά πρότυπα που χρησιμοποιούσαν με τα ΔΠΧΑ.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> “ International Accounting Standards Committee (IASC)”, Ημερομηνία πρόσβασης 19/08/2018 ,<https://www.iasplus.com/en/resources/ifrsf/history/resource25>

<sup>5</sup> Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική



## **1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ**

Σκοπός της εργασίας είναι να μελετήσει τον λογιστικό και φορολογικό χειρισμό των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς και στον τρόπο παρουσίασης τους στις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σε θεωρητικό πλαίσιο εξετάζεται το περιεχόμενο του ΔΛΠ 16 για τις ενσώματες ακινητοποιήσεις, του ΔΛΠ 40 για τα επενδυτικά ακίνητα, του ΔΛΠ 36 για τις απομειώσεις των ενσώματων πάγιων στοιχείων και του ΔΛΠ 12 για την φορολογική αντιμετώπιση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Σε πρακτικό πλαίσιο η διπλωματική εργασία βασιζόμενη σε προηγούμενες εμπειρικές έρευνες στόχο έχει να διερευνήσει τις αιτίες που ωθούν τις ελληνικές εισηγμένες εταιρείες στην επιλογή της αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων τους, χωρίς προηγούμενη απομείωση τους, για την περίοδο του 2005 έως το 2017.

Τα ερωτήματα που θα προσπαθήσουμε να απαντήσουμε στην παρούσα εργασία είναι ποιες μεταβλητές επηρεάζουν την απόφαση της διοίκησης να επιλέξει την μέθοδο της αναπροσαρμογής των πάγιων περιουσιακών της στοιχείων, και το κατά πόσο αυτή η επιλογή επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση.

Στην προσπάθεια να απαντηθούν τα ερευνητικά ερωτήματα, αντλήθηκαν στοιχεία από τις ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων επιχειρήσεων στο Χρηματιστήριο Αθηνών, χρησιμοποιώντας ένα μοντέλο παλινδρόμησης.

## **1.3 ΔΟΜΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

Η παρούσα διπλωματική εργασία, χωρίζεται σε πέντε κύριες ενότητες. Το Πρώτο Κεφάλαιο είναι η Εισαγωγή όπου παρουσιάζεται μια συνοπτική ιστορική αναδρομή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και περιγράφει την δομή της εργασίας.

Το Δεύτερο Κεφάλαιο παρουσιάζει την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας. Η συγκεκριμένη ενότητα παραθέτει εμπειρικές μελέτες και τα συμπεράσματα που απορρέουν από έρευνες οι οποίες άντλησαν δεδομένα από επιχειρήσεις σε διεθνές επίπεδο και από έρευνες οι οποίες χρησιμοποίησαν δείγμα από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Στο Τρίτο Κεφάλαιο αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο εντρυφώντας στο περιεχόμενο του ΔΛΠ 16 που πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό των ενσώματων ακινητοποιήσεων, του ΔΛΠ 40 που πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, του ΔΛΠ 36 που πραγματεύεται τους λογιστικούς χειρισμούς για την να εξασφάλιση της ορθής απεικόνισης των περιουσιακών στοιχείων, σε αξία η οποία δεν είναι μεγαλύτερη από το

ανακτήσιμο ποσό τους, και του ΔΛΠ 12 που πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος.

Στο Τέταρτο Κεφάλαιο αναφέρεται η εμπειρική διερεύνηση, όπου περιγράφονται το δείγμα και οι υποθέσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν, καθώς και η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε, βασιζόμενη σε προηγούμενες εμπειρικές έρευνες. Στην συνέχεια παρατίθενται οι πίνακες και αναλύονται τα ευρήματα καταλήγοντας στα συμπεράσματα του κεφαλαίου.

Στο Πέμπτο Κεφάλαιο διατυπώνονται τα συμπεράσματα της εργασίας και παρατίθενται οι προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗ

#### 2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο δημοσίευσε στις 19 Ιουλίου του 2002 τον κανονισμό αριθ. 1606/2002 «Για την εφαρμογή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων», με στόχο την υιοθέτηση και τη χρήση Διεθνών Λογιστικών Προτύπων προκειμένου να εναρμονισθούν οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται από τις οικονομικές οντότητες που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια της αγοράς της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ένα υψηλό επίπεδο διαφάνειας και συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και η αποτελεσματική λειτουργία των κεφαλαιαγορών της κοινότητας και της εσωτερικής αγοράς.<sup>6</sup>

Έκτοτε έχουν ακολουθήσει αρκετές μελέτες σχετικά με τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά και με την πρόοδο της λογιστικής. Το νομικό και φορολογικό πλαίσιο που εφαρμόζε η εκάστοτε χώρα πριν την εφαρμογή των ΔΠΧΑ, τα μεγέθη των οικονομικών οντοτήτων, η πιθανή κεφαλαιακή τους διάρθρωση άλλα και οι επιπτώσεις που έχουν οι οικονομικές καταστάσεις από την εφαρμογή της δίκαιης αξίας, απασχολούν το μεγαλύτερο φάσμα των ακαδημαϊκών ερευνών που γινόντουσαν και συνεχίζει μέχρι σήμερα να απασχολεί τον ακαδημαϊκό κόσμο.

#### 2.2 ΈΡΕΥΝΕΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΗ ΕΠΙΠΕΔΟ

Η συμβολή της δίκαιης αξίας σε μια εξαιρετικά ασταθή αγορά αλλά και η επίδραση της εύλογης αξίας στην μεταβλητότητα των κερδών και της μεταβλητότητας των τιμών των μετοχών ήταν το ερευνητικό αντικείμενο των Barth και Clinch (1998) και σαν δείγμα χρησιμοποίησαν επιχειρήσεις από τον χρηματοοικονομικό αλλά και μη κλάδο που έδρευαν στην Αυστραλία, ερευνώντας τη συνάφεια, την αξιοπιστία και τη επικαιρότητα των αναθεωρήσεων των περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων των επιχειρήσεων της Αυστραλίας. Από την έρευνα που πραγματοποίησαν κατέληξαν ότι οι

---

<sup>6</sup> «Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Ιουλίου 2002 Για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων», Ημερομηνία πρόσβασης 01/09/2018, <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/9578>

μετρήσεις δίκαιης αξίας μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα διαφορετικά στοιχεία για τα κέρδη και το κεφάλαιο, τα οποία και τα δύο είναι σημαντικά καθώς εμποδίζουν την αφερεγγυότητα. Η δίκαιη αξία μπορεί επίσης να μεταφέρει διαφορετικά μηνύματα στην αγορά, είτε αφορά την αξία είτε την αστάθεια, αλλά θα έχει διαφορετικές οικονομικές συνέπειες στην κατανομή των πόρων κεφαλαίου. Επιπλέον κατέστησαν στο αποτέλεσμα ότι ο εξοπλισμός και οι εγκαταστάσεις της οντότητας λόγω της άμεσης σύνδεσης με την λειτουργική δραστηριότητα, επηρεάζουν εντονότερα την τιμή από ότι η επανεκτίμηση των ακινήτων.<sup>7</sup>

Με την σειρά τους η μελέτη των Jaggi και Tsui (2001), συνεχίζει το έργο των David Aboody et al. αποδεικνύοντας ότι η θετική συσχέτιση μεταξύ της ανοδικής αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων και της μελλοντικής απόδοσης της επιχείρησης, υποδηλώνει ότι η επιλογή των διαχειριστών ήταν στην πραγματικότητα παρακινδυνευμένη σχετικά με εκτιμήσεις τροποποίησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων. Το δείγμα που έλαβαν υπόψη ήταν επιχειρήσεις στο Χόνγκ Κόνγκ με περίοδο αναφοράς το 1991 έως το 1995. Επιπλέον η έρευνα αποδεικνύει ότι οι πληροφορίες που σχετίζονται με την αναπροσαρμογή των παγίων καθώς και οι ανατιμήσεις στον κλάδο των ακινήτων και των υπηρεσιών, είναι πολύ σημαντικές για τους επενδυτές, θεωρώντας ότι είναι περισσότερο αξιόπιστες σε σχέση με άλλους κλάδους.<sup>8</sup>

Στην συνέχεια πραγματοποιήθηκε η μελέτη η οποία πραγματεύεται την επίδραση των εναλλακτικών μεθόδων αποτίμησης για τα πάγια περιουσιακά στοιχεία στις αποφάσεις των χρηστών. Η έρευνα αυτή πραγματοποιήθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες και στη Γερμανία από τους Nichols και Buerger (2002). Στόχος τους είναι να διαπιστώσουν την επίδραση που έχει η χώρα καταγωγής στις μεθόδους αποτίμησης που χρησιμοποιούνται, και το κατά πόσο είναι σκόπιμο για τους οφειλέτες να παρουσιάζουν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε αναπροσαρμοσμένα ποσά στις οικονομικές τους καταστάσεις.

Οι τραπεζίτες και από τις δύο χώρες κλήθηκαν να λάβουν απόφαση δανεισμού για μια υποθετική εταιρεία που χρησιμοποίησε ιστορικό κόστος ή εύλογη αξία για την αναφορά παγίων περιουσιακών στοιχείων. Τα αποτελέσματα αποκαλύπτουν ένα σημαντικό αποτέλεσμα αλληλεπίδρασης μεταξύ της χώρας καταγωγής του ερωτώμενου και της μεθόδου αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε. Συμπερασματικά οι Nichols και Buerger διαπίστωσαν ότι οι Γερμανοί τραπεζίτες θα χορηγούσαν μεγαλύτερα δάνεια σε επιχειρήσεις που στις

---

<sup>7</sup> Barth and Clinch, "Revalued financial, tangible, and intangible assets: Associations with share prices and non-market-based value estimates", Ημερομηνία πρόσβασης 01/09/2018, [http://www.scrip.org/\(S\(351jmbntvnsjt1aadkpozje\)\)/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1362895](http://www.scrip.org/(S(351jmbntvnsjt1aadkpozje))/reference/ReferencesPapers.aspx?ReferenceID=1362895)

<sup>8</sup> Jaggi and Tsui "Management Motivation and Market Assessment: Revaluations of Fixed Assets", Ημερομηνία πρόσβασης 01/09/2018 <http://www.observatorioifris.cl/archivos/05%20-%20Bibliograf%EDa/08%20-%20INF/BINF-004.pdf>

οικονομικές τους καταστάσεις έχουν πάγια περιουσιακά στοιχεία σε εύλογες αξίες αντί σε ιστορικό κόστος. Αυτό υποδηλώνει ότι οι πιστωτές θα πρέπει να προτιμούν την πρακτική της αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων. Από την άλλη μεριά, οι τραπεζίτες στις ΗΠΑ στηρίζουν τις εταιρείες που χρησιμοποιούν το ιστορικό κόστος μιας και οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων θεωρούν σημαντικότερη πληροφόρηση το δηλωθέν εισόδημα και τα βραχυπρόθεσμα αποτελέσματα.<sup>9</sup>

Οι Herrmann et al. (2006), μέσω της έρευνας που διεξήγαν εξέτασαν την αποτίμηση των ακινήτων, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού σε διεθνές επίπεδο, βασιζόμενοι στα βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων και της πληροφόρησης που προκύπτει από την σύνταξή τους. Τάχθηκαν υπέρ της χρήσης της εύλογης αξίας ως λογιστικής μεθόδου για την αποτίμηση των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του αναπτυγμένου πλαισίου στο SFAC αριθ. 2., υποστηρίζοντας πως η εύλογη αξία σαν μέθοδος αποτίμησης υπερέχει από την μέθοδο του ιστορικού κόστους, ως προς τα χαρακτηριστικά της συνάφειας, της δυνατότητας πρόγνωσης, της αξιοπιστίας, της ουδετερότητας, της συγκρισιμότητας και της συνέπειας (ποιοτικά χαρακτηριστικά). Έτσι αμφισβητούνται τα κύρια επιχειρήματα υπέρ της διατήρησης της υπάρχουσα κατάσταση των πραγμάτων στις Ηνωμένες Πολιτείες, υποστηρίζοντας ότι παρόλο που η μέθοδος του ιστορικού κόστους θεωρείται ότι προηγείται ως προς την προσφερόμενη επαληθευσιμότητα των οικονομικών στοιχείων, η αυστηρή τήρηση του ιστορικού κόστους για την αποτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων δεν έχει ισχυρή εννοιολογική βάση (εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί). Συνεπώς αν οι οικονομικές καταστάσεις πρέπει να αξιολογηθούν με βάση τη χρησιμότητά τους για την λήψη οικονομικών αποφάσεων, υπάρχουν βιώσιμες εναλλακτικές λύσεις για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων.<sup>10</sup>

Στη μελέτη που πραγματοποίησαν οι Cairns et al. (2009), διερευνούν τη χρήση της αποτίμησης της εύλογης αξίας από 228 εισηγμένων εταιρειών στο Ηνωμένο Βασίλειο και την Αυστραλία από την 1η Ιανουαρίου 2005 που υιοθετήθηκαν τα ΔΠΧΠ. Βασικός στόχος της έρευνας είναι η σύγκριση μεταξύ των χωρών στις επιλογές των λογιστικών μεθόδων (όπως μετράτε από τους δείκτες T) σε σχέση με (α) την υποχρεωτική και (β) τη προαιρετική χρήση της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία. Οι υποχρεωτικές απαιτήσεις

---

<sup>9</sup> Nichols and Buerger, "An investigation of the effect of valuation alternatives for fixed assets on the decisions of statement users in the United States and Germany", Ημερομηνία πρόσβασης 01/09/2018, [https://www.researchgate.net/publication/222630246\\_An\\_investigation\\_of\\_the\\_effect\\_of\\_valuation\\_alternatives\\_for\\_fixed\\_assets\\_on\\_the\\_decisions\\_of\\_statement\\_users\\_in\\_the\\_United\\_States\\_and\\_Germany/citations](https://www.researchgate.net/publication/222630246_An_investigation_of_the_effect_of_valuation_alternatives_for_fixed_assets_on_the_decisions_of_statement_users_in_the_United_States_and_Germany/citations)

<sup>10</sup> Herrmann et al., "The quality of fair value measures for property, plant, and equipment", Ημερομηνία πρόσβασης 02/09/2018, <http://www.observatorioifrs.cl/archivos/05%20-%20Bibliograf%EDa/08%20-%20INF/BINF-003.pdf>

σχετικά με τα χρηματοπιστωτικά μέσα (ΔΛΠ 39) και τις πληρωμές βάσει μετοχών (ΔΠΧΠ 2) έχουν αυξήσει τη συγκρισιμότητα, με ασθενέστερη επίδραση για τα βιολογικά περιουσιακά στοιχεία (ΔΛΠ 41). Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι στην περίπτωση της προαιρετικής χρήσης της εύλογης αξίας η συγκρισιμότητα αυξήθηκε σε σχέση με την ιδιοκτησία (ΔΛΠ 16) επειδή ορισμένες επιχειρήσεις διέκοψαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, η επιλογή εύλογης αξίας για άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μειώνει τη συγκρισιμότητα.

Επίσης τα αποτελέσματα και οι μετρήσεις αποδεικνύουν ότι οι επιλογές για τη χρήση της εύλογης αξίας ως μέθοδος αποτιμήσεις των περιουσιακών στοιχείων όπως τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, οι εγκαταστάσεις, ο εξοπλισμός, αλλά και στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν χρησιμοποιείται ούτε στις τρέχουσες αποτιμήσεις ούτε στην υιοθέτηση των ΔΠΧΠ. Επίσης διακρίνεται ξεκάθαρα μια συντηρητική προσέγγιση, καθώς και έλλειψη κινήτρων για τη χρήση της αποτίμησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία για τις περισσότερες επιχειρήσεις. Στις εξαιρέσεις των επιχειρήσεων περιλαμβάνονται ορισμένες τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες (για άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις) και εταιρείες που κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα.<sup>11</sup>

Τον Φεβρουάριο του 2018 δημοσιεύτηκε η πρώτη έρευνα στη Σρι Λάνκα που αναφέρει τα αποδεικτικά στοιχεία για τα κίνητρα ανατίμησης των παγίων περιουσιακών στοιχείων από τον Nijam (2018). Στην εργασία του ανέλυσε 30 κατασκευαστικές επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο του Κολόμπο (ΧΑΚ) για την περίοδο δύο ετών από το 2012 έως το 2013, χρησιμοποιώντας τη δοκιμή Mann-Whitney U και την αμφίσημη και πολυπαραγοντική λογιστική παλινδρόμηση. Διαπιστώνεται ότι οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις τείνουν να εμφανίζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε ανατιμημένο ποσό όταν η γη και τα κτίρια κυριαρχούν στα πάγια περιουσιακά τους στοιχεία, σε αντίθεση με τις επιχειρήσεις των οποίων κυριαρχούν οι εγκαταστάσεις και τα μηχανήματα, όπου εμφανίζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε ιστορικό κόστος. Παρόλο ότι εξετάστηκαν πολλοί παράγοντες όπως το μέγεθος της επιχείρησης, η λογιστική αξία των ενσώματα περιουσιακών στοιχείων (PPE), η ένταση των περιουσιακών στοιχείων (IPPE), η απόδοση των συνολικών περιουσιακών στοιχείων (ROA) και η απόδοση των ιδίων

---

<sup>11</sup> Cairns et al, "IFRS Fair Value Measurement and Accounting Policy Choice in the United Kingdom and Australia", Ημερομηνία πρόσβασης 02/09/2018, [https://www.researchgate.net/publication/222927397\\_IFRS\\_Fair\\_Value\\_Measurement\\_and\\_Accounting\\_Policy\\_Choice\\_in\\_the\\_United\\_Kingdom\\_and\\_Australia](https://www.researchgate.net/publication/222927397_IFRS_Fair_Value_Measurement_and_Accounting_Policy_Choice_in_the_United_Kingdom_and_Australia)

κεφαλαίων, δεν μπόρεσε να εξηγηθεί η λογιστική επιλογή μεταξύ των μεθόδων κόστους και αναπροσαρμογής. Εντούτοις, διαπιστώνεται ότι η πιθανότητα ύπαρξης επανεκτίμησης συνδέεται σημαντικά και θετικά με τη χρηματοοικονομική μόχλευση, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι κατασκευαστικές εταιρείες με υψηλές αποδόσεις τείνουν να επανεκτιμούν τα περιουσιακά τους στοιχεία, πιθανόν προσδοκώντας την δημιουργία της δυνατότητας για πρόσθετο δανεισμό. Επιπλέον, καμία άλλη μεταβλητή που διερευνήθηκε δεν συσχετίζεται με την πιθανότητα εμφάνισης ανατίμησης, αν και προηγούμενες έρευνες υποστηρίζουν μια τέτοια συσχέτιση.

Τα ευρήματα αποκαλύπτουν ότι τα κίνητρα επανεκτίμησης παγίων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να χαρακτηρίζονται από τη φύση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και τη δυναμική της αγοράς που χαρακτηρίζεται από τη φύση της οικονομίας στην οποία λειτουργούν οι επιχειρήσεις. Τα ευρήματα υποδεικνύουν επίσης ότι η λογιστική μέθοδος της εύλογης αξίας είναι συναφής με κατασκευαστικές επιχειρήσεις οι οποίες περιλαμβάνουν υψηλά επίπεδα γης και κτιρίων στο ενεργητικό τους. Τέλος αναφέρει στην έρευνα του ότι τα κίνητρα αναπροσαρμογής των παγίων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφέρουν μεταξύ των χωρών, προτρέποντας τους αναλυτές να επικεντρωθούν στην αξιοπιστία των αποφάσεων αναπροσαρμογής των επιχειρήσεων στις αναπτυσσόμενες χώρες ως μελλοντική τους έρευνα.<sup>12</sup>

### **2.3 ΈΡΕΥΝΕΣ ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΠΕΔΟ**

Πριν τους κανονισμούς των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων σχετικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία και την αναπροσαρμογή τους ανάλογα με τις μεταβολές της τρέχουσας αξίας τους, υπήρχαν εγχώρια λογιστικά συστήματα τα οποία επέτρεπαν στην οντότητα την αναγνώριση της πιθανής αναπροσαρμογής των παγίων από την στιγμή που υπήρχαν μεταβολές στην αξία τους. Τέτοιο λογιστικό σύστημα είχε η Μεγάλη Βρετανία όπου πραγματοποιήθηκε η έρευνα των David Aboody et al., (1999). Σκοπός της έρευνας είναι η διαπίστωση του κατά πόσο οι ανοδικές αναπροσαρμογές των πάγιων στοιχείων στις Βρετανικές επιχειρήσεις σχετίζονται με τις αλλαγές στη μελλοντική απόδοση της λειτουργίας της οντότητας, καθώς και η επίδραση στα έσοδα και τις ταμειακές ροές από εργασίες, υποδεικνύοντας ότι οι αναπροσαρμογές αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές της αξίας του ενεργητικού. Η έρευνα εστίασε στις ανοδικές εκτιμήσεις γιατί είναι ποιο διακριτές και

---

<sup>12</sup> Nijam, "Motives for Reporting Fixed Assets at Revalued Amount: Evidence from a Developing Economy", Ημερομηνία πρόσβασης 02/09/2018, [https://www.researchgate.net/publication/323320170\\_Motives\\_for\\_Reporting\\_Fixed\\_Assets\\_at\\_Revalued\\_Amount\\_Evidence\\_from\\_a\\_Developing\\_Economy](https://www.researchgate.net/publication/323320170_Motives_for_Reporting_Fixed_Assets_at_Revalued_Amount_Evidence_from_a_Developing_Economy)

συνολικά τα ευρήματα δείχνουν ότι οι αναπροσαρμογές αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές των αξιών των περιουσιακών στοιχείων τα οποία σχετίζονται με τις μελλοντικές λειτουργικές επιδόσεις. Όμως τα ευρήματα δεν επιβεβαιώνουν τους ισχυρισμούς ότι οι εύλογες αξίες των παγίων περιουσιακών στοιχείων δεν είναι αξιόπιστα εκτιμητέα, καθώς και ότι τα κίνητρα των δικαιούχων διαφέρουν, επηρεάζοντας τη σχέση μεταξύ ανατιμήσεων και τις μελλοντικές επιδόσεις, τις τιμές και τις αποδόσεις.<sup>13</sup>

Στην έρευνα που πραγματοποιήθηκε από τον Missonier-Piera (2007) εξετάζονται τα οικονομικά κίνητρα για την αναπροσαρμογή των πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις ελβετικές εισηγμένες εταιρείες. Η έρευνα παρέχει διεθνείς γνώσεις σχετικά με τα κίνητρα αναπροσαρμογής, ιδιαίτερα σε ένα καθεστώς ενδιαφερομένων, για μια περίοδο που συμβαίνουν σημαντικές αλλαγές των Λογιστικών Προτύπων σε σχέση με την αποτίμηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων. Επίσης ελέγχετε το κατά πόσο θα επανεκτιμηθούν τα περιουσιακά στοιχεία σε ένα σύστημα το οποίο βασίζεται στην χρηματοδότηση μέσω δανεισμού, στις πωλήσεις στο εξωτερικό και σε ξένους επενδυτές.

Τα αποτελέσματα από τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν δείχνουν θετικές συσχετίσεις μεταξύ της ανατίμησης και του ποσοστού των ξένων πωλήσεων, και μεταξύ της μόχλευσης και της αρνητικής συσχέτισης με τις επενδυτικές ευκαιρίες ανάπτυξης. Δηλαδή τα ευρήματα υποδεικνύουν ότι η αναπροσαρμογή χρησιμοποιείται ως μέσο βελτίωσης των αντιλήψεων των πιστωτών και των ξένων ενδιαφερομένων για την οικονομική υγεία της επιχείρησης, βελτιώνοντας τη δανειοληπτική ικανότητα της επιχείρησης. Έτσι, μολονότι η μόχλευση έχει μειωθεί κατά τις εξεταζόμενες περιόδους, τα επιτόκια έχουν μειωθεί περισσότερο για τις επιχειρήσεις που αναπροσαρμόζουν προς τα πάνω τα πάγια περιουσιακά τους στοιχεία (σε σύγκριση με τις επιχειρήσεις που δε πραγματοποίησαν αναπροσαρμογές), υπογραμμίζοντας την υπόθεση του χρέους-κόστους.<sup>14</sup>

Η ποιότητα των λογιστικών πληροφοριών που παρέχονται από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων στην εγχώρια αγορά αλλά και τα αποτελέσματα της υιοθέτησης των ΔΠΧΑ εξετάζονται στην έρευνα των Kousenidis et al. (2010). Η έρευνα πραγματεύεται την αξία των λογιστικών πληροφοριών στις προ- και μετά-περιόδου εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, για δείγμα ελληνικών εισηγμένων εταιρειών στο Χρηματιστήριο Αθηνών και με τη χρήση των

---

<sup>13</sup> David Aboody et al., "Revalued financial, tangible, and intangible assets: Associations with share prices and non-market-based value estimates", Ημερομηνία πρόσβασης 02/09/2018, <http://www.observatorioifrs.cl/archivos/05%20-%20Bibliograf%EDa/08%20-%20INF/BINF-001.pdf>

<sup>14</sup> Missonier-Piera, "Motives for fixed-asset revaluation: An empirical analysis with Swiss data", Ημερομηνία πρόσβασης 03/09/2018, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0020706307000234?via%3Dihub#aep-abstract-id3>



μοντέλων Easton και Harris (1991) και Feltham και Ohlson (1995). Επίσης στόχος της έρευνας είναι η εξέταση του βαθμού που επηρεάζει η επιλογή της επανεκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων σε ορισμένα χαρακτηριστικά τους, όπως είναι το επίπεδο μόχλευσης, οι ευκαιρίες ανάπτυξης και το μέγεθος της επιχείρησης. Έτσι, τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι οι επιδράσεις των ΔΠΧΠ μείωσαν το αυξημένο πληροφοριακό περιεχόμενο των λογιστικών αξιών των μετοχών για τις τιμές των μετοχών, όμως το αυξημένο περιεχόμενο πληροφοριών των κερδών αυξήθηκε για την περίοδο μετά από την υιοθέτηση των ΔΠΧΠ. Επιπλέον οι επιχειρήσεις που έχουν αυξημένη πιθανότητα να επιλέξουν την αναπροσαρμογή των περιουσιακών στοιχείων, είναι αυτές που έχουν υψηλή μόχλευση ή δυνατότητα ανάπτυξης στο προσεχές μέλλον. Από την άλλη μεριά οι μικρότερες επιχειρήσεις έχουν την δυνατότητα να επιλέξουν την ανατίμηση για να μειώσουν τα υψηλά ποσοστά μόχλευσης. Ακόμη, μελετάται η επιλογή της επανεκτίμησης των πάγιων στοιχείων από την πλευρά των επενδυτών, όπου τα αποτελέσματα αποδεικνύουν ότι οι επενδυτές δεν αντιμετωπίζουν θετικά την επιλογή αυτή θεωρώντας την σαν μια προσπάθεια απόκρυψης του βαθμού μόχλευσης.<sup>15</sup>

Οι επιδράσεις της μεταβλητότητας στην υιοθέτηση των ΔΠΧΑ στην αγορά του Ηνωμένου Βασιλείου ανάλογα με το μέγεθος της επιχείρησης, οδηγούν στην δημιουργία της έρευνας των Iatridi και Kilirgioti (2012). Η περίοδος στην οποία διεξήχθη η έρευνα είναι το 2007 με το δείγμα να κατηγοριοποιείται σε μεγάλες και μικρές επιχειρήσεις, βάση του κύκλου εργασιών και του συνολικού ενεργητικού τους. Αποτέλεσμα της έρευνας είναι το γεγονός ότι οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις τείνουν να κάνουν επανεκτιμήσεις της αξίας των παγίων τους ώστε να ενισχύσουν την οικονομική τους θέση και για να βελτιώσουν την εικόνα τους. Επιπροσθέτως άλλοι παράγοντες οι οποίοι σχετίζονται θετικά με την επανεκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων είναι η δραστηριοποίηση σε αγορές του εξωτερικού, οι εξαγορές και ο βαθμός μόχλευσης των επιχειρήσεων. Στις περιπτώσεις αυτές συνήθως απαιτείται μεγαλύτερη χρηματοδότηση για την υλοποίηση των στόχων που θέτουν οι επιχειρήσεις και μέσω της αναπροσαρμογής ενισχύουν την οικονομική θέση τους και βελτιώνουν τους όρους δανεισμού τους. Ισχυρά κίνητρα για να επανεξετάσουν την αξία των περιουσιακών στοιχείων τους δείχνουν να έχουν οι εταιρείες με χαμηλή ένταση στο πάγιο ενεργητικό τους, μικρότερου μεγέθους και εξαρτώμενες από δανειακά κεφάλαια. Η σχέση που προκύπτει μεταξύ της χειραγώγησης και της επανεκτίμησης είναι αρνητική παρ' όλο που οι επιχειρήσεις

---

<sup>15</sup> Kousenidis et al., "Value Relevance of Accounting Information in the Pre- and Post-IFRS Accounting Periods", Ημερομηνία πρόσβασης 03/09/2018, [https://www.researchgate.net/publication/46542622\\_Value\\_Relevance\\_of\\_Accounting\\_Information\\_in\\_the\\_Pre-\\_and\\_Post-IFRS\\_Accounting\\_Periods/citations](https://www.researchgate.net/publication/46542622_Value_Relevance_of_Accounting_Information_in_the_Pre-_and_Post-IFRS_Accounting_Periods/citations)

μπορεί να επιλέγουν την πρακτική χειραγώγησης των κερδών για την βελτιστοποίηση των λογιστικών τους στοιχείων.<sup>16</sup>

Οι διαμάχες μεταξύ των ακαδημαϊκών και των ρυθμιστικών φορέων της λογιστικής για την επιλογή μεταξύ εύλογης αξίας και του ιστορικού κόστους οδήγησαν τους Christensen και Nikolaev (2013) να πραγματοποιήσουν μία έρευνα στις αγορές της Γερμανίας και του Ηνωμένου Βασιλείου. Ωστόσο, τα στοιχεία της αγοράς στα οποία βασίστηκε και τα οποία είναι σχετικά με το θέμα ήταν πολύ περιορισμένα. Μελετήθηκε η επιλογή της εύλογης αξίας έναντι της ιστορικής κοστολόγησης των μη χρηματοπιστωτικών περιουσιακών στοιχείων σε ένα περιβάλλον όπου οι δυνάμεις της αγοράς και όχι οι ρυθμιστικές αρχές καθορίζουν το αποτέλεσμα. Σε γενικές γραμμές, διαπιστώνουμε μια πολύ περιορισμένη χρήση της μεθόδου της εύλογης αξίας. Στις περιπτώσεις όπου δεν επιβάλλεται από τους λογιστικούς κανόνες, ο λογιστικός χειρισμός της αποτίμησης των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, οι διαχειριστές φαίνεται να προτιμούν το ιστορικό κόστος. Η παρατηρούμενη διακύμανση είναι σύμφωνη με τις δυνάμεις της αγοράς που καθορίζουν την επιλογή. Η λογιστική της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται όταν υπάρχουν αξιόπιστες εκτιμήσεις της εύλογης αξίας, με χαμηλό κόστος και όταν μεταδίδουν πληροφορίες σχετικά με τις λειτουργικές επιδόσεις.

Τα ευρήματά τους είναι ότι η χρήση της εύλογης αξίας συναντάται πιο συχνά σε επιχειρήσεις με επενδυτικά ακίνητα απ' ό,τι για ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και η μεθοδολογία αποτίμησης εξαρτάται από τα δανειακά κεφάλαια στα οποία στηρίζεται μία επιχείρηση.<sup>17</sup>

Οι Ballas et al. (2014) διερεύνησαν τις επιλογές σχετικά με την αποτίμηση των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων μετά την αρχική αναγνώριση συμπεριλαμβανομένης της αναγνώρισης απομείωσης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 36, σε δείγμα ελληνικών επιχειρήσεων κατά τα έτη 2005, 2007 και 2009. Στόχος της έρευνας ήταν να διαπιστώσουν ποιοι παράγοντες ωθούν στην επιλογή μεταξύ των δύο μοντέλων αποτίμησης μετά την αρχική αναγνώριση. Τα αποτελέσματα της έρευνας έρχονται σε αντίθεση με έρευνες που έχουν προηγηθεί καταλήγοντας ότι η μέθοδος του κόστους είναι πιθανότερο να υιοθετηθεί από τις επιχειρήσεις με μεγαλύτερη μόχλευση, πιθανόν λόγω της πεποίθησης της Διοίκησης ότι σημασία μεγαλύτερη για την έγκριση δανείων από τις τράπεζες δίνεται στους δείκτες κερδοφορίας. Παράγοντες όπως το μέγεθος της επιχείρησης, η κερδοφορία και ο τύπος του ελεγκτή δεν φαίνεται να επηρεάζουν την επιλογή των επιχειρήσεων στην μέθοδο αποτίμησης.

---

<sup>16</sup> Iatridis and Kilirgiotis, "Incentives for fixed asset revaluations: The UK evidence", Ημερομηνία πρόσβασης 03/09/2018, [https://www.researchgate.net/publication/263191227\\_Incentives\\_for\\_fixed\\_asset\\_revaluations\\_The\\_UK\\_evidence](https://www.researchgate.net/publication/263191227_Incentives_for_fixed_asset_revaluations_The_UK_evidence)

<sup>17</sup> Christensen and Nikolaev, "Does Fair Value Accounting for Non-Financial Assets Pass the Market Test?", Ημερομηνία πρόσβασης 03/09/2018, [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1269515](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1269515)

Επιπλέον, εξετάστηκε η συμμόρφωση του δείγματος των επιχειρήσεων στις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 16 και του ΔΛΠ 36. Φαίνεται ότι οι γνωστοποιήσεις της επιχειρήσεις σχετικά με τις απαιτήσεις των ΔΛΠ 16 και 36 επηρεάζεται από την επιλογή της μεθόδου αποτίμησης που ακολουθείται για τη μέτρηση ενός ενσώματου στοιχείου μετά την αρχική τους αναγνώριση. Οι επιχειρήσεις που υιοθετούν την μέθοδο της αναπροσαρμογής παρουσιάζουν χαμηλότερα ποσοστά συμμόρφωσης από τις υπόλοιπες.<sup>18</sup>

Η εφαρμογή του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 στα επενδυτικά ακίνητα στην Ευρωπαϊκή Ένωση δημιούργησε ένα μοναδικό περιβάλλον για τη μελέτη της έρευνας του Israeli (2015), εξετάζοντας τις επιπτώσεις μιας απόφασης αναγνώρισης των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία έναντι της επιλογής του ιστορικού κόστους. Η έρευνα έγινε το διάστημα του 2004 έως το 2008 σε ευρωπαϊκές χώρες. Διερεύνησε την επιλογή μιας επιχείρησης να αναγνωρίσει τα επενδυτικά της ακίνητα στην εύλογη αξία, να ελέγξει εάν τα αναγνωρισμένα και γνωστοποιημένα ποσά αποτιμώνται εξίσου από τους επενδυτές και να προσδιορίσει αν αυτά τα ποσά παρουσιάζουν ισοδύναμες ενώσεις με μελλοντικά οικονομικά αποτελέσματα. Οι επενδυτές τοποθετούν μικρότερα βάρη αποτίμησης στα δημοσιευμένα ποσά και τα αναγνωρισμένα και αποκαλυπτόμενα ποσά παρουσιάζουν στατιστικά ισοδύναμες συσχετίσεις με τις μελλοντικές μεταβολές στα καθαρά κέρδη, έσοδα από ενοίκια και ταμειακές ροές από εργασίες. Οι επιχειρήσεις που επιλέγουν την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων στην εύλογη αξία, έχουν υψηλότερη μόχλευση και λιγότερο συγκεντρωτικό ιδιοκτησιακό καθεστώς. Επίσης, προσπαθεί να δώσει απάντηση στο ερώτημα, η χρήση της μίας ή της άλλης μεθόδου, τι εντύπωση δημιουργεί στους επενδυτές. Η απάντηση είναι ότι η εύλογη αξία στις σημειώσεις δε θεωρείται υποκατάστατο της αναγνώρισης της.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Ballas et al., "Accounting Choices for Tangible Assets: A Study of Greek Firms", Ημερομηνία πρόσβασης 03/09/2018, <http://spoudai.unipi.gr/index.php/spoudai/article/view/97/206>

<sup>19</sup> Israeli, "Recognition versus disclosure: evidence from fair value of investment property", Ημερομηνία πρόσβασης 03/09/2018, <https://link.springer.com/article/10.1007%2Fs11142-015-9335-x>

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

#### 3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το πιο σημαντικό τμήμα του μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού είναι το Πάγιο Ενεργητικό. Αποτελεί ένδειξη του κύκλου εργασιών και της παραγωγικής δυναμικότητας της επιχείρησης επειδή πρόκειται να χρησιμοποιηθεί μακροπρόθεσμα στην παραγωγή κέρδους. Τα στοιχεία του πάγιου Ενεργητικού διακρίνονται σε ενσώματα και σε ασώματα περιουσιακά στοιχεία.

Τα ενσώματα ή αλλιώς μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προορίζονται να χρησιμοποιηθούν κατά τρόπο διαρκή, για τους σκοπούς της οντότητας και αναμένεται να προσφέρουν οφέλη πέραν της μιας ετήσιας περιόδου κυρίως, για την παραγωγή των προϊόντων ή των υπηρεσιών που πουλάει.<sup>20</sup>

Κατά κύριο λόγο πρόκειται για εδαφικές εκτάσεις τις οποίες κατέχει κατά κυριότητα η επιχείρηση, κτήρια, τεχνικές κατασκευές και τεχνικά μέσα, καθώς και εξοπλισμός μόνιμα κατεχόμενος από την επιχείρηση, ο οποίος είναι απαραίτητος για την λειτουργία της.

Στο παρόν κεφάλαιο θα ασχοληθούμε με το θεσμικό πλαίσιο των διεθνών λογιστικών προτύπων το οποίο σχετίζεται με τα ενσώματα πάγια. Θα εντυφύσουμε στο λογιστικό και φορολογικό χειρισμό και τον τρόπο παρουσίασης στις οικονομικές καταστάσεις των ενσώματων παγίων και των επενδύσεων σε ακίνητα.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που θα ασχοληθούμε και έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με τα ενσώματα ακίνητα είναι το ΔΛΠ 16 “Ενσώματες ακινητοποιήσεις”, το ΔΛΠ 40 “Επενδύσεις σε Ακίνητα”, το ΔΛΠ 36 “Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων” και τέλος το ΔΛΠ 12 “Φόροι Εισοδήματος”.

Το ΔΛΠ 16 πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό των ενσώματων ακινητοποιήσεων ώστε οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να διακρίνουν τις πληροφορίες οι οποίες σχετίζονται με την επένδυση της οντότητας σε ενσώματες ακινητοποιήσεις και τις μεταβολές αυτής της επένδυσης. Κάποια από τα θέματα που αναλύει στη λογιστική των ενσώματων ακινητοποιήσεων είναι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, οι μέθοδοι προσδιορισμού της λογιστικής αξίας τους, ο τρόπος υπολογισμού και οι δαπάνες αποσβέσεων και οι πιθανές ζημίες απομείωσης που θα πρέπει να αναγνωριστούν στα κατεχόμενα πάγια.

---

<sup>20</sup> «Άρθρα Πάγια και αποσβέσεις (Λογιστική και φορολογική βάση - Ομοιότητες και διαφορές) - Πίνακας συντελεστών φορολογικών αποσβέσεων (Κατά λογαριασμό λογιστικής)», Ημερομηνία πρόσβασης 08/09/2018, <https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/27493>

Επιπλέον ορίζει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες θα πρέπει να γίνονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων ώστε να υπάρχει πλήρη πληροφόρηση του αναγνώστη.<sup>21</sup>

Το ΔΛΠ 40 πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, δηλαδή των ακινήτων που κατέχονται από την επιχείρηση όχι για ιδιοχρησιμοποίηση αλλά για την εκμετάλλευσή τους, εισπράττοντας μισθώματα ή αυξάνοντας την αξία των κεφαλαίων, ή ακόμα και αποκομίζοντας κέρδος από την πώληση αυτών. Ακόμη το ΔΛΠ 40 καθορίζει τις σχετικές υποχρεώσεις για γνωστοποιήσεις οι οποίες θα πρέπει να γίνονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.<sup>22</sup>

Το ΔΛΠ 36 ορίζει τους λογιστικούς χειρισμούς που θα πρέπει να εφαρμόσει μία οντότητα, ώστε να εξασφαλίσει την ορθή απεικόνιση των περιουσιακών στοιχείων της, σε αξία η οποία δεν είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους. «Ένα περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται σε μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό του αξία, αν η λογιστική αξία του υπερβαίνει το ποσό που ανακτάται μέσω χρήσης ή πώλησης του περιουσιακού αυτού στοιχείου. Αν αυτό συμβαίνει, το περιουσιακό στοιχείο χαρακτηρίζεται ως απομειωμένης αξίας και το Πρότυπο απαιτεί η οντότητα να αναγνωρίζει ζημία απομείωσης».<sup>23</sup> Το Πρότυπο επιπροσθέτως καθορίζει πότε η οντότητα έχει την υποχρέωση στις επεξηγηματικές σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.<sup>24</sup>

Το ΔΛΠ 12 πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Το ΔΛΠ διαλαμβάνεται τον τρόπο που θα πρέπει να λογιστικοποιηθούν οι τρέχουσες και μελλοντικές μεταβολές της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή απαιτήσεις που προκύπτουν από αυτές τις μεταβολές.<sup>25</sup>

### **3.2 ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 16 “ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ”**

Οι οικονομικές οντότητες για την επίτευξη των στόχων τους αξιοποιούν τους διαθέσιμους σε αυτές πόρους. Στους εκμεταλλεύσιμους πόρους εντάσσονται τα περιουσιακά στοιχεία. Τα περιουσιακά στοιχεία κατηγοριοποιούνται ανάλογα με την φύση τους, την χρήση τους και την διάρκεια ζωής τους.

---

<sup>21</sup> ΔΛΠ 16, παρ.1

<sup>22</sup> ΔΛΠ 40, παρ.1

<sup>23</sup> ΔΛΠ 36, παρ.1

<sup>24</sup> ΔΛΠ 36, παρ.6

<sup>25</sup> ΔΛΠ 12, παρ.1

Τα ενσώματα πάγια είναι εκμεταλλεύσιμοι πόροι, με μακροπρόθεσμο ορίζοντα και τα οποία μπορεί μία οντότητα να χρησιμοποιήσει στην παραγωγική της διαδικασία είτε με σκοπό την πώληση εμπορευμάτων και την παραγωγή προϊόντων είτε για την παροχή υπηρεσιών. Η λογιστική διαχείριση αυτών των πόρων επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την ορθή και αξιόπιστη εικόνα των οικονομικών καταστάσεων της επιχείρησης.

Το ΔΛΠ 16 όπως υπάρχει σήμερα, αναθεωρήθηκε το 2015 η εφαρμογή του ξεκινά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις από την 1η Ιανουαρίου 2005 και μετά.

Βασικός σκοπός του Πρότυπου όπως προαναφέρθηκε είναι μέσω του λογιστικού χειρισμού των ενσώματων παγίων, οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να λάβουν την πραγματική εικόνα της οντότητας και τις μεταβολές των ενσώματων ακινητοποιήσεων που υπήρξε μέσα στη χρήση.

Τα πρωταρχικά θέματα στη λογιστική των ενσώματων παγίων τα οποία ρυθμίζει το Δ.Λ.Π.16 είναι:

- Οι μέθοδοι αναγνώρισης τους.
- Ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας τους (κανόνες αρχικού και μεταγενέστερου προσδιορισμού).
- Οι δαπάνες των αποσβέσεων τους.
- Οι Γνωστοποιήσεις τους.

### **3.2.1 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ- ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ**

Το Δ.Λ.Π.16 έχει ως πεδίο εφαρμογής τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, εκτός από τις περιπτώσεις όπου ένα άλλο Πρότυπο απαιτεί ή επιτρέπει διαφορετικό λογιστικό χειρισμό. Το παρόν πρότυπο δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου: α) τα ενσώματα πάγια κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 “Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες”, β) τα περιουσιακά στοιχεία είναι βιολογικά και σχετίζονται με αγροτική δραστηριότητα σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 41 “Γεωργία”, γ) τα περιουσιακά στοιχεία κατά την καταχώριση και αποτίμηση τους, προέρχονται από εξερεύνηση και αξιολόγηση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 6 “Εξερεύνηση και αξιολόγηση μεταλλευτικών πόρων”, δ) υπάρχουν μεταλλευτικά δικαιώματα και μεταλλευτικά αποθέματα, όπως το πετρέλαιο, το φυσικό αέριο και τους όμοιους μη ανανεώσιμους πόρους. Ωστόσο, το Δ.Λ.Π.16 εφαρμόζεται σε ενσώματα πάγια που χρησιμοποιούνται στην ανάπτυξη ή τη

διατήρηση των περιουσιακών στοιχείων, που περιγράφονται στα στοιχεία (β)-(δ), μόνο αν είναι δυνατός ο διαχωρισμός τους από τα περιουσιακά στοιχεία.<sup>26</sup>

Τα ενσώματα πάγια τα οποία αποκτήθηκαν από την οντότητα μέσω χρηματοοικονομικής μισθώσεις (ΔΛΠ 17) όμως στην συνέχεια τα ιδιοχρησιμοποιεί, εντάσσονται στο παρόν Πρότυπο.

Το ΔΛΠ 16 επίσης εφαρμόζεται στα ακίνητα υπό κατασκευή ή ανάπτυξη για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα και ακόμη δεν πληρούν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40 “Επένδυση σε Ακίνητα”. Ειδικότερα σε αυτές τις περιπτώσεις χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους. Όταν η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, τότε το ακίνητο θα θεωρείται επένδυση πληρώντας τον ορισμό του Πρότυπου, οπότε και η οντότητα θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 40. Επιπλέον στις υπάρχουσες επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία όμως είναι υπό ανακατασκευή για συνεχή μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα, εφαρμόζεται το ΔΛΠ 40.<sup>27</sup>

Το κόστος ενός ενσώματων στοιχείου θα μπορεί να αναγνωριστεί ως περιουσιακό στοιχείο μόνον όταν πιθανολογείται (α) ότι θα εισρεύσουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην οικονομική οντότητα που θα συνδέονται με το στοιχείο και (β) ότι μπορεί να γίνει αξιόπιστη αποτίμηση του κόστους του στοιχείου<sup>28</sup>

Το πρώτο κριτήριο ικανοποιείτε με την μεταφορά όλων των κινδύνων και των ωφελειών της χρήσης του παγίου στην οντότητα, ενώ το δεύτερο κριτήριο από την αξιόπιστη αποτίμηση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου κατά την απόκτηση του είτε μέσω αγοράς είτε μέσω ανταλλαγής. Σε περίπτωση που το πάγιο προέρχεται από ιδιοκατασκευή, η αξία του αποτιμάτε σύμφωνα με τα συνολικά κόστη που αναλώθηκαν.<sup>29</sup>

Από το ίδιο το Πρότυπο δε προσδιορίζετε η μονάδα αποτίμησης για αναγνώριση κάποιου παγίου ως ενσώματο πάγιο, με συνέπεια να συνιστάται η κρίση της οντότητας για το αν αυτό τηρεί τα κριτήρια, σύμφωνα πάντα με τις ιδιαίτερες συνθήκες που έχει η κάθε οντότητα. Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι κάποια επουσιώδη στοιχεία θα πρέπει να συνυπολογιστούν ώστε να εφαρμοστούν τα κριτήρια στο σύνολο της αξίας. Επιπλέον είθισται οι οντότητες λογιστικά να εντάσσουν τα ανταλλακτικά και τα είδη συντήρησης στα αποθέματα, με αποτέλεσμα να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν αυτά αναλώνονται. Όμως τα ανταλλακτικά και ο εφεδρικός εξοπλισμός με μεγαλύτερη αξία και μεγαλύτερη ζωή χρήσης από μία λογιστική περίοδο, θα πρέπει να χαρακτηρίζεται ως πάγιο στοιχείο.

<sup>26</sup> ΔΛΠ 16, παρ.2

<sup>27</sup> ΔΛΠ 16, παρ.5

<sup>28</sup> ΔΛΠ 16, παρ.7

<sup>29</sup> Grant Thornton (2009) Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, I.F.R.S. : αναλυτική παρουσίαση, Τόμος Α', Εκδόσεις Grant Thornton

Αντίστοιχα τα ανταλλακτικά και τα είδη συντήρησης τα οποία σχετίζονται με ενσώματα πάγια, λογιστικοποιούνται ως ενσώματα πάγια.<sup>30</sup>

Η αποτίμηση του κάθε κόστους των ενσώματων παγίων από την οικονομική οντότητα γίνεται όταν πραγματοποιείται. Στα έξοδα αυτά συμπεριλαμβάνονται τα αρχικά πραγματοποιηθέντα κόστη της οντότητας για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματος παγίου και τα μεταγενέστερα πραγματοποιηθέντα κόστη για τη συμπλήρωση, την αντικατάσταση μέρους ή τη συντήρηση κάποιου παγίου.<sup>31</sup>

### **Αρχικές δαπάνες**

Η απόκτηση ενσώματων παγίων μπορεί να γίνει για διάφορους λόγους όπως για ασφάλειας ή και για περιβαλλοντολογικούς λόγους. Παρόλο που η απόκτηση τέτοιων ενσώματων ακινητοποιήσεων, δεν αυξάνει τα οικονομικά οφέλη άμεσα της οντότητα από τα υπάρχοντα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων, μπορεί όμως να καταστούν αναγκαία στην απόκτηση μελλοντικών οικονομικών ωφελειών της οντότητας από άλλα περιουσιακά στοιχεία της. Λόγω των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που μπορεί να αποκόμισε μία οντότητα από την απόκτηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων, αλλά και επιπλέον μελλοντικών ωφελειών, πληρούνται οι προϋποθέσεις αναγνωρίσεις αυτών των στοιχείων ως ενσώματες ακινητοποιήσεις.<sup>32</sup>

### **Μεταγενέστερες δαπάνες**

Οι δαπάνες καθημερινής συντήρησης των παγίων οι οποίες αποτελούνται κυρίως από το εργατικό κόστος, τα αναλώσιμα καθώς και το κόστος μικρών ανταλλακτικών δεν αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων, αλλά αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Η περιγραφή αυτών των εξόδων παρουσιάζεται ως «επισκευή και συντήρηση» του στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων.<sup>33</sup>

Κατά την ωφέλιμη ζωή ενός ενσώματος παγίου μπορεί να χρειαστεί κάποια τμήματα του, όπως για παράδειγμα το εσωτερικό ενός αεροσκάφους, κατά τη διάρκεια της ζωής του να αντικατασταθούν αρκετές φορές. Σε παρόμοιες περίπτωσης αντικατάστασης η οντότητα αναγνωρίζει το κόστος αντικατάστασης στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων με την προϋπόθεση ότι πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης καθώς και η

---

<sup>30</sup> ΔΛΠ 16, παρ.9-10

<sup>31</sup> ΔΛΠ 16, παρ.10

<sup>32</sup> ΔΛΠ 16, παρ.11

<sup>33</sup> ΔΛΠ 16, παρ.12



λογιστική αξία των τμημάτων που αντικαθίστανται διαγράφονται όπως ορίζεται στο Πρότυπο.<sup>34</sup>

Πολλές φορές η αδιάκοπη λειτουργία ενός ενσώματου πάγιου στοιχείου μπορεί να χρήζει ανάγκη τακτικών σημαντικών επιθεωρήσεων για ελαττώματα. Εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης και ανεξαρτήτως αν η επιθεώρηση οδηγήσει σε αντικατάσταση τμημάτων του στοιχείου οι δαπάνες για κάθε σημαντική επιθεώρηση αναγνωρίζονται ως αντικατάσταση στη λογιστική αξία του ενσώματου παγίου. Η εναπομένουσα λογιστική αξία των δαπανών από την προηγούμενη επιθεώρηση διαγράφεται. Η εκτιμώμενη δαπάνη μελλοντικής παρόμοιας επιθεώρησης, αν αυτό κρίνεται αναγκαίο, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ενδεικτικά, για την εκτίμηση της δαπάνης του υπάρχοντος στοιχείου της επιθεώρησης όταν το στοιχείο αυτό αποκτήθηκε ή κατασκευάστηκε.<sup>35</sup>

### **3.2.2 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ**

Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις για να αναγνωρισθούν ως περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος τους.<sup>36</sup>

#### **Στοιχεία του κόστους**

Στα κόστη ενός ενσώματου παγίου περιλαμβάνεται:

- η τιμή αγοράς του, στην οποία συμπεριλαμβάνονται τυχόν δασμοί εισαγωγών και μη επιστρεφόμενοι φόροι αγοράς αφού προηγηθεί η αφαίρεση των εμπορικών εκπτώσεων και μειώσεων τιμών.
- το αναγκαίο κόστος που πρέπει να πραγματοποιηθεί σχετικά με την τοποθετούμενη θέση και την κατάσταση λειτουργίας του περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με τις απαιτήσεις που έχει προσδιορίσει η διοίκηση.
- η αρχική εκτίμηση που έχει γίνει σχετικά με το κόστος αποσυναρμολόγησης και απομάκρυνσης του παγίου αλλά και του κόστους αποκατάστασης του χώρου που είναι τοποθετημένο το πάγιο<sup>37</sup>.

Παραδείγματα δαπανών άμεσα επιρριπτέων είναι:

- το κόστος των παροχών προς εργαζομένους που προκύπτουν άμεσα από την κατασκευή ή την απόκτηση ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων,

---

<sup>34</sup> ΔΛΠ 16, παρ.13

<sup>35</sup> ΔΛΠ 16, παρ.14

<sup>36</sup> ΔΛΠ 16, παρ.15

<sup>37</sup> ΔΛΠ 16, παρ.16

- το κόστος για την προετοιμασία του χώρου,
- τα αρχικά έξοδα για την παράδοση και μεταφορά,
- το κόστος για την εγκατάσταση και την συναρμολόγηση,
- το κόστος για τις δοκιμές καλής λειτουργίας του πάγιου στοιχείου, αφού πρώτα αφαιρεθεί το καθαρό προϊόν της πώλησης από τα προϊόντα που παράχθηκαν καθ' όλη τη δοκιμαστική περίοδο καλής λειτουργίας (όπως τα δείγματα που θα παραχθούν κατά τη δοκιμή του εξοπλισμού)
- το κόστος για τις επαγγελματικές αμοιβές.<sup>38</sup>

Παραδείγματα δαπανών μη συμπεριλαμβανόμενων στο κόστος ενός ενσώματου παγίου:

- τα κόστη ανοίγματος νέας μονάδας,
- το κόστος για την παρουσίαση νέου προϊόντος ή υπηρεσίας, συμπεριλαμβανομένου των δαπανών διαφήμισης και προώθησης,
- το κόστος για την διεξαγωγή εργασιών σε νέα τοποθεσία ή με νέα κατηγορία πελατών, συμπεριλαμβανομένου και των δαπανών για την εκπαίδευση του προσωπικού,
- τα διοικητικά και τα άλλα γενικά κόστη.<sup>39</sup>

Όταν το πάγιο στοιχείο φτάσει στην απαιτούμενη κατάσταση που προσδιορίζει η διοίκηση παύουν τα κόστη να αναγνωρίζονται στην λογιστική αξία του ενσώματου. Επομένως κάθε κόστος χρήσης ή επανατοποθέτησης του στοιχείου δεν συμπεριλαμβάνεται στη λογιστική του αξία.<sup>40</sup>

Παραδείγματα δαπανών μη συμπεριλαμβανόμενων στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων:

- τα κόστη που πραγματοποιούνται ενώ το πάγιο στοιχείο έχει φτάσει στην απαιτούμενη κατάσταση που προσδιορίζει η διοίκηση, αλλά είτε δεν χρησιμοποιείται ακόμα είτε λειτουργεί σε μικρότερη της κανονικής ισχύ,
- η αρχικές λειτουργικές ζημιές, όπως παραδείγματος χάριν οι ζημιές που δημιουργούνται κατά την ανάπτυξη της ζήτησης για τα παραγόμενα προϊόντα του στοιχείου,
- το κόστος επανεγκατάστασης ή αναδιοργάνωσης τμήματος ή του συνόλου των λειτουργιών της οντότητας.

---

<sup>38</sup> ΔΛΠ 16, παρ.17

<sup>39</sup> ΔΛΠ 16, παρ.19

<sup>40</sup> ΔΛΠ 16, παρ.20

**Σημείωση:** Το κόστος αποσυναρμολόγησης και απομάκρυνσης του παγίου αλλά και του κόστους αποκατάστασης του χώρου που είναι τοποθετημένο το πάγιο, σε μία συγκεκριμένη περίοδο, για την παραγωγή αποθεμάτων εφαρμόζεται το ΔΛΠ 2 (Αποθέματα). Οι δαπάνες των δεσμεύσεων που λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 2 ή το ΔΛΠ 16 αναγνωρίζονται και αποτιμώνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37.<sup>41</sup>

Κάποιες λειτουργίες δημιουργούνται σε σχέση με την κατασκευή ή την ανάπτυξη ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων, αλλά δεν απαιτούνται για τη θέση του στη τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που η διοίκηση έχει προσδιορίσει. Οι δευτερεύουσες αυτές λειτουργίες μπορεί να συμβούν πριν ή κατά τη διάρκεια της διεξαγωγής των δραστηριοτήτων για την κατασκευή ή την ανάπτυξη. Για παράδειγμα, μπορεί να υπάρξουν έσοδα από τη χρήση του οικοπέδου ως πάρκινγκ μέχρι την έναρξη της κατασκευής. Επειδή οι δευτερεύουσες λειτουργίες δεν είναι απαραίτητες προκειμένου να τεθεί το στοιχείο στην τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που η διοίκηση έχει προσδιορίσει, τα έσοδα και οι σχετικές δαπάνες των δευτερευουσών λειτουργιών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και συμπεριλαμβάνονται στις αντίστοιχες κατατάξεις των εσόδων και των δαπανών.<sup>42</sup>

Οι αρχές που εφαρμόζονται στο κόστος ενός ιδιοκατασκευασμένου παγίου περιουσιακού στοιχείου είναι ίδιες με τις αρχές που εφαρμόζονται για ένα αποκτηθέν στοιχείο. Αν η οικονομική οντότητα κατασκευάζει όμοια περιουσιακά στοιχεία τα οποία είναι προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της, το κόστος του ιδιοκατασκευαζόμενου παγίου περιουσιακού στοιχείου είθισται να είναι το ίδιο με το κόστος παραγωγής ενός στοιχείου προς πώληση (ΔΛΠ 2). Ως αποτέλεσμα κατά τον προσδιορισμό του κόστους του, θα πρέπει να απαλείφεται κάθε εσωτερικό κέρδος. Επιπλέον το κόστος ασυνήθιστων ποσών, όπως φύρας, αδράνειας ή άλλων πόρων, τα οποία πραγματοποιήθηκαν κατά την παραγωγή του ιδιοκατασκευασμένου παγίου περιουσιακού στοιχείου, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος αυτού του στοιχείου. Τα κριτήρια για την αναγνώριση του τόκου ως ενός συν θετικού στοιχείου της λογιστικής αξίας ενός ιδιοκατασκευαζόμενου παγίου στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων καθορίζεται από το ΔΛΠ 23 (Κόστος Δανεισμού).<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> ΔΛΠ 16, παρ.18

<sup>42</sup> ΔΛΠ 16, παρ.21

<sup>43</sup> ΔΛΠ 16, παρ.22

## Αποτίμηση του κόστους

Η αποτίμηση του κόστους ενός πάγιου στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων πραγματοποιείται στην ισοδύναμη τιμή μετρητοίς κατά την ημερομηνία απόκτησης. Εάν η πληρωμή της συνολικής αξίας ενός ενσώματου στοιχείου εκτείνεται πέραν από τα συνηθισμένα πιστωτικά όρια, τότε η διαφορά που υπάρχει μεταξύ της τιμής εξαγοράς και του συνόλου των πληρωμών, αναγνωρίζεται ως έξοδο τόκων κατά την περίοδο της πίστωσης (εκτός αν ο τόκος αυτός αναγνωρίζεται στη λογιστική αξία του στοιχείου σύμφωνα με τον επιτρεπόμενο εναλλακτικό χειρισμό του ΔΛΠ 23).<sup>44</sup>

Στην περίπτωση που η απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου γίνει με ανταλλαγή ενός ή περισσότερων περιουσιακών στοιχείων (μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο) ή με συνδυασμό χρηματικών και μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων, το κόστος του ενσώματου στοιχείου αποτιμάται στην εύλογη αξία του εκτός αν η ανταλλαγή στερείται εμπορικής ουσίας ή δεν είναι δυνατή η αξιόπιστη αποτίμηση τη εύλογης αξία ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραλήφθηκε ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραχωρήθηκε, οπότε και το ληφθέν περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στη λογιστική αξία του παραχωρηθέντος στοιχείου.

Στην περίπτωση αυτή η λογιστική αξία του στοιχείου αποτιμάται με το κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιές απομείωσης (ΔΛΠ 36).<sup>45</sup>

Η συναλλαγή ανταλλαγής ελέγχεται για το αν έχει εμπορική ουσία εξετάζοντας την έκταση στην οποία αναμένεται να μεταβληθούν οι ταμιακές ροές της ως αποτέλεσμα της συναλλαγής.

Η ύπαρξη εμπορικής ουσίας σε μία συναλλαγή διαπιστώνεται με το γεγονός αν (α) η σύνθεση (κίνδυνος, χρόνος και ποσό) των ταμιακών ροών του στοιχείου που λήφθηκε διαφοροποιείται από τη σύνθεση των ταμιακών ροών του στοιχείου που παραδόθηκε, (β) η ειδική αξία του τμήματος λειτουργιών που επηρεάζεται από τη συναλλαγή της οικονομικής οντότητας μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής, και (γ) η διαφορά της εύλογης αξίας των ανταλλασσόμενων περιουσιακών στοιχείων είναι σημαντική.

Για να επιτευχθεί ο προσδιορισμός τη ύπαρξης εμπορικής ουσίας ή όχι στην συναλλαγή, η ειδική αξία του τμήματος των επηρεαζόμενων λειτουργιών από τη συναλλαγή της οικονομικής οντότητας θα αντανακλά τις μετά φόρων ταμιακές ροές. Το αποτέλεσμα

---

<sup>44</sup> ΔΛΠ 16, παρ.23

<sup>45</sup> ΔΛΠ 16, παρ.24

αναλύσεων της οικονομικής οντότητας μπορεί να είναι ξεκάθαρο χωρίς να χρειαστούν λεπτομερείς υπολογισμοί.<sup>46</sup>

Η αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές είναι δυνατή εάν δεν υφίσταται σημαντική διακύμανση του εύρους των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου, ή κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας, είναι δυνατός ο ορθολογικός προσδιορισμός των πιθανοτήτων των διαφόρων εκτιμήσεων εντός του εύρους τιμών και η εφαρμογή τους.

Αν η οικονομική οντότητα είναι σε θέση να προσδιορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του αποκτηθέντος πάγιου περιουσιακού στοιχείου είτε του παραχωρηθέντος πάγιου περιουσιακού στοιχείου, τότε η εύλογη αξία του παραχωρηθέντος χρησιμοποιείται για την αποτίμηση του αποκτηθέντος πάγιου περιουσιακού στοιχείου εκτός αν η εύλογη αξία του αποκτηθέντος περιουσιακού στοιχείου είναι πιο ξεκάθαρη.<sup>47</sup>

Ακόμη, το κόστος της κατοχής ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 (Μισθώσεις), ενώ<sup>48</sup> το ΔΛΠ 20 (Λογιστική των Κρατικών Επιχορηγήσεων και Γνωστοποίηση της Κρατικής Υποστήριξης) ορίζει τη λογιστική αξία ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου η οποία μπορεί να μειωθεί κατά τις κρατικές επιχορηγήσεις.<sup>49</sup>

### **3.2.3 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ**

Η οντότητα έχει την δυνατότητα να επιλέξει ως λογιστική της πολιτική μία από τις δύο μεθόδους για την αποτίμηση των ενσώματων περιουσιακών της στοιχείων, δηλαδή τη μέθοδο του κόστους ή τη μέθοδο αναπροσαρμογής και να την εφαρμόζει σε ολόκληρη την κατηγορία των ενσώματων ακινητοποιήσεων της.<sup>50</sup>

#### **Μέθοδος κόστους**

Ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων μετά την αναγνώρισή του, πρέπει να εμφανίζεται στο κόστος κτήσεως του μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης.<sup>51</sup>

---

<sup>46</sup> ΔΛΠ 16, παρ.25

<sup>47</sup> ΔΛΠ 16, παρ.26

<sup>48</sup> ΔΛΠ 16, παρ.27

<sup>49</sup> ΔΛΠ 16, παρ.28

<sup>50</sup> ΔΛΠ 16, παρ.29

<sup>51</sup> ΔΛΠ 16, παρ.30

## Μέθοδος αναπροσαρμογής

Ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων μετά την αναγνώρισή του και εφόσον η εύλογη αξία μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, θα εμφανίζεται με αναπροσαρμοσμένη αξία. Ο υπολογισμός της αναπροσαρμοσμένης αξίας αποτελείται από την εύλογη αξία του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής μείον τις μεταγενέστερες συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης.<sup>52</sup>

Η χρήση επαγγελματιών εκτιμητών για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας γηπέδων και κτηρίων είναι σύνηθες και βασίζονται σε ενδείξεις της αγοράς, σε αντίθεση με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μηχανημάτων και εγκαταστάσεων που είναι συνήθως η αγοραία αξία τους, προσδιοριζόμενη με εκτίμηση.<sup>53</sup> Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν αγοραίες ενδείξεις είτε λόγω της ιδιάζουσας φύσης των ενσώματων στοιχείων είτε λόγω της σπάνιας πώλησης τέτοιων παγίων, παρά μόνο ως τμήμα μιας συνεχιζόμενης επιχείρησης, ώστε να μπορεί να βασιστεί ο προσδιορισμός τη εύλογης αξίας, η οντότητα θα οδηγηθεί να υπολογίσει την εύλογη αξία με χειρισμό μέσω λογαριασμού αποτελεσμάτων ή αναπόσβεστου κόστους αντικατάστασης.<sup>54</sup>

Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να πραγματοποιεί τακτικές αναπροσαρμογές ώστε να μη διαφέρει σημαντικά η λογιστική τους αξία από την εύλογη αξία που θα προσδιοριζόταν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.<sup>55</sup> Η τακτικότητα με την οποία γίνονται οι αναπροσαρμογές εξαρτάται από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των ενσώματων στοιχείων που υπόκεινται σε αναπροσαρμογή. Στην περίπτωση που η αναπροσαρμοσμένη εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική αξία του, απαιτείται μια περαιτέρω αναπροσαρμογή. Σε μερικές περιπτώσεις χρίζεται ετήσια αναπροσαρμογή μιας και τα περιουσιακά στοιχεία υφίστανται σημαντικές και άστατες μεταβολές στην εύλογη αξία τους, κάτι που δεν είναι αναγκαίο στις επουσιώδεις μεταβολές στην εύλογη αξία, όπου μπορεί η αναπροσαρμογή να γίνει κάθε τρία ή τέσσερα έτη.<sup>56</sup>

Κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής οι σωρευμένες αποσβέσεις των ενσώματων στοιχείων αντιμετωπίζονται με δύο τρόπους. Ο πρώτος τρόπος είναι η επαναδιατύπωση σύμφωνα με τη μεταβολή στην προ αποσβέσεων αξία του περιουσιακού στοιχείου, ούτως ώστε η λογιστική αξία του, μετά την μεταβολή να είναι ίση με την αναπροσαρμοσμένη αξία του. Αυτή η μέθοδος χρησιμοποιείται, όταν η αναπροσαρμογή του περιουσιακού στοιχείου

---

<sup>52</sup> ΔΛΠ 16, παρ.31

<sup>53</sup> ΔΛΠ 16, παρ.32

<sup>54</sup> ΔΛΠ 16, παρ.33

<sup>55</sup> ΔΛΠ 16, παρ.31

<sup>56</sup> ΔΛΠ 16, παρ.34

πραγματοποιείται με βάση ενός δείκτη ο οποίος χρησιμοποιείται στο αναπόσβεστο κόστος αντικατάστασής του. Ο δεύτερο τρόπος αντιμετώπισης είναι ο συμψηφισμός των συσσωρευμένων αποσβέσεων έναντι της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό ποσό επαναδιατυπώνεται βάση το αναπροσαρμοσμένο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Αυτή η μέθοδος χρησιμοποιείται συνήθως για τα κτίρια. Το ποσό αυτό των συσσωρευμένων αποσβέσεων που προκύπτει κατά την επαναδιατύπωση ή το συμψηφισμό τους, αποτελεί μέρος της αύξησης ή της μείωσης της λογιστικής αξίας του στοιχείου.<sup>57</sup>

Η αναπροσαρμογή της αξίας ενός ενσώματου στοιχείου, οδηγεί στην αναπροσαρμογή ολόκληρης της κατηγορίας ενσώματων ακινητοποιήσεων στην οποία ανήκει,<sup>58</sup> δηλαδή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων με όμοια φύση και χρήση για τις λειτουργίες της οντότητας. Παραδείγματα ξεχωριστών κατηγοριών αποτελούν:

- εδαφικές εκτάσεις,
- γήπεδα και κτίρια,
- μηχανήματα,
- πλοία,
- αεροσκάφη,
- οχήματα,
- επίπλα και σκεύη,
- εξοπλισμός γραφείου.<sup>59</sup>

Για την αποφυγή της επιλεκτικής αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και των ποσών κόστους και αξιών στις οικονομικές καταστάσεις, τα επί μέρους στοιχεία μιας κατηγορίας ενσώματων στοιχείων αναπροσαρμόζονται ταυτόχρονα. Το γεγονός αυτό δεν συνεπάγεται ότι μια κατηγορία περιουσιακών στοιχείων πρέπει να αναπροσαρμόζεται σε μία πράξη, αλλά μπορεί η αναπροσαρμογή αυτή να ολοκληρωθεί σταδιακά μέσα σε σύντομο χρόνο και εφόσον οι αναπροσαρμογές συμβαδίζουν με την εκάστοτε περίπτωση.<sup>60</sup> Στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου όταν αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η αύξηση πηγαίνει απευθείας ως πλεόνασμα στην καθαρή θέση. Αν όμως προηγείται μια αναπροσαρμογή αναγνωρισμένη στα αποτελέσματα της περιόδου, μία πιθανή αύξηση της αξίας λόγω αναπροσαρμογής οδηγεί σε

---

<sup>57</sup> ΔΛΠ 16, παρ.35

<sup>58</sup> ΔΛΠ 16, παρ.36

<sup>59</sup> ΔΛΠ 16, παρ.37

<sup>60</sup> ΔΛΠ 16, παρ.38

αναγνώριση στα αποτελέσματα κατά τον βαθμό της αναστροφής μία προηγούμενη υποτίμηση του ιδίου περιουσιακού στοιχείου,<sup>61</sup> Αντιθέτως στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου μειώνεται λόγω αναπροσαρμογής, η μείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου. Αντίστοιχα μία μείωση θα χρεώνεται απευθείας στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής στην καθαρή θέση κατά τον βαθμό που υπάρχει πιστωτικό υπόλοιπο στο πλεόνασμα σε σχέση πάντα με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο.<sup>62</sup>

Την στιγμή που ένα ενσώματο στοιχείο διαγράφεται, τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής αυτού του στοιχείου το οποίο είναι στην καθαρή θέση μεταφέρεται άμεσα στο υπόλοιπο κερδών εις νέον. Αυτό μπορεί να επιφέρει τη μεταφορά ολόκληρου του πλεονάσματος τη στιγμή όπου το περιουσιακό στοιχείο αποσύρεται ή εκποιείται. Στην περίπτωση που η οντότητα μεταφέρει μέρος του πλεονάσματος του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της χρήσης, το πλεόνασμα αυτό θα απαρτίζεται από τη διαφορά μεταξύ τις λογιστική αξία της απόσβεσης η οποία βασίζεται στην αναπροσαρμογή και της βασιζόμενης στην αρχική τιμή του περιουσιακού στοιχείου απόσβεσης. Τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής δεν μεταφέρονται στα κέρδη εις νέον, μέσω των κερδών ή των ζημιών.<sup>63</sup> Αν προκύψουν βέβαια επιδράσεις των φόρων στα έσοδα από την αναπροσαρμογή των ενσώματων στοιχείων, αναγνωρίζονται και γνωστοποιούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 (Φόροι Εισοδήματος).<sup>64</sup>

### **3.2.4 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ**

Κάθε σημαντικό κόστος, οποιουδήποτε τμήματος ενός ενσώματου παγίου, σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου πρέπει αποσβένεται ξεχωριστά.<sup>65</sup>

Η κατανομή του αρχικού αναγνωρισμένου ποσού ενός ενσώματου στοιχείου ακινητοποιήσεων πραγματοποιείται στα σημαντικά του τμήματα και η απόσβεση γίνεται ξεχωριστά σε κάθε σημαντικό τμήμα.<sup>66</sup> Στα υπόλοιπα μη σημαντικά τμήματα του στοιχείου, η οντότητα μπορεί είτε να εφαρμόσει προσεγγιστικές τεχνικές στην απόσβεση του υπολοίπου ώστε να αντιπροσωπεύεται αξιόπιστα ο τρόπος ανάλωσης ή/και την ωφέλιμη ζωή των τμημάτων του στοιχείου.<sup>67</sup>, είτε να τα αποσβέσει ξεχωριστά.<sup>68</sup>

---

<sup>61</sup> ΔΛΠ 16, παρ.39

<sup>62</sup> ΔΛΠ 16, παρ.40

<sup>63</sup> ΔΛΠ 16, παρ.41

<sup>64</sup> ΔΛΠ 16, παρ.42

<sup>65</sup> ΔΛΠ 16, παρ.43

<sup>66</sup> ΔΛΠ 16, παρ.44

<sup>67</sup> ΔΛΠ 16, παρ.46

<sup>68</sup> ΔΛΠ 16, παρ.47



Αν ένα σημαντικό τμήμα ενός ενσώματου στοιχείου έχει ωφέλιμη ζωή και μέθοδο απόσβεσης ίδια με τη μέθοδο απόσβεσης και την ωφέλιμη ζωή άλλου σημαντικού τμήματος του ίδιου στοιχείου, τότε τα τμήματα αυτά είθισται να συναθροίζονται στον προσδιορισμό των αποσβέσεων.<sup>69</sup>

Οι αποσβέσεις της κάθε περιόδου αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, εκτός αν συμπεριλαμβάνονται στη λογιστική αξία ενός άλλου περιουσιακού στοιχείου.<sup>70</sup> Επιπλέον αναγνωρίζονται και στην περίπτωση όπου η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από τη λογιστική αξία του, με την προϋπόθεση ότι η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη από την υπολειμματική αξία του στοιχείου.<sup>71</sup> Στην έκταση ωστόσο όπου τα ενσωματωμένα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του περιουσιακού στοιχείου απορροφώνται στην παραγωγή άλλων περιουσιακών στοιχείων, η απόσβεση αποτελεί μέρος του κόστους του άλλου περιουσιακού στοιχείου και συμπεριλαμβάνεται στη λογιστική αξία του.<sup>72</sup>

Η απόσβεση ενός περιουσιακού στοιχείου ξεκινάει την στιγμή όταν το πάγιο θα φτάσει στη λειτουργική κατάσταση σύμφωνα με τις απαιτήσεις που έχει προσδιορίσει η διοίκηση και παύει να πραγματοποιείται τη νωρίτερη ημερομηνία μεταξύ της ημερομηνίας κατάταξης του περιουσιακού στοιχείου ως διαθέσιμο προς πώληση ή σε ομάδα διάθεσης προς πώληση (σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5) και της ημερομηνίας διαγραφής του περιουσιακού στοιχείου. Στην κατάσταση όμως που το πάγιο στοιχείο δεν έχει αποσβεστεί πλήρως και τίθεται σε αδράνεια ή αποσύρεται από την ενεργό χρήση, η οντότητα δεν παύει να πραγματοποιεί αποσβέσεις. Με βάση τις μεθόδους απόσβεσης στην χρήση, η δαπάνη από την απόσβεση μπορεί να είναι μηδενική από τη στιγμή που δεν υπάρχει παραγωγή (ΔΠΧΠ 5).<sup>73</sup>

Η απόσβεση ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να γίνεται συστηματικά και να κατανέμεται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.<sup>74</sup> Ο προσδιορισμός του αποσβέσιμου ποσού πραγματοποιείται αφού πρώτα αφαιρεθεί η υπολειμματική αξία του περιουσιακού στοιχείου, ένα ποσό που στην πράξη κατά τον υπολογισμό της απόσβεσης είναι ασήμαντο και επουσιώδες.<sup>75</sup> Στην περίπτωση όπου η υπολειμματική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου αυξηθεί και φτάσει να είναι ίση ή μεγαλύτερη της λογιστικής αξίας του, η δαπάνη απόσβεσης του είναι μηδενική μέχρι η υπολειμματική αξία του να μειωθεί και να γίνει μικρότερη της

---

<sup>69</sup> ΔΛΠ 16, παρ.45

<sup>70</sup> ΔΛΠ 16, παρ.48

<sup>71</sup> ΔΛΠ 16, παρ.52

<sup>72</sup> ΔΛΠ 16, παρ.49

<sup>73</sup> ΔΛΠ 16, παρ.55

<sup>74</sup> ΔΛΠ 16, παρ.50

<sup>75</sup> ΔΛΠ 16, παρ.53

λογιστικής του αξίας.<sup>76</sup> Επιπλέον η οντότητα πρέπει να πραγματοποιεί αναθεώρηση της υπολειμματικής αξίας και της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου τουλάχιστον στη λήξη κάθε οικονομικού έτους. Αν διαπιστωθεί ότι οι προσδοκίες της για το περιουσιακό στοιχείο διαφέρουν από τις προηγούμενες εκτιμήσεις, η μεταβολή που θα ακολουθήσει θεωρείται μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης και αναγνωρίζεται και γνωστοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη).<sup>77</sup>

Μία οντότητα υπολογίζει την ωφέλιμη ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με την αναμενόμενη χρησιμότητά του. Συνεπώς, υπάρχει η πιθανότητα η ωφέλιμη ζωή ενός περιουσιακού στοιχείου να είναι μικρότερη της οικονομική ζωής του στοιχείου, με αποτέλεσμα η κρίση και η εμπειρία της Διοίκησης να είναι μείζονος σημασίας. Έτσι η πολιτική διαχείρισης της περιουσίας από την οντότητα περιλαμβάνει και τη διάθεση των περιουσιακών στοιχείων, ύστερα από ορισμένο χρονικό διάστημα ή μετά την ανάλωση ενός συγκεκριμένου τμήματος των οικονομικών ωφελειών που είναι ενσωματωμένα σε αυτά.<sup>78</sup>

Μία οντότητα αναλώνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία είναι ενσωματωμένα σε ένα περιουσιακό στοιχείο κυρίως κατά την διάρκεια της χρήσης του. Οι παρακάτω παράγοντες λαμβάνονται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου:

- η αναμενόμενη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, η οποία εκτιμάται σχετικά με την αναμενόμενη παραγωγική δυναμικότητα ή το παραγόμενο προϊόν του περιουσιακού στοιχείου,
- η αναμενόμενη φυσιολογική φθορά, η οποία εξαρτάται από λειτουργικούς παράγοντες, όπως η συντήρηση, η φροντίδα και οι επισκευές του περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια της αδράνεια,
- η τεχνική ή εμπορική απαξίωση που μπορεί να επέλθει από αλλαγές ή βελτιώσεις στην παραγωγή ή από μεταβολές στη ζήτηση των προϊόντων ή υπηρεσιών που προέρχονται από το περιουσιακό στοιχείο,
- οι νομικοί ή παρόμοιοι περιορισμοί στη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, όπως η λήξη της διάρκειας της μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> ΔΛΠ 16, παρ.54

<sup>77</sup> ΔΛΠ 16, παρ.51

<sup>78</sup> ΔΛΠ 16, παρ.57

<sup>79</sup> ΔΛΠ 16, παρ.56

Στην περίπτωση που το κόστος αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης και αποκατάστασης συμπεριλαμβάνεται στο κόστος της γης, η απόσβεση γίνεται στην χρονική περίοδο που αντλούνται τα οφέλη του.<sup>80</sup> Τα γήπεδα και τα κτίρια παρόλο που μπορεί να αποκτώνται μαζί, αποτελούν χωριστά περιουσιακά στοιχεία και λογιστικοποιούνται χωριστά. Η γη η οποία χρησιμοποιείται για τα λατομεία και ως χώροι ταφής, συνήθως έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένεται.<sup>81</sup> Σε ορισμένες περιπτώσεις όμως που, η γη δεν έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, αποσβένεται με τέτοιο τρόπο που αντανακλώνται τα οφέλη που αποκομίζονται από αυτή.<sup>82</sup>

Τα κτίρια, από την άλλη, λόγω της περιορισμένης ωφέλιμης ζωής τους είναι αποσβέσιμα στοιχεία και μία πιθανή αύξηση της αξίας του εδάφους όπου υπάρχει ένα κτίριο, δεν επηρεάζει το αποσβέσιμο ποσού του κτιρίου.<sup>83</sup>

### **Μέθοδοι Απόσβεσης**

Η ακολουθούμενη μέθοδος απόσβεσης την οποία επιλέγει μία οντότητα θα πρέπει να αντανακλά με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τον ρυθμό της ανάλωσης των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που αναμένεται να αναλωθούν από τη χρήση του παγίου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται σταθερά, και δεν μεταβάλλεται από περίοδο σε περίοδο,<sup>84</sup> αλλά στη λήξη τουλάχιστον κάθε οικονομικού έτους θα πρέπει υπάρχει επανεξέταση της. Σε οπουδήποτε σημαντική μεταβολή η μέθοδος πρέπει να τροποποιείται ώστε να αντικατοπτρίζει το νέο ρυθμό και θα λογιστικοποιείται ως μεταβολή σύμφωνα με το ΔΛΠ 8.<sup>85</sup> Οι μέθοδοι απόσβεσης που χρησιμοποιούνται είναι:

- η σταθερή μέθοδος, στην οποία γίνεται επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με σταθερό ποσό καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής εφόσον η υπολειμματική αξία του περιουσιακού στοιχείου δε μεταβάλλεται,
- η μέθοδος του φθίνοντος υπολοίπου, στην οποία γίνεται φθίνουσα επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με σταθερό ποσό καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής
- η μέθοδος της μονάδας παραγωγής, στην οποία γίνεται επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με βάση την αναμενόμενη χρήση ή παραγωγή.<sup>86</sup>

---

<sup>80</sup> ΔΛΠ 16, παρ.59

<sup>81</sup> ΔΛΠ 16, παρ.58

<sup>82</sup> ΔΛΠ 16, παρ.59

<sup>83</sup> ΔΛΠ 16, παρ.58

<sup>84</sup> ΔΛΠ 16, παρ.60

<sup>85</sup> ΔΛΠ 16, παρ.61

<sup>86</sup> ΔΛΠ 16, παρ.62

### 3.2.5 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η οντότητα για τον προσδιορισμό της πιθανής απομείωσης της αξίας των πάγιων στοιχείων της, κάνει χρήση του ΔΛΠ 36 (Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων), εξηγώντας πώς μία οικονομική οντότητα αναθεωρεί τη λογιστική αξία των στοιχείων του ενεργητικού της, αλλά και το πώς μπορεί να προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου του ενεργητικού και τότε θα αναγνωρίσει ή θα αναστρέψει μια ζημία απομείωσης.<sup>87</sup>

Αποζημιώσεις από τρίτα μέρη για στοιχεία ενσώματων ακινητοποιήσεων των οποίων είχε μειωθεί η αξία τους, τα οποία είχαν χαθεί ή εγκαταλειφθεί, θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα της χρήσης ως κέρδη ή ζημίες, όταν οι αποζημιώσεις καθίστανται απαιτητές.<sup>88</sup>

Υπάρχουν διάφορες περιπτώσεις απομείωσης ή ζημίας ενσώματων στοιχείων και αντιμετωπίζονται λογιστικά ως ξεχωριστά οικονομικά γεγονότα. Παραδείγματα τέτοιων περιπτώσεων αποτελούν οι κρατικές αποζημιώσεις για ενσώματα στοιχεία τα οποία απαλλοτριώθηκαν ή αποζημιώσεις από ασφαλιστικές επιχειρήσεις έπειτα από μείωση της αξίας ή έπειτα από ζημία ενσώματων στοιχείων από φυσικές καταστροφές ή κλοπές.<sup>89</sup>

### 3.2.6 ΠΑΥΣΗ-ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου στοιχείου θα διαγράφεται (α) όταν διατίθεται ή (β) όταν η οντότητα δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του περιουσιακού στοιχείου.<sup>90</sup>

Το κέρδος ή η ζημία τα οποία προέρχονται από τη διαγραφή ενός ενσώματου στοιχείου θα συμπεριλαμβάνονται στα αποτελέσματα χρήσης τη στιγμή που το στοιχείο διαγράφεται (εκτός αν το ΔΛΠ 17 προβλέπει διαφορετικά για τη συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης). Τα κέρδη και οι ζημίες δε θα κατατάσσονται στον κύκλο εργασιών της οικονομικής οντότητας.<sup>91</sup> Ωστόσο όταν μία οικονομική οντότητα θέτει ένα ενσώματο στοιχείο ή μία κατηγορία ενσώματων στοιχείων προς διάθεση, το/η οποίο/α κατείχε με σκοπό την ενοικίαση προς τρίτους, θα πρέπει κατά την παύση της μίσθωσης το πάγιο ή η κατηγορία παγίων να μεταφερθεί στην κατηγορία των «Αποθεμάτων». Κατά τον προσδιορισμό της ημερομηνίας διάθεσης ενός ενσώματου στοιχείου εφαρμόζεται το ΔΛΠ 18 (Εσοδα για την

---

<sup>87</sup> ΔΛΠ 16, παρ.63

<sup>88</sup> ΔΛΠ 16, παρ.65

<sup>89</sup> ΔΛΠ 16, παρ.66

<sup>90</sup> ΔΛΠ 16, παρ.67

<sup>91</sup> ΔΛΠ 16, παρ.68

αναγνώριση εσόδων από την πώληση αγαθών) και κατά την διάθεση μέσω πώλησης και επαναμίσθωσης εφαρμόζεται το ΔΛΠ 17.<sup>92</sup>

Αν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το κόστος αντικατάστασης τμήματος του στοιχείου στη λογιστική αξία ενός ενσώματου στοιχείου, τότε θα πρέπει να γίνει διαγράφη της λογιστικής αξίας του τμήματος που έγινε αντικατάστασή ανεξάρτητα αν το τμήμα αυτό είχε αποσβεστεί ξεχωριστά. Στην περίπτωση όπου δεν είναι πρακτικά δυνατό την οικονομική οντότητα να προβεί σε προσδιορισμό της λογιστικής αξίας του τμήματος που θέλει να αντικαταστήσει, μπορεί να χρησιμοποιήσει ως ένδειξη για το ποιο ήταν το κόστος του αντικαθιστηθέντος τμήματος κατά την απόκτηση του ή την κατασκευή του, το κόστος της αντικατάστασης του τμήματος.<sup>93</sup>

Το κέρδος ή η ζημία που προέρχεται από τη διαγραφή ενός ενσώματου στοιχείου υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος από την διάθεση (αν υπάρχει) και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.<sup>94</sup>

Το αντάλλαγμα που θα εισπραχθεί από την οντότητα κατά τη διάθεση ενός ενσώματου στοιχείου αναγνωρίζεται αρχικώς στην εύλογη αξία του. Εάν η πληρωμή του πάγιου στοιχείου αναβάλλεται, το αντάλλαγμα που εισπράχτηκε αναγνωρίζεται αρχικά στην ισοδύναμη αξία της τοις μετρητοί. Η διαφορά που θα προκύψει μεταξύ του ονομαστικού ποσού του εισπραχθέντος αντάλλαγμα και της ταμιακής αξίας μετρητοίς αναγνωρίζεται ως έσοδο τόκου (σύμφωνα με το ΔΛΠ 18), αντανακλώντας την πραγματική απόδοση της απαίτησης.<sup>95</sup>

### **3.2.7 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης θα πρέπει να γνωστοποιούνται για κάθε κατηγορία των ενσώματων στοιχείων τα εξής:

- οι χρησιμοποιούμενες βάσεις αποτίμησης για τον προσδιορισμό της προ αποσβέσεων λογιστικής αξίας,
- οι χρησιμοποιούμενες μέθοδοι απόσβεσης,
- οι χρησιμοποιούμενες συντελεστές απόσβεσης και οι ωφέλιμες ζωές των στοιχείων,
- οι χρησιμοποιούμενες προ αποσβέσεων λογιστικές αξίες και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις αρχής και τέλους περιόδου

---

<sup>92</sup> ΔΛΠ 16, παρ.69

<sup>93</sup> ΔΛΠ 16, παρ.70

<sup>94</sup> ΔΛΠ 16, παρ.71

<sup>95</sup> ΔΛΠ 16, παρ.72

- η συμφωνία της λογιστικής αξίας κατά την αρχή και λήξη της περιόδου που δείχνει:(α) προσθήκες, περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση (ΔΠΧΠ 5), (β) αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων, αυξήσεις ή μειώσεις που προκύπτουν από αναπροσαρμογές, και από ζημίες απομείωσης που αναγνωρίστηκαν ή αναστράφηκαν απευθείας στην καθαρή θέση (ΔΛΠ 36), (γ) ζημίες απομείωσης οι οποίες αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα (ΔΛΠ 36), (δ) ζημίες απομείωσης οι οποίες αναστράφηκαν στα αποτελέσματα (ΔΛΠ 36), (ε) αποσβέσεις, καθαρές συναλλαγματικές διαφορές ως αποτέλεσμα της μετατροπής των οικονομικών καταστάσεων από το λειτουργικό νόμισμα σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης, συμπεριλαμβανομένης της μετατροπής συναλλάγματος της αλλοδαπής επιχείρησης στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας και (δ) άλλες μεταβολές.<sup>96</sup>
- η ύπαρξη και τα ποσά των περιορισμών στους τίτλους και στα ενσώματες στοιχεία που φέρουν βάρη για εξασφάλιση υποχρεώσεων,
- το ποσό των αναγνωρισμένων δαπανών στη λογιστική αξία του ενσώματου στοιχείου ακινητοποιήσεων κατά το στάδιο της κατασκευής του,
- τα ποσά που έχουν αναληφθεί για την απόκτηση ενσώματων στοιχείων μέσω συμβατικών δεσμεύσεων,
- το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για στοιχεία ενσώματων ακινητοποιήσεων που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν που συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα, όταν αναγνωρίζεται, από την στιγμή που δε γνωστοποιείται ξεχωριστά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.<sup>97</sup>

Όπως προαναφέρθηκε η επιλογή της μεθόδου απόσβεσης που θα ακολουθηθεί αλλά και η εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής των περιουσιακών στοιχείων είναι θέματα κρίσης. Συνεπώς, είναι απαραίτητη η γνωστοποίηση της απόσβεσης, είτε αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα είτε ως μέρος του κόστους άλλων περιουσιακών στοιχείων και της συσσωρευμένης απόσβεσης στο τέλος της περιόδου, ώστε να παρέχετε στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων πληροφορίες οι οποίες να τους επιτρέπουν να εξετάζουν τις πολιτικές που έχει επιλέξει η διοίκηση και να κάνουν συγκρίσεις με άλλες οντότητες.<sup>98</sup>

Η οικονομική οντότητα όταν υπάρξουν μεταβολές στις εκτιμήσεις της, γνωστοποιεί το είδος και την επίδραση μιας μεταβολής λογιστικής εκτίμησης που έχει επίδραση στην

<sup>96</sup> ΔΛΠ 16, παρ.73

<sup>97</sup> ΔΛΠ 16, παρ.74

<sup>98</sup> ΔΛΠ 16, παρ.75

τρέχουσα χρήση ή που αναμένεται να έχει επίδραση σε μεταγενέστερες χρήσεις, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Για μεταβολές των εκτιμήσεων της λογιστικής αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων γνωστοποιούνται (α) οι υπολειμματικές αξίες, (β) τα εκτιμώμενα κόστη αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης και αποκατάστασης στοιχείων των ενσώματων ακινητοποιήσεων, (γ) τις ωφέλιμες ζωές και (δ) τις μεθόδους απόσβεσης.<sup>99</sup>

Αν υπάρχουν αναπροσαρμογές στα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων θα γνωστοποιούνται τα εξής:

- η ημερομηνία έναρξης ισχύος της αναπροσαρμογής,
- η χρήση ανεξάρτητου εκτιμητή (αν υπήρξε),
- οι μέθοδοι και οι σημαντικές παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών,
- η έκταση κατά την οποία οι εύλογες αξίες των στοιχείων προσδιορίστηκαν δια απευθείας παραπομπή σε τρέχουσες τιμές ενεργούς αγοράς ή πρόσφατες συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση ή εκτιμήθηκαν με τη χρήση άλλων τεχνικών αποτίμησης,
- η λογιστική αξία για κάθε αναπροσαρμοσμένη κατηγορία των ενσώματων στοιχείων που θα είχε αναγνωριστεί αν τα περιουσιακά στοιχεία τηρούνταν λογιστικά βάσει της μεθόδου του κόστους,
- το πλεόνασμα αναπροσαρμογής, που προέκυψε από τη μεταβολή αυτών για την περίοδο και κάθε περιορισμό στη διανομή του υπολοίπου στους μετόχους.<sup>100</sup>

Η οντότητα γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με απομειωμένα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36.<sup>101</sup>

Τέλος θα πρέπει να γνωστοποιούνται οι ακόλουθες χρήσιμες πληροφορίες για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων:

- η λογιστική αξία των ενσώματων περιουσιακών ακινητοποιήσεων σε πρόσκαιρη αδράνεια,
- η προ αποσβέσεων λογιστική αξία των ολοσχερώς αποσβεσμένων ενσώματων στοιχείων, που είναι ακόμη σε χρήση,
- η λογιστική αξία των ενσώματων στοιχείων, που έχουν αποσυρθεί από την ενεργό χρήση και κατέχονται προς πώληση (ΔΠΧΠ 5),
- η εύλογη αξία των ενσώματων στοιχείων, εφόσον χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους και είναι σημαντικά διαφορετική η εύλογη αξία από τη λογιστική αξία.<sup>102</sup>

---

<sup>99</sup> ΔΛΠ 16, παρ.76

<sup>100</sup> ΔΛΠ 16, παρ.77

<sup>101</sup> ΔΛΠ 16, παρ.78

### 3.3 ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 40 “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ”

Ο σκοπός του συγκεκριμένου Προτύπου είναι να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό που θα πρέπει να ακολουθείται από μία οικονομική οντότητα για τα ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται (από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για την παραγωγική τους δραστηριότητα αλλά ως επενδυτικά ακίνητα, είτε αυτά αποφέρουν εισόδημα στην οντότητα μέσω της μισθώσεως τους (γήπεδα ή κτίρια ή μέρη κτιρίων ή αμφότερα), είτε αυτά ενισχύουν το κεφαλαίο της οντότητας, είτε αυτά βρίσκονται σε κατάσταση κατασκευής και θα χρησιμοποιηθούν μελλοντικά ως επενδυτικά ακίνητα. Επίσης το Πρότυπο πραγματεύεται τον τρόπο αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων αλλά και τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να περιλαμβάνονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις των οικονομικών Καταστάσεων.<sup>103</sup>

#### 3.3.1 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Το ΔΛΠ 40 εφαρμόζεται για την αναγνώριση, αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να περιλαμβάνονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.<sup>104</sup> Επιπλέον, το παρόν Πρότυπο εφαρμόζεται κατά την αποτίμηση των δικαιωμάτων επί επενδύσεων σε ακίνητα που κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση από την μεριά του μισθωτή αλλά και από τη μεριά του εκμισθωτή κατά την αποτίμηση της επένδυσης σε ακίνητα που παρέχονται με λειτουργική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.<sup>105</sup>

Το Πρότυπο 40 δεν εφαρμόζεται σε θέματα με τα οποία ασχολείται το ΔΛΠ 17 (Μισθώσεις), όπως τα εξής:

- τα κριτήρια με τα οποία ταξινομούνται οι μισθώσεις ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές,
- η αναγνώριση του μισθοδοτικού εσόδου που προκύπτει από επένδυση σε ακίνητα (βλ. ΔΛΠ 18 Έσοδα),
- η αποτίμηση των δικαιωμάτων σε ακίνητα που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή,
- η αποτίμηση της καθαρής επένδυσης στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή, σε χρηματοδοτική μίσθωση,
- η λογιστική των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης

---

<sup>102</sup> ΔΛΠ 16, παρ.79

<sup>103</sup> ΔΛΠ 40, παρ.1,5

<sup>104</sup> ΔΛΠ 40, παρ.2

<sup>105</sup> ΔΛΠ 40, παρ.3



- οι γνωστοποιήσεις για τις μισθώσεις ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές,

Επίσης το παρόν Πρότυπο δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που προέρχονται από γεωργική δραστηριότητα (βλ. ΔΛΠ 41 Γεωργία) και των μεταλλευτικών δικαιωμάτων και μεταλλευτικών αποθεμάτων, όπως το πετρέλαιο, το φυσικό αέριο και όμοιων μη ανανεώσιμων πόρων.<sup>106</sup>

Στις περιπτώσεις όπου η οντότητα μπορεί να παρέχει στους μισθωτές ενός ακινήτου που κατέχει βοηθητικές υπηρεσίες, μεταχειρίζεται το ακίνητο αυτό ως επένδυση σε ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο, ανάλογα με το αν οι υπηρεσίες είναι ένα σχετικώς ασήμαντο συστατικό στοιχείο της συνολικής συμφωνίας. Παραδείγματος χάριν όταν ο ιδιοκτήτης ενός κτιρίου, που αποτελείται από επαγγελματικούς χώρους, παρέχει υπηρεσίες φύλαξης και συντήρησης στους μισθωτές που χρησιμοποιούν το κτίριο και θεωρούνται ασήμαντο στοιχείο της συνολικής συμφωνίας, το ακίνητο είναι επενδυτικό.<sup>107</sup>

Στις περιπτώσεις όμως όπου οι παρεχόμενες υπηρεσίες είναι ουσιώδεις, το ακίνητο αφορά ιδιοχρησιμοποίηση (βλ. ΔΛΠ 16). Παραδείγματος χάριν όταν η οικονομική οντότητα κατέχει και διαχειρίζεται ένα ξενοδοχείο, οι παρεχόμενες υπηρεσίες προς τους πελάτες είναι ένα ουσιαστικό συστατικό στοιχείο της συνολικής συμφωνίας, οπότε και το ακίνητο αφορά ιδιοχρησιμοποίηση.<sup>108</sup>

### **3.3.2 ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Τα δικαιώματα σε ακίνητο που κατέχεται από έναν μισθωτή με λειτουργική μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί ή να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως επένδυση σε ακίνητα μόνο όταν το ακίνητο θα πληρούσε τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και ο μισθωτής κάνει χρήση της μεθόδου της εύλογης αξίας για το αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο. Η εναλλακτική κατάταξη που περιγράφεται μπορεί να χρησιμοποιηθεί ανάλογα με το ακίνητο. Όμως, εφόσον επιλεγεί η εναλλακτική αυτή κατάταξη για ένα δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται με λειτουργική μίσθωση, κάθε ακίνητο που κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητο θα αντιμετωπίζεται λογιστικά με τη μέθοδο της εύλογης αξίας και θα περιλαμβάνεται στις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από το Πρότυπο.<sup>109</sup>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατέχονται για την αποκόμιση εσόδων από ενοίκια ή για την αύξηση της αξίας των κεφαλαίων ή και για τα δύο. Κατά συνέπια, μία επένδυση σε

---

<sup>106</sup> ΔΛΠ 40, παρ.3

<sup>107</sup> ΔΛΠ 40, παρ.11

<sup>108</sup> ΔΛΠ 40, παρ.12

<sup>109</sup> ΔΛΠ 40, παρ.6

ακίνητα δημιουργεί ταμειακές ροές στην οντότητα που τα κατέχει ανεξάρτητα από τα άλλα περιουσιακά στοιχεία. Αυτό είναι που διαφοροποιεί την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Οι ταμειακές ροές που δημιουργούνται από τη χρήση του ακινήτου στην παραγωγή ή για διοικητικούς σκοπούς της οντότητας είναι αποδοτέες όχι μόνο στα συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά και σε άλλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία τα χρησιμοποιεί η οντότητα στην παραγωγική της διαδικασία.<sup>110</sup> Παραδείγματα που αποτελούν επενδύσεις σε ακίνητα είναι:

- Η γη η οποία κατέχεται από την οντότητα με σκοπό την μακροπρόθεσμη αύξηση της αξίας των κεφαλαίων, και όχι για την βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τις συνήθη λειτουργικές τις δραστηριότητες.
- Η γη η οποία κατέχεται από την οντότητα με σκοπό την μελλοντική χρήση η οποία είναι απροσδιόριστη προς το παρόν (δεν έχει προσδιοριστεί από την οντότητα ποια θα είναι η μελλοντική χρήση της γη, επομένως θεωρείται ότι κατέχεται για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων).
- Τα κτίρια της οντότητα (κατεχόμενα μέσω κυριότητας ή μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης) τα οποία εκμισθώνονται σε τρίτους με λειτουργική μίσθωση.
- Τα κτίρια τα οποία είναι κενά αλλά προορίζονται να μισθωθούν με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις.<sup>111</sup>

Παραδείγματα που δεν αποτελούν επενδύσεις σε ακίνητα είναι τα ακίνητα (α) που προορίζονται για πώληση κατά τις συνήθη λειτουργικές δραστηριότητες της οντότητας ή βρίσκονται στη διαδικασία κατασκευής ή αξιοποίησης για τέτοια πώληση (βλ. ΔΛΠ 2 Αποθέματα), όπως για παράδειγμα ακίνητα τα οποία αποκτήθηκαν αποκλειστικά για μελλοντική πώληση ή για αξιοποίηση ή για επαναπώληση, (β) που κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για λογαριασμό τρίτων μερών (βλ. ΔΛΠ 11 Συμβάσεις Κατασκευής), (γ) που ιδιοχρησιμοποιούνται (βλ. ΔΛΠ 16), περιλαμβάνοντας (μεταξύ άλλων) ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική χρήση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική αξιοποίηση και μεταγενέστερη χρησιμοποίηση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, ακίνητα που χρησιμοποιούνται από υπαλλήλους (ανεξάρτητα από το αν οι εργαζόμενοι πληρώνουν ενοίκιο κατά τα ισχύοντα στην αγορά) και ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη εν αναμονή της διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου,

---

<sup>110</sup> ΔΛΠ 40, παρ.7

<sup>111</sup> ΔΛΠ 40, παρ.8

(δ) που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα (βλ. ΔΛΠ 16) και (ε) που μισθώνονται σε μία άλλη οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση.<sup>112</sup>

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου τα ακίνητα που κατέχονται χρησιμοποιούνται κατά ένα τμήμα για την αποκόμιση εσόδων από ενοίκια ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων και κατά ένα άλλο τμήμα κατέχεται για διοικητικούς σκοπούς της οντότητας ή για χρήση στην παραγωγή ή την παροχή υπηρεσιών. Στην περίπτωση όπου τα τμήματα αυτά μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά (ή να εκμισθωθούν ξεχωριστά με χρηματοδοτική μίσθωση) η οντότητα τα λογιστικοποιεί ξεχωριστά. Όμως αν τα τμήματα δεν μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά, τότε το ακίνητο θεωρείται επένδυση μόνο αν ένα ασήμαντο τμήμα του κατέχεται για χρησιμοποίηση στην παραγωγή ή την παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς της οντότητας.<sup>113</sup>

Αν υπάρχει δυσκολία στον προσδιορισμό του βαθμού σημαντικότητας των βοηθητικών υπηρεσιών, τότε το ακίνητο αναγνωρίζεται ως επενδυτικό (μόνο αν ένα επουσιώδες τμήμα του χρησιμοποιείται στην παραγωγή ή την παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς της οντότητας).<sup>114</sup>

Για τον ορθό λοιπόν προσδιορισμό αυτού του βαθμού σημαντικότητας χρειάζεται η κρίση της οντότητας, καθώς και επιμέρους ανάλυση και ανάπτυξη διαφόρων κριτηρίων. Η οντότητα είναι πολύ σημαντικό να γνωστοποιεί αυτά τα κριτήρια, ώστε η ταξινόμηση να είναι πιο κατανοητή (όπως απαιτείται από το Πρότυπο).<sup>115</sup>

### **3.3.3 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ**

#### **Αναγνώριση**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν και μόνο όταν πληρούνται δύο κριτήρια, (α) υπάρχει πιθανότητα τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τις επενδύσεις σε ακίνητα να εισρεύσουν στην οντότητα, και (β) το κόστος των ακινήτων μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.<sup>116</sup>

Η αναγνώριση μίας επένδυσης σε ακίνητα σύμφωνα με το πρώτο κριτήριο εξαρτάται από την βεβαιότητα της εισροής των μελλοντικών οικονομικών ωφελειών που συνδέονται με

---

<sup>112</sup> ΔΛΠ 40, παρ.9

<sup>113</sup> ΔΛΠ 40, παρ.10

<sup>114</sup> ΔΛΠ 40, παρ.13

<sup>115</sup> ΔΛΠ 40, παρ.14

<sup>116</sup> ΔΛΠ 40, παρ.16

την επένδυση στην οντότητα, και το δεύτερο κριτήριο εξαρτάται από την πιστοποίηση του κόστους του ακινήτου από την συναλλαγή που πραγματοποιήθηκε.<sup>117</sup>

Μία οντότητα αποτιμά όλα τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την επένδυση σε ακίνητα, σύμφωνα με αυτήν την αρχή της αναγνώρισης, την στιγμή που πραγματοποιούνται. Στα έξοδα αυτά συμπεριλαμβάνονται τα αρχικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητα και τα μεταγενέστερα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για τη συμπλήρωση, την αντικατάσταση τμήματος ή τη συντήρηση κάποιου στοιχείου του ακινήτου.<sup>118</sup>

Σύμφωνα με τα κριτήρια της αναγνώρισης, η οικονομική οντότητα δεν περιλαμβάνει τα έξοδα της καθημερινής συντήρησης του ακινήτου, στη λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα, καθώς τα κόστη αυτά αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης τη στιγμή που πραγματοποιούνται. Τα έξοδα καθημερινής συντήρησης περιλαμβάνουν κυρίως τα κόστη της εργασίας και των αναλώσιμων, και μπορεί να περιλαμβάνουν το κόστος δευτερευόντων ανταλλακτικών. Οι δαπάνες αυτές συνήθως περιγράφονται ως «επισκευή και συντήρηση» του ακινήτου.<sup>119</sup>

### **Αποτίμηση κατά την Αναγνώριση**

Η αρχική επένδυση σε ακίνητα θα αποτιμάται στο κόστος και τα κόστη της συναλλαγής θα συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση.<sup>120</sup> Τα κόστη αυτά, όταν απευθυνόμαστε σε ένα πάγιο που αποκτήθηκε με αγορά, αποτελούνται από την τιμή αγοράς, καθώς και από κάθε άμεσα επιρριπτόμενη δαπάνη. Παραδείγματα άμεσα επιρριπτόμενων δαπανών είναι οι επαγγελματικές αμοιβές για νομικές υπηρεσίες, οι φόροι μεταβίβασης ακινήτων και άλλα κόστη της συναλλαγής.<sup>121</sup>

Τα κόστη επένδυσης σε ακίνητα, όταν αφορά ιδιοκατασκευαζόμενα πάγια, αποτελούνται από τα κόστη της κατά την ημερομηνία που η κατασκευή ή αξιοποίηση ολοκληρώνεται. Μέχρι την ημερομηνία της ολοκλήρωσης, η οντότητα εφαρμόζει το ΔΛΠ 16, ενώ κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης, το ακίνητο καθίσταται ως επένδυση και αποτιμάται σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.<sup>122</sup> Αντιθέτως στο κόστος μιας επένδυσης σε ακίνητα δεν συμπεριλαμβάνονται:

---

<sup>117</sup> Grant Thornton (2009) Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, I.F.R.S. : αναλυτική παρουσίαση, Τόμος Β', Εκδόσεις Grant Thornton

<sup>118</sup> ΔΛΠ 40, παρ.14

<sup>119</sup> ΔΛΠ 40, παρ.18

<sup>120</sup> ΔΛΠ 40, παρ.20

<sup>121</sup> ΔΛΠ 40, παρ.21

<sup>122</sup> ΔΛΠ 40, παρ.22

- τα έξοδα εκκίνησης (εκτός αν καταστούν αναγκαία προκειμένου το ακίνητο να έρθει στην απαραίτητη για τη λειτουργία του κατάσταση που προσδιορίστηκε από τη διοίκηση),
- οι λειτουργικές ζημιές που πραγματοποιούνται πριν επιτευχθεί το προγραμματισμένο επίπεδο απασχόλησης, ή
- οι υπερβολικές μεγάλες σπατάλες υλών, εργασίας ή άλλων πόρων κατά την κατασκευή ή ανάπτυξη του ακινήτου.<sup>123</sup>

Το αρχικό κόστος ενός δικαιώματος σε ακίνητο το οποίο κατέχεται με χρηματοδοτική μίσθωση και έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητα, θα αναγνωρίζεται στην μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβαλλόμενων μισθωμάτων. Ένα ισοδύναμο ποσό θα αναγνωρίζεται ως υποχρέωση.<sup>124</sup>

Κάθε επιπλέον ποσό που καταβάλλεται για μίσθωση αντιμετωπίζεται ως μέρος των ελάχιστων καταβολών για το σκοπό αυτό και συμπεριλαμβάνεται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου, δεν συμπεριλαμβάνεται όμως στην υποχρέωση. Αν, από την άλλη, ένα δικαίωμα σε ακίνητο κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα, το δικαίωμα του ακινήτου και όχι το ίδιο το ακίνητο λογιστικοποιείται στην εύλογη αξία.<sup>125</sup>

Στην περίπτωση που η πληρωμή για μία επένδυση σε ακίνητα αναβάλλεται, το κόστος της είναι η ισοδύναμη τιμή σε μετρητά. Η διαφορά μεταξύ αυτού του ποσού και του συνόλου των πληρωμών αναγνωρίζεται σαν έξοδο τόκου σε όλη την διάρκεια της πίστωσης.<sup>126</sup>

Μία ή περισσότερες επενδύσεις σε ακίνητα είναι πιθανό να αποκτηθούν με αντάλλαγμα μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή στοιχεία ή συνδυασμό χρηματικών και μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων. Η αποτίμηση του κόστους τέτοιων επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιούνται στην εύλογη αξία εκτός αν η συναλλαγή ανταλλαγής δεν έχει εμπορική ουσία ή αν δεν αποτιμάται αξιόπιστα η εύλογη αξία ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραλήφθηκε ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραχωρήθηκε. Στην περίπτωση αυτή το παραληφθέν περιουσιακό στοιχείο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία, αλλά στη λογιστική αξία του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου.<sup>127</sup>

---

<sup>123</sup> ΔΛΠ 40, παρ.23

<sup>124</sup> ΔΛΠ 40, παρ.25

<sup>125</sup> ΔΛΠ 40, παρ.26

<sup>126</sup> ΔΛΠ 40, παρ.24

<sup>127</sup> ΔΛΠ 40, παρ.27

Η οντότητα προσδιορίζει την ύπαρξη εμπορικής ουσίας σε μία συναλλαγή ανταλλαγής εξετάζοντας τον βαθμό τον οποίο αναμένεται να μεταβληθούν οι ταμιακές ροές της ως αποτέλεσμα της συναλλαγής. Μία συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική ουσία αν:

- η σύνθεση (κίνδυνος, χρόνος και ποσό) των ταμιακών ροών του παραληφθέντος στοιχείου του ενεργητικού διαφέρει από τη σύνθεση των ταμιακών ροών του παραχωρηθέντος στοιχείου του ενεργητικού, ή
- η ειδική αξία του τμήματος των επηρεαζόμενων από τη συναλλαγή λειτουργιών της οικονομικής οντότητας μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής, και
- η διαφορά των δύο παραπάνω είναι σημαντική σε σχέση με την εύλογη αξία των ανταλλασσόμενων περιουσιακών στοιχείων.

Προκειμένου να γίνει προσδιορισμός του αν μία συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική ουσία ή όχι, η συγκεκριμένη ειδική αξία του τμήματος που επηρεάζεται από τη συναλλαγή λειτουργιών της οικονομικής οντότητας, θα πρέπει να αντικατοπτρίζει τις μετά φόρων ταμιακές ροές. Το αποτέλεσμα αυτό των αναλύσεων θα πρέπει να είναι ξεκάθαρο, χωρίς η οικονομική οντότητα να χρειάζεται να προβεί σε λεπτομερείς υπολογισμούς.<sup>128</sup>

Η εύλογη αξία ενός πάγιου στοιχείου για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες συναλλαγές σε αγορές, μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα εάν η διακύμανση του εύρους των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας, δεν είναι σημαντική για το πάγιο περιουσιακό στοιχείο, ή εάν ο ορθολογικός προσδιορισμός των πιθανοτήτων των διαφόρων εκτιμήσεων εντός του εύρους τιμών μπορεί να προσδιοριστούν λογικά και η εφαρμογή τους στην εκτίμηση να πραγματοποιηθεί στην εύλογη αξία.<sup>129</sup>

Στην περίπτωση όπου η οικονομική οντότητα μπορεί να καθορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του περιουσιακού στοιχείου που αποκτά είτε του περιουσιακού στοιχείου που παραχωρεί, τότε αποτιμάται με την μέθοδο του κόστους χρησιμοποιώντας την εύλογη αξία του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου εκτός αν η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται αποδεικνύεται απτά.

### **3.3.4 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ**

#### **Λογιστική πολιτική**

Μία οικονομική οντότητα έχει την δυνατότητα, για την αποτίμηση μίας επένδυσης σε ακίνητα μετά την αρχική αναγνώριση, να επιλέξει ως λογιστική πολιτική της μεταξύ της

---

<sup>128</sup> ΔΛΠ 40, παρ.28

<sup>129</sup> ΔΛΠ 40, παρ.29

μεθόδου της εύλογης αξίας και της μεθόδου του κόστους. Η λογιστική πολιτική που θα επιλεγεί θα πρέπει να εφαρμόζεται σε όλες τις επενδύσεις της σε ακίνητα (βλ. ΔΠΧΠ 4).<sup>130</sup> Ωστόσο σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 (Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη) μία οικονομική οντότητα οικειοθελώς μπορεί να αλλάξει τη λογιστική πολιτική της εφόσον αυτή η αλλαγή θα καταλήξει σε καταλληλότερη παρουσίαση των συναλλαγών, άλλων γεγονότων ή συνθηκών στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας. Βέβαια μία αλλαγή από τη μέθοδο της εύλογης αξίας στη μέθοδο του κόστους δεν είναι πιθανό να καταλήξει σε πιο κατάλληλη παρουσίαση.<sup>131</sup>

Ανεξαρτήτως της λογιστικής πολιτικής που ακολουθείται από μία οντότητα, θα πρέπει να προσδιορίζεται η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα είτε για αποτίμηση (αν η οντότητα εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας) είτε για γνωστοποίηση (αν εφαρμόζει τη μέθοδο του κόστους). Οι οικονομικές οντότητες ενθαρρύνονται, χωρίς να υποχρεούνται, να προσδιορίζουν την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα με την χρήση ενός ανεξάρτητου εκτιμητή, με αναγνωρισμένη και σχετική επαγγελματική ιδιότητα και με πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση.<sup>132</sup>

Η οικονομική οντότητα μπορεί να επιλέξει μεταξύ της μεθόδου της εύλογης αξίας και της μεθόδου του κόστους για όλες τις υποχρεώσεις που αποτελούν εγγύηση για επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες πληρώνουν μία απόδοση που είναι άμεσα συνδεδεμένη με την εύλογη αξία των επενδύσεων ή με την απόδοση συγκεκριμένων στοιχείων που περιλαμβάνουν αυτές τις επενδύσεις σε ακίνητα, και επίσης να επιλέξει μεταξύ της μεθόδου της εύλογης αξίας και της μεθόδου του κόστους για όλες τις υπόλοιπες επενδύσεις σε ακίνητα, ασχέτως από την επιλογή που έγινε στην παραπάνω περίπτωση.<sup>133</sup>

Κάποιοι φορείς ασφάλισης και άλλες οντότητες λειτουργούν έναν εσωτερικό φορέα επενδύσεων σε ακίνητα που εκδίδει τεκμαρτές μονάδες, κάποιες από τις οποίες κατέχονται από επενδυτές μέσω συνδεδεμένων συμβολαίων και άλλες κατέχονται από την οικονομική οντότητα. Σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, δεν επιτρέπεται μία οικονομική οντότητα να αποτιμά τα ακίνητα που κατέχει ο φορέας μερικώς στο κόστος και μερικώς στην εύλογη αξία.<sup>134</sup>

Στην περίπτωση όπου η οικονομική οντότητα επιλέξει διαφορετικές μεθόδους για τις δύο κατηγορίες που περιεγράφηκαν παραπάνω, οι πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα μεταξύ

---

<sup>130</sup> ΔΛΠ 40, παρ.30

<sup>131</sup> ΔΛΠ 40, παρ.31

<sup>132</sup> ΔΛΠ 40, παρ.32

<sup>133</sup> ΔΛΠ 40, παρ.32Α

<sup>134</sup> ΔΛΠ 40, παρ.32Β

ομάδων περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται με διαφορετικές μεθόδους, θα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και η συσσωρευμένη μεταβολή στην εύλογη αξία θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κατά συνέπεια, αν η επένδυση σε ακίνητα πωληθεί από ομάδα στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας σε ομάδα στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης γίνεται το τεκμαρτό κόστος του.<sup>135</sup>

### **Μέθοδος εύλογης αξίας**

Η οικονομική οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, μετά την αρχική αναγνώριση, πρέπει να αποτιμά ολόκληρη την επένδυσή σε ακίνητα στην εύλογη αξία, εκτός και αν ορίζεται διαφορετικά από το ΔΛΠ 40.<sup>136</sup> Αν από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα προκύψει κέρδος ή ζημία, θα συμπεριληφθεί στο καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης.<sup>137</sup> Η εύλογη αξία αποκλείει μία εκτιμώμενη τιμή προσαυξημένη ή μειωμένη από ειδικούς όρους ή περιπτώσεις, όπως άτυπη χρηματοδότηση, συμφωνίες πώλησης και επαναμίσθωσης, ειδικές προϋποθέσεις ή παραχωρήσεις γίνονται από οποιονδήποτε που σχετίζεται με την πώληση.<sup>138</sup>

Σε περιπτώσεις όπου ένα δικαίωμα επί ακινήτου, το οποίο κατέχεται από μισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης, κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα, η μέθοδος που θα πρέπει να εφαρμόζεται είναι της εύλογης αξίας.<sup>139</sup>

Μία οικονομική οντότητα προσδιορίζει την εύλογη αξία χωρίς καμία έκπτωση για δαπάνες συναλλαγής, που μπορεί να τη βαρύνουν κατά την πώληση ή άλλη διάθεση.<sup>140</sup>

Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα πρέπει να αντανακλά τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού<sup>141</sup> και να προσδιορίζεται με συγκεκριμένη ημερομηνία. Λόγω βέβαια των πιθανών μεταβολών στις συνθήκες της αγοράς, η εκτιμώμενη ως εύλογη αξία μπορεί να είναι λανθασμένη ή να μην είναι κατάλληλη σε οποιοδήποτε άλλη χρονική στιγμή. Ο ορισμός της εύλογης αξίας επίσης υποθέτει ταυτόχρονη ανταλλαγή και εκπλήρωση της σύμβασης για την πώληση χωρίς οποιαδήποτε διακύμανση στην τιμή που θα

---

<sup>135</sup> ΔΛΠ 40, παρ.32Γ

<sup>136</sup> ΔΛΠ 40, παρ.33

<sup>137</sup> ΔΛΠ 40, παρ.35

<sup>138</sup> ΔΛΠ 40, παρ.36

<sup>139</sup> ΔΛΠ 40, παρ.34

<sup>140</sup> ΔΛΠ 40, παρ.37

<sup>141</sup> ΔΛΠ 40, παρ.38



μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση μεταξύ μερών που επιθυμούν τη συναλλαγή, αν η ανταλλαγή και η εκπλήρωση δε συμβαίνουν ταυτόχρονα.<sup>142</sup>

Στην περίπτωση όπου η διαπραγμάτευση μίας μίσθωσης έγινε στις ισχύουσες τιμές της αγοράς, η εύλογη αξία του δικαιώματος κατά την απόκτηση του μισθωμένου στοιχείου, η οποία είναι καθαρή από κάθε αναμενόμενη καταβολή μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με αναγνωρισμένες υποχρεώσεις), θα πρέπει να είναι μηδενική. Ακόμη και αν για λογιστικούς σκοπούς ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και η υποχρέωση του αποτιμάται στην εύλογη αξία ή στην παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, η εύλογη αξία του δεν πρόκειται να αλλάξει (βλ. ΔΛΠ 17). Συνεπώς, η επανεκτίμηση ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από το κόστος στην εύλογη αξία δε θα πρέπει να δημιουργεί αρχικό κέρδος ή ζημία, εκτός αν η εύλογη αξία αποτιμηθεί σε διαφορετική χρονική περίοδο. Κάτι τέτοιο θα ήταν εφικτό αν μία οντότητα είχε επιλέξει να εφαρμόσει τη μέθοδο της εύλογης αξίας μετά την αρχική αναγνώριση.

Ο καλύτερος προσδιοριστικός παράγοντας της εύλογης αξίας είναι η τρέχουσα τιμή σε μία ενεργό αγορά για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και στην ίδια κατάσταση, υποκείμενα σε παρόμοιες μισθώσεις ή άλλες συμβάσεις. Η οικονομική οντότητα προνοεί για την εξακρίβωση κάθε διαφοράς στη φύση, τοποθεσία ή κατάσταση του ακινήτου ή στους συμβατικούς όρους των μισθώσεων και άλλων συμβολαίων που αφορούν το ακίνητο.<sup>143</sup> Εάν δεν υπάρχουν διαθέσιμες τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά του παρόμοιου είδους ακινήτων, η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί ως πηγή πληροφόρησης:

- τις τρέχουσες τιμές μίας ενεργού αγοράς ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, αναπροσαρμοσμένες ώστε να αντανακλώνται αυτές τις διαφορές,
- τις πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με αναπροσαρμογές για να αντικατοπτρίζουν κάθε μεταβολή στις οικονομικές συνθήκες που σχετίζονται με την ημερομηνία των πραγματοποιηθέντων συναλλαγών σε αυτές τις τιμές, και
- τις προβλέψεις προεξοφλημένων ταμιακών ροών που στηρίζονται σε αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμιακών ροών, υποστηριζόμενοι από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων και (όπου είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία τέτοια όπως τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που

---

<sup>142</sup> ΔΛΠ 40, παρ.41

<sup>143</sup> ΔΛΠ 40, παρ.45

αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς σχετικά με την αβεβαιότητα στο ποσό και το χρονοδιάγραμμα των ταμιακών ροών.<sup>144</sup>

Σε κάποιες περιπτώσεις, οι παραπάνω πηγές μπορεί να οδηγήσουν σε διαφορετικά συμπεράσματα ως προς την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα. Η οικονομική οντότητα οφείλει να μελετήσει τους λόγους που προκάλεσαν αυτές τις διαφορές, ώστε οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας να είναι πιο αξιόπιστες εντός του φάσματος των λογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας.<sup>145</sup> Στις περιπτώσεις όμως όπου υπάρχει πιθανότητες διαφόρων αποτελεσμάτων και σαφής ένδειξη μεγάλης διακύμανσης των λογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας μίας επένδυσης σε ακίνητα η οποία αποκτάται ή καθίσταται επένδυση μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης ή ύστερα από μία αλλαγή στη χρήση, είναι τόσο δύσκολο να πραγματοποιηθεί εκτίμηση, ώστε η χρησιμότητα μιας απλής εκτίμησης της εύλογης αξίας να αναιρείται. Αυτό αποτελεί προϋπόθεση ότι η εύλογη αξία του ακινήτου δε θα είναι αξιόπιστα προσδιοριστέα πάνω σε μια συνεχή βάση.<sup>146</sup>

Η εύλογη αξία διαφέρει από την αξία λόγω χρήσης, με την εύλογη αξία να αντανακλά τη γνώση και τις εκτιμήσεις καλώς πληροφορημένων και πρόθυμων αγοραστών/πωλητών και με την αξία λόγω χρήσης να αντανακλά τις εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας συμπεριλαμβανομένων και των ειδικών παραγόντων ανά οντότητα. Έτσι, η εύλογη αξία δεν αντανακλά τους παράγοντες (α) της επιπρόσθετης αξίας η οποία προέρχεται από τη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων σε διαφορετικές τοποθεσίες, (β) της συνεργίας μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων περιουσιακών στοιχείων, (γ) των ισχυόντων νομικών δικαιωμάτων ή νομικούς περιορισμούς μόνο για τον παρόντα ιδιοκτήτη, και (δ) τα φορολογικά οφέλη ή βάρη που ισχύουν για τον παρόντα ιδιοκτήτη.<sup>147</sup>

Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της σε επένδυση σε ακίνητα, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να δίνει ιδιαίτερη προσοχή ώστε να αποφευχθεί ο διπλός λογισμός των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σαν ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Παράδειγμα αποτελούν:

- κατά την μίσθωση ενός κτιρίου όπου θεωρείται αναπόσπαστο μέρος ο εξοπλισμός (όπως ανελκυστήρες ή κλιματισμός), η εύλογη αξία της επένδυσης στο συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνει την εύλογη αξία του εξοπλισμού, χωρίς να αναγνωρίζεται ξεχωριστά ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο,

---

<sup>144</sup> ΔΛΠ 40, παρ.46

<sup>145</sup> ΔΛΠ 40, παρ.47

<sup>146</sup> ΔΛΠ 40, παρ.48

<sup>147</sup> ΔΛΠ 40, παρ.49

- κατά την μίσθωση ενός επιπλωμένου γραφείου, η εύλογη αξία του γραφείου γενικά περιλαμβάνει την εύλογη αξία των επίπλων, γιατί το έσοδο από μίσθωση αφορά το επιπλωμένο γραφείο. Συμπερασματικά, η εύλογη αξία της επένδυσης στο συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνει την εύλογη αξία της επίπλωσης, χωρίς να αναγνωρίζει την επίπλωση ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο,
- κατά την επένδυση σε ακίνητα τα προπληρωμένα λειτουργικά έξοδα ή δεδουλευμένα λειτουργικά έσοδα μίσθωσης δεν συμπεριλαμβάνονται στην εύλογη αξία της επένδυσης, επειδή η οικονομική οντότητα τα αναγνωρίζει ως ξεχωριστή υποχρέωση ή περιουσιακό στοιχείο,
- κατά την επένδυση σε ακίνητα τα οποία κατέχεται με μίσθωση, η εύλογη αξία της αντανακλά τις μη αναμενόμενες ταμιακές ροές (συμπεριλαμβανομένων των ενδεχόμενων μισθώσεων που αναμένεται να καταβληθούν). Συνεπώς, αν η εκτίμηση ενός ακινήτου είναι καθαρή από κάθε αναμενόμενη καταβολή για να επιτευχθεί ο υπολογισμός της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, για λογιστικούς σκοπούς θα πρέπει να προστεθεί εκ νέου κάθε αναγνωρισμένη υποχρέωση της μίσθωσης.<sup>148</sup>

Οι μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα βελτιώσουν ή θα ενισχύσουν την αξία του ακινήτου, αλλά και τα σχετικά μελλοντικά οφέλη από αυτές τις μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες, δεν αντανακλώνται στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα.<sup>149</sup>

Μία οικονομική οντότητα μερικές φορές αναμένει ότι η παρούσα αξία των πληρωμών της που αφορούν μία επένδυση σε ακίνητα (εκτός από πληρωμές που αφορούν αναγνωρισμένες υποχρεώσεις) θα ξεπεράσει την παρούσα αξία των σχετικών ταμιακών εισπράξεων. Στις περιπτώσεις αυτές η οικονομική οντότητα για να μπορέσει να προσδιορίσει αν θα πρέπει να αναγνωρίσει μία υποχρέωση και (αν ναι) πως θα την επιμετρήσει, χρησιμοποιεί το ΔΛΠ 37 (Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις).<sup>150</sup>

### **Αδυναμία Προσδιορισμού εύλογης αξίας**

Μία οντότητα δεν είναι πάντα σε θέση να προσδιορίζει αξιόπιστα την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα σε συνεχή βάση. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου η οικονομική οντότητα αποκτά μία επένδυση σε ακίνητα (ή όταν ένα υπάρχον ακίνητο καθίσταται επένδυση μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης ή μετά από μία μεταβολή

<sup>148</sup> ΔΛΠ 40, παρ.50

<sup>149</sup> ΔΛΠ 40, παρ.51

<sup>150</sup> ΔΛΠ 40, παρ.52

στη χρήση), υπάρχουν σαφείς ενδείξεις ότι η οντότητα δεν είναι σε θέση να προσδιορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία της επένδυσης σε μία συνεχή βάση. Η αδυναμία αυτή προκύπτει μόνο όταν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές είναι σπάνιες ή όταν δεν είναι διαθέσιμες εναλλακτικές αξιόπιστες εκτιμήσεις της εύλογης αξίας (όπως βασιζόμενες σε προεξόφληση προϋπολογιζόμενων ταμιακών ροών). Σε περιπτώσεις όπως οι προαναφερθείσες, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του κόστους του (βλ. ΔΛΠ 16). Η υπολειμματική αξία της επένδυσης σε ακίνητα θα πρέπει να θεωρείται ότι είναι μηδενική, εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 16 μέχρι τη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα,<sup>151</sup> ενώ στην περίπτωση όπου η οικονομική οντότητα αποτιμά μία επένδυση ακίνητης περιουσίας με τη μέθοδο του κόστους, θα πρέπει η αποτίμηση όλων των άλλων επενδύσεων της σε ακίνητα να πραγματοποιούνται στην εύλογη αξία. Συνεπώς, αν η οντότητα χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους για μία επένδυση σε ακίνητα, θα συνεχίζει να αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε εναπομένουσα επένδυση σε ακίνητα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας.<sup>152</sup>

Εάν μία οικονομική οντότητα έχει αποτιμήσει προγενέστερα μία επένδυση σε ακίνητα στην εύλογη αξία, θα πρέπει να συνεχίσει να αποτιμά το ακίνητο στην εύλογη αξία μέχρι τη διάθεση του (ή μέχρι το ακίνητο να καταστεί ιδιοχρησιμοποιούμενο ή η οικονομική οντότητα να ξεκινήσει να αξιοποιεί το ακίνητο για μεταγενέστερη πώληση κατά τη συνήθη πορεία της) ακόμη και αν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές γίνονται λιγότερο συχνές ή οι αγοραίες τιμές δεν είναι πιθανό να βρεθούν εύκολα.<sup>153</sup>

### **Μέθοδος κόστους**

Μετά την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο του κόστους θα αποτιμά όλες τις επενδύσεις της σε ακίνητα, στο κόστος κτήσεις μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες λόγω μείωσης της αξίας τους, σύμφωνα με όσα ορίζει το ΔΛΠ 16 για αυτήν τη μέθοδο εκτός από εκείνες που πληρούν τα κριτήρια για ταξινόμησης ως κατεχόμενες προς πώληση (ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση) σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 (Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες). Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που πληρούν τα κριτήρια για κατάταξη ως

---

<sup>151</sup> ΔΛΠ 40, παρ.53

<sup>152</sup> ΔΛΠ 40, παρ.54

<sup>153</sup> ΔΛΠ 40, παρ.55

κατεχόμενες προς πώληση (η συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση) θα αποτιμώνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5.<sup>154</sup>

### 3.3.5 ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΠΡΟΣ Η ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Όταν πραγματοποιούνται μεταφορές προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα πρέπει να γίνονται όταν και μόνον όταν υπάρχει μία μεταβολή στη χρήση, που αποδεικνύεται από την:

- έναρξη ιδιοκατοίκησης του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη, με αποτέλεσμα τη μεταφορά από την κατηγορία “Επενδύσεις σε ακίνητα” → στην κατηγορία “Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα”,
- έναρξη αξιοποίησης του ακινήτου με σκοπό την πώληση, με αποτέλεσμα τη μεταφορά από την κατηγορία “Επενδύσεις σε ακίνητα” → στην κατηγορία “Αποθέματα”,
- λήξη της ιδιοχρησιμοποίησης του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη, με αποτέλεσμα τη μεταφορά από την κατηγορία “Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα” → στην κατηγορία “Επενδύσεις σε ακίνητα”,
- έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου σε τρίτο, αποτέλεσμα τη μεταφορά από την κατηγορία “Αποθέματα” → στην κατηγορία “Επενδύσεις σε ακίνητα”, ή
- λήξη της κατασκευής ή αξιοποίησης του ακινήτου, με αποτέλεσμα τη μεταφορά από την κατηγορία “Ακίνητα υπό κατασκευή ή αξιοποίηση” → στην κατηγορία “Επένδυση σε ακίνητα”.<sup>155</sup>

Σύμφωνα με τα παραπάνω, μία οικονομική οντότητα μόνον όταν υπάρχει μία μεταβολή στη χρήση, που αποδεικνύεται από έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση, θα πρέπει να μεταφέρει ένα ακίνητο από τις “Επενδύσεις σε ακίνητα” στα “Αποθέματα”. Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα αποφασίσει να διαθέσει μία επένδυση σε ακίνητα χωρίς αξιοποίηση, θα πρέπει να συνεχίζει να αντιμετωπίζει το ακίνητο ως μία “Επένδυση σε ακίνητα” μέχρι αυτό να διαγραφεί (απαλειφθεί από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης) και δεν το μεταχειρίζεται ως “Αποθέματα”. Παρομοίως, αν η οικονομική οντότητα αρχίσει να ανακατασκευάζει μία υπάρχουσα επένδυση σε ακίνητα για συνεχή μελλοντική χρήση ως επένδυση, θα πρέπει να παραμένει ως “Επένδυση σε ακίνητα” και δεν αναταξινομείται ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής.<sup>156</sup>

---

<sup>154</sup> ΔΛΠ 40, παρ.56

<sup>155</sup> ΔΛΠ 40, παρ. 57

<sup>156</sup> ΔΛΠ 40, παρ.58

Όταν μία οικονομική οντότητα ως λογιστική πολιτική χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους για την αναγνώριση των επενδύσεων σε ακίνητα, τότε δεν επιφέρουν καμία επίδραση κατά τις μεταφορές μεταξύ των κατηγοριών. Συγκεκριμένα, οι μεταφορές μεταξύ επένδυσης σε ακίνητα, ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και αποθέματα δε μεταβάλλουν τη λογιστική αξία του ακινήτου που μεταφέρεται και δε μεταβάλλουν το κόστος αυτού του ακινήτου για σκοπούς αποτίμησης ή γνωστοποίησης.<sup>157</sup>

Όταν όμως μία οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί ως μέθοδο λογιστικής πολιτικής την εύλογη αξία, τότε για την μεταφορά από την επένδυση σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ή στα αποθέματα, τότε η μεταγενέστερη λογιστική αντιμετώπιση γίνεται στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης (βλ. ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 2).<sup>158</sup> Στην περίπτωση όμως της μεταφοράς από ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο στην επένδυση σε ακίνητα η οποία απεικονίζεται στην εύλογη αξία, η οντότητα θα εφαρμόζει το ΔΛΠ 16 μέχρι την ημερομηνία της αλλαγής της χρήσης. Κάθε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της λογιστικής αξίας του ακινήτου κατά αυτή την ημερομηνία, αντιμετωπίζεται ως μία διαφορά μία αναπροσαρμογής σύμφωνα με το ΔΛΠ 16.<sup>159</sup>

Η οικονομική οντότητα μέχρι την ημερομηνία όπου ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο γίνει μία επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία, θα αποσβένει το ακίνητο και θα αναγνωρίζει κάθε ζημία απομείωσης που έχει πραγματοποιηθεί. Η οντότητα θα αντιμετωπίζει κάθε διαφορά κατά αυτήν την ημερομηνία μεταξύ της λογιστικής αξίας του ακινήτου σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 και της εύλογης αξίας του με τον ίδιο τρόπο όπως μία αναπροσαρμογή σύμφωνα με το ΔΛΠ 16. Αναλυτικότερα:

- Αν η εύλογη αξία του ακινήτου είναι μικρότερη της λογιστικής του αξίας (E.A.<Λ.Α.) και αυτό οφείλεται στην μείωση της λογιστικής αξίας, τότε η διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Αν όμως υπάρχει σχηματισμένο πλεονάσματα αναπροσαρμογής για αυτό το ακίνητο, τότε η διαφορά θα μειώσει πρώτα τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής και αν υπάρξει υπόλοιπο θα αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα.
- Αν η εύλογη αξία του ακινήτου είναι μεγαλύτερη της λογιστικής του αξίας (E.A.>Λ.Α.) και αυτό οφείλεται στην αύξηση της λογιστικής αξίας, τότε η διαφορά δημιουργεί πλεονάσμα αναπροσαρμογής στην καθαρή θέση. Στην περίπτωση όμως που η αύξηση αναστρέφει προηγούμενη ζημία απομείωσης του ακινήτου, η αύξηση αναγνωρίζεται στα

---

<sup>157</sup> ΔΛΠ 40, παρ.59

<sup>158</sup> ΔΛΠ 40, παρ.60

<sup>159</sup> ΔΛΠ 40, παρ.61

αποτελέσματα μέχρι το αντίστοιχο ποσό της αναστροφής, και τυχόν υπόλοιπο ποσό θα καταχωρηθεί στα λοιπά έσοδα, αυξάνοντας το πλεόνασμα αναπροσαρμογής.<sup>160</sup>

Οι μεταφορές από τα αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα που θα απεικονίζονται στην εύλογη αξία είναι αντίστοιχες με το χειρισμό των πωλήσεων των αποθεμάτων.<sup>161</sup> Κάθε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά αυτήν την ημερομηνία και της προηγούμενης λογιστικής αξίας, πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.<sup>162</sup>

Τέλος, στην περίπτωση όπου ολοκληρωθεί η κατασκευή ή αξιοποίηση μιας ιδιοκατασκευαζόμενης επένδυσης σε ακίνητα η οποία απεικονίζεται στην εύλογη αξία, τότε κάθε διαφορά που θα προκύψει μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά αυτήν την ημερομηνία και της προηγούμενης λογιστικής αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.<sup>163</sup>

### **3.3.6 ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Η διαγραφή μίας επένδυσης σε ακίνητα πραγματοποιείται (απαλοιφή από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης) κατά τη διάθεση ή κατά την μόνιμη απόσυρση της επένδυσης από τη χρήση, όπου δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή της.<sup>164</sup> Αυτό μπορεί να επιτευχθεί είτε με την πώληση (εφαρμόζοντας τα κριτήρια του ΔΛΠ 18 για την αναγνώριση του εσόδου από την πώληση αγαθών) είτε με την σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17 ως προς τη διάθεση με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και πώλησης και επαναμίσθωσης).<sup>165</sup>

Αν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το κόστος ανταλλακτικού τμήματος μιας επένδυσης σε ακίνητα στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε διαγράφεται η λογιστική αξία του αντικαθιστούμενου τμήματος. Σε περιπτώσεις επενδύσεων σε ακίνητα όπου αντιμετωπίζονται λογιστικά με τη μέθοδο του κόστους, υπάρχει πιθανότητα το αντικαθιστούμενο τμήμα να μην είναι τμήμα που αποσβέστηκε ξεχωριστά. Εάν δεν είναι πρακτικά δυνατό ο προσδιορισμός της λογιστικής αξία του αντικαθιστούμενου τμήματος, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το κόστος της αντικατάστασης ως ένδειξη του κόστους του αντικαθιστούμενου τμήματος κατά την απόκτηση ή την κατασκευή του. Σε περιπτώσεις επενδύσεων σε ακίνητα όπου αντιμετωπίζονται λογιστικά με τη μέθοδο της εύλογης αξίας,

---

<sup>160</sup> ΔΛΠ 40, παρ.62

<sup>161</sup> ΔΛΠ 40, παρ.64

<sup>162</sup> ΔΛΠ 40, παρ.63

<sup>163</sup> ΔΛΠ 40, παρ.65

<sup>164</sup> ΔΛΠ 40, παρ.66

<sup>165</sup> ΔΛΠ 40, παρ.67

είναι πιθανό η εύλογη αξία της επένδυσης να αντανακλά ήδη το τμήμα που θα αντικατασταθεί τη μειωμένη αξία του. Από την άλλη αν είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το ποσοστό της εύλογης αξίας που πρέπει να μειωθεί λόγω του αντικαθιστούμενου τμήματος, μία εναλλακτική λύση είναι να συμπεριληφθεί το κόστος της αντικατάστασης στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και ώστε να γίνει επανεκτίμηση της εύλογης αξίας, όπως θα ήταν απαιτητό για προσθήκες που δεν προϋποθέτουν την αντικατάσταση.<sup>166</sup>

Το αποτέλεσμα που ανακύπτει από την απόσυρση ή διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, αποτελεί τη διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο της απόσυρσης ή της διάθεσης (εκτός αν το ΔΛΠ 17 απαιτεί διαφορετικά σε μία πώληση και επαναμίσθωση).<sup>167</sup>

Κατά τη διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα, το αντάλλαγμα που πρέπει να ληφθεί αναγνωρίζεται αρχικώς στην εύλογη αξία και σε περίπτωση όπου η πληρωμή για την επένδυση αναβληθεί, το ληφθέν αντάλλαγμα αναγνωρίζεται αρχικά στην ισοδύναμη ταμιακή αξία και η οποιαδήποτε προσκοπτόμενη διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του ανταλλάγματος και της ταμιακής τιμής σε μετρητά αναγνωρίζεται, σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 ως έσοδο τόκου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.<sup>168</sup> Η οικονομική οντότητα για κάθε υποχρέωση που διατηρεί μετά τη διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα, θα εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 ή άλλα Πρότυπα τα οποία αρμόζουν.<sup>169</sup>

Η αποζημίωση από τρίτους για μία επένδυση σε ακίνητα που απομειώθηκε, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου, μόνο όταν η αποζημίωση καθίσταται απαιτητή.<sup>170</sup>

Μειώσεις της αξίας ή ζημίες επενδύσεων σε ακίνητα, οι οποίες σχετίζονται με απαιτήσεις ή πληρωμές αποζημίωσης από τρίτους και κάθε μεταγενέστερη αγορά ή κατασκευή περιουσιακών στοιχείων αντικατάστασης, αποτελούν ξεχωριστά οικονομικά γεγονότα και πρέπει να αντιμετωπίζονται λογιστικά ως εξής:

- μειώσεις της αξίας επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 36,
- αποσύρσεις ή διαθέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 40,

---

<sup>166</sup> ΔΛΠ 40, παρ.68

<sup>167</sup> ΔΛΠ 40, παρ.69

<sup>168</sup> ΔΛΠ 40, παρ.70

<sup>169</sup> ΔΛΠ 40, παρ.71

<sup>170</sup> ΔΛΠ 40, παρ.72



- αποζημιώσεις από τρίτους για επενδύσεις σε ακίνητα που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, μόνο όταν η αποζημίωση καθίσταται απαιτητή, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, και
- το κόστος περιουσιακών στοιχείων που αγοράστηκαν ή κατασκευάστηκαν ως αντικαταστάσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.<sup>171</sup>

### 3.3.7 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

#### Μέθοδος εύλογης αξίας και μέθοδος κόστους

Οι ακόλουθες γνωστοποιήσεις εφαρμόζονται επιπρόσθετα αυτών του ΔΛΠ 17, σύμφωνα με το οποίο ο ιδιοκτήτης της επένδυσης σε ακίνητα παρέχει τις γνωστοποιήσεις του ως εκμισθωτής σχετικά με τις μισθώσεις που έχει συνάψει. Μία οικονομική οντότητα η οποία κατέχει επενδύσεις σε ακίνητα, βάσει χρηματοδοτικής ή λειτουργικής μίσθωσης, παρέχει γνωστοποιήσεις ως μισθωτής για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και γνωστοποιήσεις ως εκμισθωτής για τις λειτουργικές μισθώσεις που έχει συνάψει.<sup>172</sup>

Μία οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής:

- αν εφαρμόζει ως λογιστική πολιτική τη μέθοδο της εύλογης αξίας ή τη μέθοδο του κόστους,
- στη περίπτωση που η λογιστική πολιτική που ακολουθεί είναι η μέθοδος της εύλογης αξίας, υπό ποιες συνθήκες τα δικαιώματα σε ακίνητα κατεχόμενα μέσω λειτουργικής μίσθωσης, κατατάσσονται και αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα,
- στη περίπτωση που η κατάταξη είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την οικονομική οντότητα για τον διαχωρισμό τις επένδυσης σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη λειτουργική δραστηριότητα της,
- τις μεθόδους και τις ουσιώδεις παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβανόμενης και μίας αναφοράς για το αν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς ή ήταν περισσότερο βασισμένος σε άλλους παράγοντες (τα οποία πρέπει να γνωστοποιηθούν) λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς,

<sup>171</sup> ΔΛΠ 40, παρ.73

<sup>172</sup> ΔΛΠ 40, παρ.74

- τον βαθμό κατά τον οποίο η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα (όπως αποτιμήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης) στηρίζονται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών που διαθέτουν αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα, με πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της κάθε επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Η μη ύπαρξη τέτοιων εκτιμήσεων πρέπει να γνωστοποιείται,
- τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα (κέρδη ή στις ζημιές) της χρήσης όπως:
  - (i) έσοδα μισθωμάτων από επενδύσεις σε ακίνητα,
  - (ii) άμεσα λειτουργικά κόστη που προκύπτουν από την επένδυση σε ακίνητα τα οποία δημιουργήθηκαν από τα μισθωτικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου, και
  - (iii) άμεσα λειτουργικά κόστη (συμπεριλαμβανομένων των επισκευών και των συντηρήσεων) που προκύπτουν από επενδύσεις σε ακίνητα, χωρίς την δημιουργία μισθωτικών εσοδών από ενοίκια κατά τη διάρκεια της περιόδου,
- η ύπαρξη τυχόν περιορισμών στη ρευστοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου και του προϊόντος της διάθεσης, καθώς και τα ποσά του περιορισμού,
- οι συμβατικές υποχρεώσεις για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση.<sup>173</sup>

### **Μέθοδος εύλογης αξίας**

Πέρα από τις προαναφερθείσες γνωστοποιήσεις, μία οικονομική οντότητα που εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, θα πρέπει να γνωστοποιεί μία συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην έναρξη και στην λήξη της περιόδου που να παρουσιάζει τα ακόλουθα:

- τις προσθήκες, γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες που προέρχονται από τις αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερα κόστη που αναγνωρίζονται αυξητικά της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου,
- τις προσθήκες από τις αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,
- τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε μία ομάδα διάθεσης τα οποία ταξινομείται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 και άλλες διαθέσεις,
- τα καθαρά κέρδη ή τις ζημιές από προσαρμογές της εύλογης αξίας,

---

<sup>173</sup> ΔΛΠ 40, παρ.75

- τις καθарές συναλλαγματικές διαφορές που προέρχονται από τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και από τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας,
- οι μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, και
- τις λοιπές μεταβολές.<sup>174</sup>

Στην περίπτωση όπου υπάρχει σε σημαντικό βαθμό προσαρμογή της εκτίμησης μιας επένδυσης σε ακίνητα, για πιθανή αποφυγή διπλού υπολογισμού των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οικονομική οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.<sup>175</sup>

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όπου η οικονομική οντότητα αποτιμά επενδύσεις σε ακίνητα με τη μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16, θα πρέπει να γνωστοποιεί ποσά που σχετίζονται με την επένδυση σε ακίνητα ξεχωριστά από τα ποσά που σχετίζονται με άλλες επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, η οικονομική οντότητα θα γνωστοποιεί μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα, μία επεξήγηση λόγω του ότι η εύλογη αξία δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο πιθανότατα να βρίσκεται η εύλογη αξία(αν είναι υπάρχει η δυνατότητα), και στην περίπτωση της διάθεσης μίας επένδυσης σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία (i) το γεγονός ότι η οικονομική οντότητα έχει διαθέσει την επένδυση σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία, (ii) τη λογιστική αξία της επένδυσης αυτής σε ακίνητα κατά το χρόνο της πώλησης, και (iii) το ποσό του αποτελέσματος (κέρδος ή ζημίας) που αναγνωρίστηκε.<sup>176</sup>

### **Μέθοδος κόστους**

Μία οικονομική οντότητα που εφαρμόζει τη μέθοδο του κόστους στην αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα, εκτός από τις προαναφερθείσες γνωστοποιήσεις θα πρέπει να γνωστοποιεί:

- τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιεί,
- τις ωφέλιμες ζωές ή τους συντελεστές της απόσβεσης που χρησιμοποιούνται,

---

<sup>174</sup> ΔΛΠ 40, παρ.76

<sup>175</sup> ΔΛΠ 40, παρ.77

<sup>176</sup> ΔΛΠ 40, παρ.78

- την λογιστική αξία προ αποσβέσεων και τη συσσωρευμένη απόσβεση (συναθροιζόμενη τις συσσωρευμένη ζημία απομείωσης) κατά την έναρξη και την λήξη της περιόδου,
- την συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα κατά την έναρξη και τη λήξη της περιόδου, η οποία θα παρουσιάζει (i) τις προσθήκες της χρήσης, γνωστοποιώντας ξεχωριστά τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις από τις προσθήκες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίστηκαν ως περιουσιακά στοιχεία, (ii) τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων οικονομικών οντοτήτων, (iii) τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως κατεχόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης τα οποία ταξινομούνται ως προοριζόμενα για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 και άλλες διαθέσεις, (iv) τις αποσβέσεις, (v) τα ποσά των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν και τα ποσά των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης, σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, (vi) τις καθαρές συναλλαγματικές διαφορές, λόγω της μετατροπής των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά της μετατροπής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας, (vii) τις μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, και (viii) τις λοιπές μεταβολές,
- την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Στις εξαιρετικές περιπτώσεις η οικονομική οντότητα δεν έχει την δυνατότητα να προσδιορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, θα γνωστοποιεί (i) μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα, (ii) μία επεξήγηση του λόγου για τον οποίο δεν μπορεί να προσδιορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία, και (iii) αν είναι δυνατό, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να κυμαίνεται η εύλογη αξία.<sup>177</sup>

---

<sup>177</sup> ΔΛΠ 40, παρ.79

### **3.4 ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 36 “ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΩΝ”**

Το παρόν κεφάλαιο θα αναφερθεί στην αναγνώριση και στην αποτίμηση της μειωμένης αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και στην αναστροφή αυτής.

Το ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων εισήγαγε την ελληνική επιχειρηματικότητα στην έννοια της «μείωσης της αξίας» ενός περιουσιακού στοιχείου. Το Πρότυπο πραγματεύεται τον λογιστικό χειρισμό, την παρουσιάζει στην Οικονομικές Καταστάσεις, αλλά και τις γνωστοποιήσεις στις Σημειώσεις που θα πρέπει να πραγματοποιηθούν κατά την απομείωση ενός περιουσιακού στοιχείου. Σκοπός του Προτύπου είναι να προκαθορίσει τις διαδικασίες που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα, ώστε να εξασφαλίσει ότι τα περιουσιακά στοιχεία δεν απεικονίζονται σε αξία μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους. Αν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ποσό που ανακτάται μέσω χρήσης ή πώλησης του στοιχείου αυτού, σαν αποτέλεσμα το στοιχείο απεικονίζεται σε μεγαλύτερη αξία από αυτή του ανακτήσιμου ποσού του. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αναγνωρίσει ζημία απομείωσης για το περιουσιακό στοιχείο. Επιπλέον το Πρότυπο καθορίζει το πότε μία οικονομική οντότητα πρέπει να αναστρέφει τη ζημία απομείωσης και τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να γίνουν στις Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων.<sup>178</sup>

#### **3.4.1 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Το ΔΛΠ 36 εφαρμόζεται για λογιστικά ζητήματα τα οποία σχετίζονται με την λογιστική απομείωση της αξίας όλων των περιουσιακών στοιχείων, εκτός από (α) τα αποθέματα (ΔΛΠ 2 Αποθέματα), (β) τα περιουσιακά στοιχεία που προέρχονται από συμβάσεις κατασκευής έργων (ΔΛΠ 11 Συμβάσεις Κατασκευής), (γ) τις αναβαλλόμενες απαιτήσεις φόρων (ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος), (δ) τα περιουσιακά στοιχεία που προκύπτουν από παροχές σε εργαζομένους (ΔΛΠ 19 Παροχές σε Εργαζομένους), (ε) τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση), (ζ) τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία (ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα), (η) τα βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με τη γεωργική δραστηριότητα (ΔΛΠ 41 Γεωργία), (θ) τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (Δ.Π.Χ.Π. 5 Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες

---

<sup>178</sup> ΔΛΠ 36, παρ.1

Δραστηριότητες), και (ι) τα άυλα περιουσιακά στοιχεία από συμβατικά δικαιώματα του ασφαλιστικού φορέα (Δ.Π.Χ.Π. 4 Ασφαλιστικές Συμβάσεις).<sup>179</sup>

Στις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων εφαρμόζονται άλλα Πρότυπα, στα οποία καθορίζονται η αναγνώριση και η αποτίμηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων.<sup>180</sup>

### 3.4.2 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΑΠΟΜΕΙΩΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ

Στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, πραγματοποιείται απομείωση του στοιχείου. Σύμφωνα με το Πρότυπο και τις ενδείξεις που παρέχει, για το πότε μία ζημία απομείωσης μπορεί να έχει συμβεί, η οικονομική οντότητα σε κάθε ημερομηνία αναφοράς<sup>181</sup> οφείλει να κάνει εξέταση των ενδείξεων για απομείωση της αξίας σύμφωνα με τις εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Αν και μόνο αν διαπιστωθεί ότι υπάρχουν ενδείξεις, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προβεί σε μία επίσημη εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού.<sup>182</sup>

Σύμφωνα με τις εξωτερικές πηγές πληροφόρησης που θα πρέπει να λαμβάνει μία οικονομική οντότητα, αποτελούν οι εξής κυριότερες ενδείξεις:

- Οι σημαντικές μειώσεις της αγοραίας αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε σχέση με τις αναμενόμενες στη διάρκεια μίας χρήσης, λόγω της παρόδου του χρόνου ή της κανονικής χρήσης.
- Οι σημαντικές μεταβολές με αρνητικές επιδράσεις προς την οικονομική οντότητα, οι οποίες επήλθαν ή θα επέλθουν στο εγγύς μέλλον στο τεχνολογικό, στο οικονομικό ή νομικό περιβάλλον, στο οποίο η οικονομική οντότητα δραστηριοποιείται.
- Η σημαντική άνοδος των αγοραίων επιτοκίων ή άλλων αγοραίων ποσοστών απόδοσης των επενδύσεων επηρεάζουν αρνητικά το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται κατά τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης και το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όμως η άνοδος των αγοραίων επιτοκίων δεν οδηγεί πάντα σε μείωση του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου.
- Όταν η λογιστική αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της οντότητας, είναι μεγαλύτερη από την κεφαλαιοποίηση της αγοραίας αξίας της.<sup>183</sup>

---

<sup>179</sup> ΔΛΠ 36, παρ.2

<sup>180</sup> ΔΛΠ 36, παρ.3

<sup>181</sup> ΔΛΠ 36, παρ.8

<sup>182</sup> ΔΛΠ 36, παρ.9

<sup>183</sup> ΔΛΠ 36, παρ.12

Σύμφωνα με τις Εσωτερικές πηγές πληροφόρησης που θα πρέπει να λαμβάνει μία οικονομική οντότητα, αποτελούν οι εξής κυριότερες ενδείξεις:

- Οι διαθέσιμες αποδείξεις για την οικονομική απαξίωση ή φυσική ζημία ενός περιουσιακού στοιχείου.
- Οι σημαντικές μεταβολές, με αρνητικές επιδράσεις προς την οικονομική οντότητα, οι οποίες επήλθαν ή θα επέλθουν στο εγγύς μέλλον, κατά την έκταση ή τον τρόπο που χρησιμοποιείται ή αναμένεται να χρησιμοποιηθεί ένα περιουσιακό στοιχείο. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις μεταβολών είναι η αδρανοποίηση του στοιχείου, προγράμματα για διακοπή ή αναδιάρθρωση της εκμετάλλευσης στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο, τα προγράμματα για διάθεση ενός περιουσιακού στοιχείου πριν από την αναμενόμενη ημερομηνία και η επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου ως περιορισμένη αντί αόριστη.
- Οι διαθέσιμες αποδείξεις που δείχνουν την αρνητική πορεία της οικονομικής απόδοσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή ότι είναι χειρότερη από της αναμενόμενης.

Σε περίπτωση που ένα περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένο, αυτό μπορεί να υποδηλώνει την ανάγκη για αναθεώρηση της υπολειπόμενης ωφέλιμης ζωής, ή της μεθόδου απόσβεσης ή της υπολειμματικής αξίας για το περιουσιακό στοιχείο. Σε προαναφερόμενα ενδεχόμενα, η οικονομική οντότητα οφείλει να προβεί σε προσαρμογή σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, ακόμη και αν καμία ζημία απομείωσης δεν αναγνωρίζεται για το περιουσιακό στοιχείο.<sup>184</sup>

### 3.4.3 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΑΚΤΗΣΙΜΟΥ ΠΟΣΟΥ

Σύμφωνα με ΔΛΠ 36 για την αναγνώριση μίας ζημιάς λόγω χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, η λογιστική αξία του στοιχείου αυτού θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό του, το οποίο λαμβάνετε ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου, μειωμένης κατά το κόστος πωλήσεων και της αξίας.<sup>185</sup> Στην περίπτωση όμως όπου ένα από τα δύο ποσά υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, το στοιχείο δεν είναι απομειωμένο και συνεπώς δεν είναι αναγκαία η εκτίμηση του άλλου ποσού.<sup>186</sup>

Αν δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι η αξία λόγω χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει σημαντικά την εύλογη αξία μείον το κόστος διάθεσης, δεν απαιτείται ο υπολογισμός της από την οικονομική οντότητα. Αυτό συμβαίνει, γιατί η αξία λόγω χρήσης

---

<sup>184</sup> ΔΛΠ 36, παρ.17

<sup>185</sup> ΔΛΠ 36, παρ.18

<sup>186</sup> ΔΛΠ 36, παρ.19

ενός περιουσιακού στοιχείου που προορίζεται για πώληση, αποτελείται κυρίως από το καθαρό προϊόν πώλησης, δεδομένου ότι οι μελλοντικές ταμιακές ροές από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου, μέχρι την πώληση του, ενδέχεται να είναι αμελητέες.<sup>187</sup>

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης, είναι δυνατόν να γίνει ακόμη και όταν ένα περιουσιακό στοιχείο δεν έχει επίσημη χρηματιστηριακή τιμή και δεν διαπραγματεύεται σε μια ενεργή αγορά. Όμως, υπάρχουν και περιπτώσεις που είναι αδύνατο να προσδιοριστεί η εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης, οπότε σαν ανακτήσιμο ποσό χρησιμοποιεί την αξία του περιουσιακού στοιχείου.<sup>188</sup>

Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για κάθε περιουσιακό στοιχείο ξεχωριστά, εκτός εάν αυτό το περιουσιακό στοιχείο δεν δημιουργεί ταμιακές εισροές από συνεχή χρήση, που είναι σε σημαντικό βαθμό ανεξάρτητες από εκείνες άλλων περιουσιακών στοιχείων ή ομάδων περιουσιακών στοιχείων. Το ανακτήσιμο ποσό, σε αυτή την περίπτωση, προσδιορίζεται για τη μονάδα που δημιουργεί ταμιακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο. Αυτό δεν ισχύει όταν (α) η εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από τη λογιστική αξία του, ή (β) εκτιμάται ότι η αξία λόγω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου πλησιάζει προς την εύλογη αξία μείον το κόστος της πώλησης και η εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα.<sup>189</sup>

### **Εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης**

Όπως προαναφέρθηκε τα κόστη διάθεσης τα οποία δεν είναι ήδη αναγνωρισμένα ως υποχρεώσεις, εκπίπτονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης. Τέτοια κόστη είναι τα νομικά έξοδα, τα χαρτόσημα και παρόμοιοι φόροι συναλλαγών, τα έξοδα μεταφοράς του περιουσιακού στοιχείου και τα άμεσα κόστη που απαιτούνται ώστε το περιουσιακό στοιχείο να επέλθει σε κατάσταση πώλησης.<sup>190</sup>

### **Αξία λόγω χρήσης**

Κατά τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου θα λαμβάνονται υπόψη τα εξής στοιχεία:

---

<sup>187</sup> ΔΛΠ 36, παρ.21

<sup>188</sup> ΔΛΠ 36, παρ.21

<sup>189</sup> ΔΛΠ 36, παρ.22

<sup>190</sup> ΔΛΠ 36, παρ.28



- η εκτίμηση των μελλοντικών ταμιακών ροών που αναμένεται να αντληθούν από το περιουσιακό στοιχείο,
- η διαχρονική αξία του χρήματος, λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον επιτόκιο ελεύθερου κινδύνου της αγοράς,
- οι προσδοκίες πιθανών διακυμάνσεων του ποσού ή του χρονοδιαγράμματος των μελλοντικών ταμιακών ροών,
- το κόστος επιβάρυνσης της αβεβαιότητας που είναι ενσωματωμένη στο περιουσιακό στοιχείο, και
- άλλα στοιχεία, όπως η έλλειψη ρευστότητας επηρεασμένο από τον καθορισμό των μελλοντικών ταμιακών ροών που αναμένεται να αντλήσει από το περιουσιακό στοιχείο.<sup>191</sup>

Ως προσαρμογές των μελλοντικών ταμιακών ροών ή ως προσαρμογές του προεξοφλητικού επιτοκίου θα μπορούσαν να απεικονιστούν τα τρία τελευταία στοιχεία της προηγούμενης παραγράφου. Σε όποια προσέγγιση και αν ακολουθηθεί ώστε να απεικονιστούν οι προσδοκίες των πιθανών διακυμάνσεων ή το χρονοδιάγραμμα των μελλοντικών ταμιακών ροών, το αποτέλεσμα θα αποτυπώνει την αναμενόμενη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμιακών ροών, δηλαδή το μέσο σταθμικό κόστος όλων των πιθανών αποτελεσμάτων.<sup>192</sup>

Ο προσδιορισμός της εκτίμησης της αξίας λόγω χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου ακολουθεί τα εξής βήματα: (α) η εκτίμηση των μελλοντικών ταμιακών εισροών και εκροών οι οποίες προέρχονται από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου και από την πώληση του, και (β) η εφαρμογή του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου στις μελλοντικές ταμιακές ροές.<sup>193</sup>

Στις εκτιμήσεις μελλοντικών ταμιακών ροών δεν θα περιλαμβάνονται οι ταμιακές εισροές ή εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, ή οι εισπράξεις ή οι πληρωμές φόρων εισοδήματος.<sup>194</sup>

Τα επιτόκια που θα χρησιμοποιούνται για την προεξόφληση (τα προεξοφλητικά επιτόκια) είναι προ φόρου επιτόκια, τα οποία αντανakλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και για τους σχετικούς κινδύνους σε ότι αφορά το περιουσιακό στοιχείο, για τους οποίους οι μελλοντικές εκτιμήσεις ταμιακών ροών δεν έχει γίνει προσαρμογή.<sup>195</sup>

---

<sup>191</sup> ΔΛΠ 36, παρ.30

<sup>192</sup> ΔΛΠ 36, παρ.32

<sup>193</sup> ΔΛΠ 36, παρ.31

<sup>194</sup> ΔΛΠ 36, παρ.50

<sup>195</sup> ΔΛΠ 36, παρ.55

Τα επιτόκια που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς, για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους σχετικούς κινδύνους σε ότι αφορά το περιουσιακό στοιχείο, είναι κατά βάση η απόδοση που οι επενδυτές θα απαιτούσαν, κατά την επιλογή τους μίας επένδυσης η οποία θα δημιουργούσε ταμιακές ροές ποσών, χρονοδιαγραμμάτων και προφίλ κινδύνου, ισοδύναμα προς εκείνες που θα αναμενόταν να αντληθούν από το περιουσιακό στοιχείο. Με βάση το τεκμαιρόμενο επιτόκιο στις τρέχουσες συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία ή από το σταθμισμένο μέσο κόστος του κεφαλαίου μιας εισηγμένης στο χρηματιστήριο οντότητας, γίνεται η εκτίμηση του επιτοκίου. Όμως, κατά την επιμέτρηση της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου τα επιτόκια (τα προεξοφλητικά επιτόκια) που χρησιμοποιούνται δεν θα πρέπει να αντανakλούν κινδύνους για τους οποίους οι μελλοντικές εκτιμήσεις ταμιακών ροών έχουν προσαρμοστεί, γιατί με αυτόν τον τρόπο θα υπολογιζόταν διπλά η επίδραση μερικών παραδοχών.<sup>196</sup>

#### **3.4.4 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΖΗΜΙΑΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ**

Το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου θα μειωνόταν μόνο στην περίπτωση όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό του. Η μείωση αυτή είναι μία ζημία απομείωσης,<sup>197</sup> η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο άμεσα στα αποτελέσματα της χρήσης, εκτός και αν το περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται αναπροσαρμοσμένο (ΔΛΠ 16). Στην περίπτωση αυτή η απομείωση ενός αναπροσαρμοσμένου περιουσιακού στοιχείου θα αντιμετωπίζεται ως μία μείωση αναπροσαρμογής, σύμφωνα με το άλλο Πρότυπο.<sup>198</sup>

Συμπεράνουμε λοιπόν ότι σε ένα μη αναπροσαρμοσμένο περιουσιακό στοιχείο, η ζημία απομείωσης θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, αλλά μία ζημία απομείωσης σε ένα αναπροσαρμοσμένο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων μειώνοντας αρχικά κάθε πλεονάσματά αναπροσαρμογής δημιουργημένο για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο, κατά τον βαθμό όπου η ζημία απομείωσης δεν υπερβαίνει το ποσό που παραμένει στο πλεόνασμα αναπροσαρμογής για αυτό το ίδιο περιουσιακό στοιχείο.<sup>199</sup>

Όταν η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το εκτιμώμενο ποσό για μία ζημία απομείωσης θα πρέπει να αναγνωρίζεται μία υποχρέωση

---

<sup>196</sup> ΔΛΠ 36, παρ.56

<sup>197</sup> ΔΛΠ 36, παρ.59

<sup>198</sup> ΔΛΠ 36, παρ.60

<sup>199</sup> ΔΛΠ 36, παρ.61

μόνον αν αυτό επιβάλλεται από άλλο Πρότυπο.<sup>200</sup> Αφού έχει αναγνωρισθεί της ζημίας απομείωσης για το περιουσιακό στοιχείο, η δαπάνη απόσβεσης θα αναπροσαρμόζεται έτσι ώστε να πραγματοποιείται κατανομή της αναθεωρημένης λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου, μειωμένη κατά την υπολειμματική αξία του (αν υπάρχει), σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της απομένουσας ωφέλιμης ζωής του.<sup>201</sup> Αν υπάρχουν αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, τότε προσδιορίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 (Φόροι Εισοδήματος) συγκρίνοντας την αναθεωρημένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με τη φορολογική του βάση.<sup>202</sup>

### 3.4.5 ΜΟΝΑΔΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Στην περίπτωση όπου δεν υπάρχει η δυνατότητα εκτίμησης του ανακτήσιμου ποσού του μεμονωμένα ενός περιουσιακού στοιχείου,<sup>203</sup> είτε γιατί δεν μπορεί να εκτιμηθεί η απομειωμένη εύλογη αξία κατά το κόστος της πώλησης του, είτε γιατί το στοιχείο δεν δημιουργεί ταμιακές εισροές σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητο από εκείνες των άλλων περιουσιακών στοιχείων, η οικονομική οντότητα δεν θα υπολογίζει ανεξάρτητα την αξία του ανακτήσιμου πόσου, αλλά της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.<sup>204</sup>

Κατά την εξέταση του κατά πόσο οι ταμιακές εισροές από ένα περιουσιακό στοιχείο μπορούν να αναγνωριστούν ανεξάρτητα, η οικονομική οντότητα λαμβάνει υπόψη της διάφορους παράγοντες όπως, τον τρόπο με τον οποίο η διοίκηση επιμελείται τις δραστηριότητες και τις εργασίες της ή τον τρόπο με τον οποίο η διοίκηση λαμβάνει αποφάσεις που έχουν να κάνουν με τη συνέχιση ή τη διάθεση των περιουσιακών στοιχείων της οικονομικής οντότητας και των εργασιών της.<sup>205</sup>

Αν υπάρχει μία ενεργός αγορά για το παραγόμενο προϊόν από ένα περιουσιακό στοιχείο ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων, τότε αυτό το περιουσιακό στοιχείο ή αυτή η ομάδα περιουσιακών στοιχείων εξετασθεί ως μια μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών, ακόμη και αν χρησιμοποιείται ένα μέρος ή το σύνολο του προϊόντος εντός της οντότητας. Στην περίπτωση όπου επηρεάζονται από εσωτερικές τιμές μεταβίβασης οι ταμιακές ροές που δημιουργούνται από οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο ή μονάδα δημιουργίας ταμιακών

---

<sup>200</sup> ΔΛΠ 36, παρ.62

<sup>201</sup> ΔΛΠ 36, παρ.63

<sup>202</sup> ΔΛΠ 36, παρ.64

<sup>203</sup> ΔΛΠ 36, παρ.66

<sup>204</sup> ΔΛΠ 36, παρ.67

<sup>205</sup> ΔΛΠ 36, παρ.69

ροών, θα πρέπει να χρησιμοποιείται η καλύτερη εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές επιτεύξιμες τιμές σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση κατά την εκτίμηση των χρησιμοποιούμενων μελλοντικών ταμιακών εισροών για τον προσδιορισμό της αξίας λόγω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών ή για τον προσδιορισμό της αξίας οποιωνδήποτε άλλων περιουσιακών στοιχείων ή μονάδων δημιουργίας ταμιακών ροών.<sup>206</sup>

Η αναγνώριση μονάδων δημιουργίας ταμιακών ροών θα πρέπει να πραγματοποιείται με συνέπεια ανά χρήση, για το ίδιο περιουσιακό στοιχείο ή τύπους περιουσιακών στοιχείων, εκτός αν δικαιολογείται μία μεταβολή,<sup>207</sup> γεγονός το οποίο απαιτεί ορισμένες γνωστοποιήσεις σχετικά με τη μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών.<sup>208</sup>

### **Ανακτήσιμο Ποσό και Λογιστική Αξία μιας Μονάδας Δημιουργίας Ταμιακών Ροών (Μ.Δ.Τ.Ρ.)**

Το ανακτήσιμο ποσό μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης αυτής.<sup>209</sup> Ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, γίνεται σε βάση αντίστοιχη με αυτή του ανακτήσιμου ποσού.<sup>210</sup>

Η λογιστική αξία μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών περιλαμβάνει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποδίδονται άμεσα ή κατανέμονται πάνω σε μία λογική και σταθερή βάση, στη μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών και δημιουργούν τις μελλοντικές ταμιακές εισροές, που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της αξίας λόγω χρήσης της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών. Αντιθέτως η λογιστική αξία μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών δεν περιλαμβάνει τη λογιστική αξία οποιασδήποτε αναγνωρισμένης υποχρέωσης, εκτός αν το ανακτήσιμο ποσό της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωρίς να ληφθεί υπόψη αυτή η υποχρέωση.<sup>211</sup>

Για τον να προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, υπάρχει η πιθανότητα να είναι αναγκαίο να ληφθούν υπόψη ορισμένες αναγνωρισμένες υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να γίνει στην περίπτωση όπου η διάθεση μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, θα απαιτούσε από τον αγοραστή να αναλάβει την υποχρέωση, και ως αποτέλεσμα η εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης της

---

<sup>206</sup> ΔΛΠ 36, παρ.70

<sup>207</sup> ΔΛΠ 36, παρ.72

<sup>208</sup> ΔΛΠ 36, παρ.73

<sup>209</sup> ΔΛΠ 36, παρ.74

<sup>210</sup> ΔΛΠ 36, παρ.75

<sup>211</sup> ΔΛΠ 36, παρ.76

μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών να είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης για τα περιουσιακά στοιχεία της, μειωμένη με το κόστος διάθεσης. Για την ορθότερη σύγκριση μεταξύ της λογιστικής αξίας της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών και του ανακτήσιμου ποσού της, η λογιστική αξία της υποχρέωσης αποτιμάται κατά τον προσδιορισμό και των δύο αξιών, δηλαδή λόγω χρήσης της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών και της λογιστικής αξίας της.<sup>212</sup>

Πρακτικά, ο υπολογισμός του ανακτήσιμου ποσού μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, κάποιες φορές πραγματοποιείται μετά την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν είναι τμήμα της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών όπως, οι εισπρακτέοι λογαριασμοί ή άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή μετά την εκτίμηση των υποχρεώσεων που έχουν ήδη αναγνωριστεί όπως, οι πληρωτέοι λογαριασμοί, οι συντάξεις και άλλες προβλέψεις. Συνεπώς, η λογιστική αξία της μονάδας ταμιακών ροών μεγαλώνει κατά τη λογιστική αξία αυτών των περιουσιακών στοιχείων και μικραίνει κατά τη λογιστική αξία αυτών των υποχρεώσεων.<sup>213</sup>

### **Χρονοδιάγραμμα ελέγχων απομείωσης**

Για κάθε μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών στην οποία έχει κατανεμηθεί η υπεραξία, ο ετήσιος έλεγχος απομείωσης γίνεται σε οποιαδήποτε στιγμή κατά τη διάρκεια μιας χρήσης, αρκεί ο έλεγχος να πραγματοποιείται την ίδια στιγμή κάθε έτους. Ο ετήσιος έλεγχος, όμως διαφορετικών μονάδων δημιουργίας ταμιακών ροών για απομείωση, μπορεί να πραγματοποιηθεί σε διαφορετικές στιγμές κατά την διάρκεια της χρήσης. Αντίθετα, στην περίπτωση όπου όλο ή τμήμα της επιμερισμένης υπεραξίας σε μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών αποκτήθηκε κατά την συνένωση επιχειρήσεων στην τρέχουσα ετήσια χρήση, η μονάδα αυτή θα ελέγχεται για απομείωση πριν τελειώσει η τρέχουσα ετήσια χρήση.<sup>214</sup>

Αν πραγματοποιηθεί έλεγχος απομείωσης την ίδια στιγμή, στα περιουσιακά στοιχεία που συνθέτουν τη μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών στην οποία κατανεμήθηκε η υπεραξία, με τη μονάδα που περιέχει την υπεραξία, θα πρέπει να ελέγχονται για υπεραξία πριν τη μονάδα που περιέχει την υπεραξία. Αντίστοιχα, στην περίπτωση όπου μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών που συνθέτουν μία ομάδα μονάδων δημιουργίας ταμιακών ροών στις οποίες επιμερίστηκε κατά το παρελθόν υπεραξία, θα πρέπει να ελεγχθούν για απομείωση

---

<sup>212</sup> ΔΛΠ 36, παρ.78

<sup>213</sup> ΔΛΠ 36, παρ.79

<sup>214</sup> ΔΛΠ 36, παρ.96

την ίδια στιγμή με την ομάδα μονάδων που περιέχει την υπεραξία, οι μεμονωμένες μονάδες θα ελέγχονται για υπεραξία πριν την ομάδα μονάδων που περιέχει την υπεραξία.<sup>215</sup>

### **Ζημία απομείωσης για μία μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών**

Η ζημία απομείωσης για μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών θα αναγνωρίζεται, μόνον όταν η λογιστική αξία της μονάδας είναι μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό της μονάδας (ομάδας Μ.Δ.Τ.Ρ.). Η ζημία απομείωσης που θα αναγνωριστεί θα πρέπει να επιμερίζεται για να μειώνει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της μονάδας (ομάδας μονάδων), μειώνοντας πρώτα τη λογιστική αξία κάθε υπεραξίας η οποία έχει επιμεριστεί στη μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών (ομάδα μονάδων), και στη συνέχεια μειώνοντας τη λογιστική αξία των μεμονωμένων περιουσιακών στοιχείων βάσει της αναλογίας της λογιστικής τους αξίας.<sup>216</sup>

Σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, κατά τον επιμερισμό μιας ζημίας απομείωσης, δεν θα μειώνεται η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου κάτω από την υψηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης (αν μπορεί να προσδιοριστεί), της αξίας λόγω χρήσης του (αν μπορεί να προσδιοριστεί) και του μηδενός. Τα ποσά της ζημίας απομείωσης που δε θα επιμεριστούν λόγω των παραπάνω περιορισμών, θα επιμεριστούν σε άλλα περιουσιακά στοιχεία της μονάδας (ομάδας μονάδων) σε μία κατά αναλογία βάση.<sup>217</sup>

Στην περίπτωση που δεν είναι πρακτικός προσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού κάθε μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου, τότε απαιτείται μία αυθαίρετη κατανομή μιας ζημίας απομείωσης μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων αυτής της μονάδας, εκτός από την υπεραξία, λόγω ότι όλα τα περιουσιακά στοιχεία μιας μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών λειτουργούν μαζί.<sup>218</sup>

Εάν το ανακτήσιμο ποσό ενός μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου δεν είναι εφικτό να προσδιοριστεί, τότε αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης για το περιουσιακό στοιχείο, αν η λογιστική αξία του είναι μεγαλύτερη από το υψηλότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης του και των αποτελεσμάτων των διαδικασιών κατανομής. Αντίθετα, δεν αναγνωρίζεται καμία ζημία απομείωσης για το περιουσιακό στοιχείο, αν η σχετική μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών δεν είναι απομειωμένη, ακόμη

---

<sup>215</sup> ΔΛΠ 36, παρ.97

<sup>216</sup> ΔΛΠ 36, παρ.104

<sup>217</sup> ΔΛΠ 36, παρ.105

<sup>218</sup> ΔΛΠ 36, παρ.106

και αν η εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του.<sup>219</sup>

Εφόσον εκπληρώνονται οι παραπάνω απαιτήσεις για αναγνώριση, μία υποχρέωση θα πρέπει να αναγνωρίζεται για κάθε υπολειπόμενο ποσό μιας ζημίας απομείωσης για μία μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών, μόνον αν αυτό απαιτείται από άλλο Πρότυπο.<sup>220</sup>

### 3.4.6 ΑΝΑΣΤΡΟΦΗ ΖΗΜΙΑΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ

Μία οικονομική οντότητα στο τέλος κάθε περιόδου θα πρέπει να εξετάζει τις πιθανές ενδείξεις οι οποίες μπορεί να υποδηλώνουν ότι μία αναγνωρισμένη ζημία απομείωσης δεν υφίσταται πλέον ή έχει μειωθεί.<sup>221</sup> Σε μία τέτοια περίπτωση απαιτείται αναστροφή της ζημίας απομείωσης, εφόσον εκτιμηθεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών.<sup>222</sup>

Κατά την εκτίμηση, αν υπάρχει κάποια ένδειξη ότι μία ζημία απομείωσης που αναγνωρίστηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενες περιόδους, μπορεί να μην υφίσταται πλέον ή μπορεί να έχει μειωθεί, η οντότητα θα εξετάζει τις Εξωτερικές και εσωτερικές πηγές πληροφόρησης. Οι κυριότερες ενδείξεις αναφορικά με τις εξωτερικές πηγές πληροφόρησης είναι οι ακόλουθες:

- η σημαντική αύξηση της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της περιόδου,
- οι σημαντικές μεταβολές οι οποίες επήλθαν κατά τη χρήση ή θα επέλθουν στο εγγύς μέλλον, στην τεχνολογία, την αγορά, το οικονομικό ή νομικό περιβάλλον, στο οποίο η οντότητα λειτουργεί ή στην αγορά στην οποία το περιουσιακό στοιχείο εντάσσεται,
- η σημαντική μείωση των αγοραίων επιτοκίων ή άλλων αγοραίων ποσοστών απόδοσης των επενδύσεων επηρεάζουν θετικά το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται κατά τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης και το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όμως η μείωση των αγοραίων επιτοκίων δεν οδηγεί πάντα σε αύξηση του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου.

Οι κυριότερες ενδείξεις αναφορικά με τις εσωτερικές πηγές πληροφόρησης είναι οι ακόλουθες:

---

<sup>219</sup> ΔΛΠ 36, παρ.107

<sup>220</sup> ΔΛΠ 36, παρ.108

<sup>221</sup> ΔΛΠ 36, παρ.109

<sup>222</sup> Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Λειψόρος Λογιστική

- οι σημαντικές μεταβολές, με ευνοϊκές επιδράσεις προς την οικονομική οντότητα, οι οποίες επήλθαν ή θα επέλθουν στο εγγύς μέλλον, κατά την έκταση ή τον τρόπο που χρησιμοποιείται ή αναμένεται να χρησιμοποιηθεί ένα περιουσιακό στοιχείο. Στις μεταβολές αυτές περιλαμβάνονται τα κόστη που έγιναν κατά τη διάρκεια της περιόδου για την βελτίωση της απόδοσης του περιουσιακού στοιχείου ή για την αναδιάρθρωση της εκμετάλλευσης στην οποία ανήκει στο περιουσιακό στοιχείο,
- οι διαθέσιμες αποδείξεις για την οικονομική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου είναι ή θα είναι καλύτερη από την αναμενόμενη,<sup>223</sup>
- οι διαθέσιμες ενδείξεις ότι μία ζημία απομείωσης ενός περιουσιακού στοιχείου εξαλείφτηκε ή μειώθηκε, υποδηλώνοντας ότι η υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή, η μέθοδος απόσβεσης ή η υπολειμματική αξία μπορεί να χρήζουν επανεξέτασης και αναπροσαρμογής, σύμφωνα με το αντίστοιχο Πρότυπο που εφαρμόζεται στο περιουσιακό στοιχείο, ακόμη και αν καμία ζημία απομείωσης δεν αναστρέφεται για το περιουσιακό αυτό στοιχείο.<sup>224</sup>

Η αναστροφή μιας ζημίας απομείωσης αντανακλά μία αύξηση στην εκτιμώμενη υπηρεσιακή απόδοση ενός περιουσιακού στοιχείου, που προέρχεται είτε από τη χρήση είτε από τη πώληση, κατά τη διάρκεια της χρήσης όπου η οντότητα τελευταία αναγνώρισε μία ζημία απομείωσης για αυτό το περιουσιακό στοιχείο. Παραδείγματα μεταβολών σε εκτιμήσεις περιλαμβάνουν τις μεταβολές στη βάση υπολογισμού του ανακτήσιμου ποσού και τις μεταβολές στο ποσό ή το χρονοδιάγραμμα των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών ή στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή μεταβολές στην εκτίμηση των στοιχείων της εύλογη αξίας απομειωμένης κατά το κόστος της πώλησης, αν το ανακτήσιμο ποσό βασιζόταν στην εύλογη αξία απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης.<sup>225</sup>

Στην περίπτωση της αυξημένης λογιστικής αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, εκτός υπεραξίας, η οποία οφείλεται σε μία αναστροφή μιας ζημίας απομείωσης, η αύξησή αυτή δεν θα υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιορισθεί, αν στο παρελθόν δεν είχε αναγνωριστεί καμία ζημία απομείωσης στο περιουσιακό στοιχείο.<sup>226</sup> Σε κάθε αύξηση, όπως η προαναφερόμενη, στην οποία όμως σε παρελθόντα έτη καμία ζημία απομείωσης δεν είχε αναγνωριστεί για το περιουσιακό στοιχείο, αποτελεί μία αναπροσαρμογή και αντιμετωπίζεται εφαρμόζοντας το Πρότυπο που έχει εφαρμογή στο περιουσιακό αυτό στοιχείο.<sup>227</sup>

<sup>223</sup> ΔΛΠ 36, παρ.111

<sup>224</sup> ΔΛΠ 36, παρ.113

<sup>225</sup> ΔΛΠ 36, παρ.115

<sup>226</sup> ΔΛΠ 36, παρ.117

<sup>227</sup> ΔΛΠ 36, παρ.118



Γενικά μία αναστροφή ζημίας απομείωσης περιουσιακού στοιχείου, εκτός υπεραξίας, θα πρέπει να αναγνωρίζεται άμεσα στα κέρδη ή τις ζημίες της χρήσης, εκτός αν το περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται σε αναπροσαρμοσμένη αξία, σύμφωνα με ένα άλλο Πρότυπο. Στην περίπτωση αυτή, κάθε αναστροφή ζημίας απομείωσης αναπροσαρμοσμένου περιουσιακού στοιχείου θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν μία αύξηση αναπροσαρμογής, σύμφωνα με το ακολουθούμενο Πρότυπο.<sup>228</sup>

Η αναστροφή της ζημίας απομείωσης σε ένα αναπροσαρμοσμένο περιουσιακό στοιχείο, καταχωρείται αυξάνοντας τον λογαριασμό «διάφορες αναπροσαρμογές» ο οποίος έχει δημιουργηθεί στην καθαρή θέση. Όμως, όταν η ζημία απομείωσης έχει ήδη καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της χρήσης, τότε αναγνωρίζεται μία αναστροφή αυτής της ζημίας απομείωσης επίσης στα αποτελέσματα.<sup>229</sup> Συνεπώς αφού έχει αναγνωριστεί η αναστροφή μιας ζημίας απομείωσης, θα αναπροσαρμοστεί η επιβάρυνση της απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου σε μελλοντικές χρήσεις, ώστε να επιτευχθεί ο συστηματικός επιμερισμός της αναθεωρημένης λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου, απομειωμένη κατά την υπολειμματική αξία του (αν υπάρχει), κατά τη διάρκεια της απομένουσας ωφέλιμης ζωής του.<sup>230</sup>

Η αναστροφή μιας ζημίας απομείωσης, για μία μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών, κατανέμεται στα περιουσιακά στοιχεία της μονάδας, εκτός της υπεραξίας, ανάλογα με τη λογιστική αξία εκείνων των περιουσιακών στοιχείων. Όταν λοιπόν οι λογιστικές αξίες αυξάνονται, θα πρέπει να αντιμετωπίζονται σαν αναστροφές ζημιών απομείωσης για μεμονωμένα περιουσιακά στοιχεία.<sup>231</sup>

Αξίζει να τονιστεί ότι κατά την κατανομή μιας αναστροφής ζημίας απομείωσης για μία μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών, η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, δεν θα πρέπει να αυξάνεται πάνω από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού του (αν μπορεί να προσδιοριστεί), και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί, αν σε προηγούμενες περιόδους δεν είχε αναγνωριστεί καμία ζημία απομείωσης στο περιουσιακό στοιχείο. Αν το ποσό της ζημίας απομείωσης επιμεριστεί διαφορετικά στο περιουσιακό στοιχείο, τότε ο επιμερισμός θα γίνει σε άλλα περιουσιακά

---

<sup>228</sup> ΔΛΠ 36, παρ.119

<sup>229</sup> ΔΛΠ 36, παρ.120

<sup>230</sup> ΔΛΠ 36, παρ.121

<sup>231</sup> ΔΛΠ 36, παρ.122

στοιχεία της μονάδας, εκτός υπεραξίας, σε αναλογική βάση.<sup>232</sup> Στην περίπτωση αναγνώρισης ζημίας απομείωσης για υπεραξία, δεν θα μπορεί να αντιστρέφεται σε επόμενες περιόδους.<sup>233</sup>

### 3.4.7 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Μία οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων (για την παρούσα εργασία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων) τα ποσά των ζημιών απομείωσης και αναστροφών των ζημιών απομείωσης τα οποία αναγνωρίστηκαν στα κέρδη ή της ζημίες κατά τη διάρκεια της χρήσης και τα συγκεκριμένα κονδύλια που συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, αλλά και τα ποσά των ζημιών απομείωσης και των αναστροφών των ζημιών απομείωσης για αναπροσαρμοσμένα περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίστηκε απευθείας στην καθαρή θέση κατά τη διάρκεια της χρήσης.<sup>234</sup>

Κάθε οικονομική οντότητα που παρουσιάζει πληροφορίες κατά τομέα ΔΠΧΠ 8 (Λειτουργικοί τομείς), για κάθε τομέα για τον οποίο θα πρέπει να παρέχει πληροφορίες βασιζόμενη στον πρωτεύοντα τύπο αναφοράς της οντότητας, θα γνωστοποιεί τα ποσά των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στα κέρδη ή τις ζημίες και άμεσα στην καθαρή θέση κατά τη διάρκεια της χρήσης, τα ποσά των αναστροφών των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα και άμεσα στην καθαρή θέση κατά τη διάρκεια της χρήσης.<sup>235</sup>

Η οικονομική οντότητα για κάθε ουσιαστικά αναγνωρισμένη ή αναστραμμένη ζημία απομείωσης κατά τη διάρκεια της χρήσης, θα πρέπει να γνωστοποιεί αναλυτικά για κάθε περιουσιακό στοιχείο τα ακόλουθα:<sup>236</sup>

- τα γεγονότα και τις συνθήκες οι οποίες οδήγησαν στην αναγνώριση ή την αναστροφή της ζημίας απομείωσης, καθώς και τα αντίστοιχα ποσά,
- τη φύση για κάθε μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο και αν η οικονομική οντότητα παρουσιάζει πληροφορίες κατά τομέα σύμφωνα με ΔΠΧΑ 8, αναφορά κατά τομέα στον οποίο ανήκει το περιουσιακό στοιχείο,
- μία περιγραφή της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών, το ποσό της ζημίας απομείωσης που αναγνωρίστηκε ή αναστράφηκε κατά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων και, αν η

---

<sup>232</sup> ΔΛΠ 36, παρ.123

<sup>233</sup> ΔΛΠ 36, παρ.124

<sup>234</sup> ΔΛΠ 36, παρ.126

<sup>235</sup> ΔΛΠ 36, παρ.129

<sup>236</sup> ΔΛΠ 36, παρ.130

οικονομική οντότητα παρουσιάζει πληροφορίες κατά τομέα σύμφωνα με ΔΠΧΑ 8, και μία περιγραφή του τρέχοντα και του προηγούμενου τρόπου συγκέντρωσης των περιουσιακών στοιχείων και τους λόγους για τη μεταβολή του τρόπου με τον οποίο εξατομικεύεται η μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών, αν έχει αλλάξει η συγκέντρωση περιουσιακών στοιχείων για την εξατομίκευση της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών από την προηγούμενη εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών (αν υπάρχει),

- τον υπολογισμό της εύλογης αξίας, αν είναι το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου ή της μονάδας δημιουργίας ταμιακών ροών είναι η εύλογη αξία του απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης ή η αξία λόγω χρήσης του,
- η χρησιμοποιούμενη βάση για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας, αν το ανακτήσιμο ποσό είναι η εύλογη αξία του απομειωμένη κατά το κόστος της πώλησης,
- το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε στην τρέχουσα και προηγούμενη εκτιμώμενη αξία λόγω χρήσης, αν το ανακτήσιμο ποσό είναι η αξία λόγω χρήσης.<sup>237</sup>

Η οικονομική οντότητα για τις συνολικές ζημίες απομείωσης και τις συνολικές αναστροφές ζημιών απομείωσης που αναγνώρισε κατά τη διάρκεια της χρήσης θα πρέπει να γνωστοποιήσει πληροφορίες των κυριότερων κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων που επηρεάζονται από ζημίες απομείωσης και των κυριότερων κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων που επηρεάζονται από αναστροφές ζημιών απομείωσης, καθώς και τα κύρια γεγονότα και συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση αυτών των ζημιών απομείωσης και αναστροφών ζημιών απομείωσης.<sup>238</sup>

Επίσης απαιτείται η γνωστοποίηση των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού των περιουσιακών στοιχείων (μονάδων δημιουργίας ταμιακών ροών) κατά τη διάρκεια της χρήσης.<sup>239</sup>

Αν δεν έχει επιμεριστεί οποιοδήποτε τμήμα της υπεραξίας που αποκτήθηκε σε συνένωση επιχειρήσεων κατά τη διάρκεια της περιόδου σε μονάδα δημιουργίας ταμιακών ροών (ομάδα μονάδων) κατά την ημερομηνία αναφοράς, το ποσό της μη επιμερισθείσας υπεραξίας θα γνωστοποιείται μαζί με τους λόγους γιατί το ποσό αυτό δεν έχει επιμεριστεί.<sup>240</sup>

---

<sup>237</sup> Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική

<sup>238</sup> ΔΛΠ 36, παρ.131

<sup>239</sup> ΔΛΠ 36, παρ.132

<sup>240</sup> ΔΛΠ 36, παρ.133

### 3.5 ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 12 “ ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ”

Το ΔΛΠ 12 έχει βασικό σκοπό τον καθορισμό του λογιστικού χειρισμού των φόρων εισοδήματος. Η ουσία στη λογιστική των φόρων εισοδήματος είναι ο τρόπος λογιστικοποίησης των τρεχόντων και μελλοντικών φορολογικών συνεπειών από τη μελλοντική ανάκτηση (τακτοποίηση) της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (υποχρεώσεων) που είναι καταχωρημένα στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μιας οικονομικής οντότητας, και από τις συναλλαγές και άλλα γεγονότα της τρέχουσας περιόδου που είναι καταχωρημένα στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μιας οικονομικής οντότητας.<sup>241</sup>

Το αρχικό Πρότυπο επέτρεπε, αλλά δεν απαιτούσε, μία οικονομική οντότητα να καταχωρεί μία αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση σε σχέση με τις αναπροσαρμογές περιουσιακών στοιχείων. Το αναθεωρημένο ΔΛΠ 12 απαιτεί από την οικονομική οντότητα να καταχωρεί μία αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση σε σχέση με τις αναπροσαρμογές περιουσιακών στοιχείων.<sup>242</sup>

Αναβαλλόμενη φόροι προκύπτουν στην περίπτωση που υπάρχει διαφορά μεταξύ της φορολογικής βάσης ενός περιουσιακού στοιχείου και της λογιστικής του αξίας. Στην περίπτωση των ενσώματων στοιχείων οι αναβαλλόμενοι φόροι μπορούν να προκύψουν όταν:

- οι συντελεστές απόσβεσης που χρησιμοποιεί μία οικονομική οντότητα σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή του ενσώματου στοιχείου, είναι διαφορετικοί από τους αντίστοιχους φορολογικούς συντελεστές. Σε αυτήν την περίπτωση, η αξία που αποδίδεται στο πάγιο στοιχείο για φορολογικούς σκοπούς διαφοροποιείται από την λογιστική αξία του παγίου.
- Η αξία ενός ενσώματου στοιχείου αναπροσαρμόζεται και πραγματοποιείται αναγνώριση για λογιστικούς σκοπούς και όχι για φορολογικούς, λόγω της μη αναγνώρισης από την φορολογική νομοθεσία. Συνεπώς αν η οικονομική οντότητα προχωρήσει στην αναγνώριση της αναπροσαρμογής (μη φορολογικά αναγνωρίσιμη) του περιουσιακού στοιχείου, θα δημιουργηθεί διαφορά μεταξύ της φορολογικής βάσης και λογιστικής αξίας.<sup>243</sup>

---

<sup>241</sup> ΔΛΠ 12, παρ. «Σκοπός»

<sup>242</sup> ΔΛΠ 12, παρ.3

<sup>243</sup> Grant Thornton (2009) Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, I.F.R.S. : αναλυτική παρουσίαση, Τόμος Α', Εκδόσεις Grant Thornton

### 3.5.1 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Ορισμένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς επιτρέπουν ορισμένα περιουσιακά στοιχεία να αποτιμώνται λογιστικά στην εύλογη αξία ή να αναπροσαρμόζονται (όπως ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40).<sup>244</sup>

Όταν σε ορισμένες φορολογικές νομοθεσίες αναγνωρίζεται τη αποτίμηση στην εύλογη αξία, επηρεάζεται το φορολογητέο εισόδημα (φορολογική ζημία) για την τρέχουσα χρήση με αποτέλεσμα η φορολογική βάση του περιουσιακού στοιχείου να προσαρμόζεται και να μην προκύπτει προσωρινή διαφορά. Αντίθετα όπου σύμφωνα με τις νομοθεσίες η αποτίμηση δεν επηρεάζει το φορολογητέο κέρδος και δεν αναπροσαρμόζεται αντίστοιχα η φορολογική βάση του περιουσιακού στοιχείου, θα πρέπει να αναγνωριστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ή υποχρέωση.<sup>245</sup>

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας ενός αναπροσαρμοσμένου περιουσιακού στοιχείου και της φορολογικής βάσης είναι μία προσωρινή διαφορά και δημιουργεί μία αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που θα διακανονιστεί:

- με την χρήση του περιουσιακού στοιχείου, η αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου θα ανακτηθεί μέσω της χρήσης του και αυτό θα δημιουργήσει φορολογητέο εισόδημα, το οποίο ξεπερνάει την απόσβεση που θα είναι εκπεστέα για φορολογικούς σκοπούς σε μελλοντικές περιόδους, ή
- με την πώληση του περιουσιακού στοιχείου, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου θα ανακτηθεί, προκύπτοντας ένα λογιστικό αποτέλεσμα από την διάθεση. Όμως ο φόρος που θα καταβληθεί θα είναι μεγαλύτερος διότι το φορολογητέο κέρδος έχει ήδη προσδιοριστεί με την μικρότερη φορολογική βάση.<sup>246</sup>

Στην περίπτωση που λόγω της αναπροσαρμογής η **Λογιστική αξία Περιουσιακού Στοιχείου είναι μεγαλύτερη από τη Φορολογική Βάση**, τότε θα αναγνωρίζεται μια αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση. Σύμφωνα με τις βασικές αρχές του Προτύπου, ο αναβαλλόμενος φόρος θα να αναγνωριστεί με τον ίδιο τρόπο που λογιστικοποιείται η συναλλαγή ή το οικονομικό συμβάν που δημιούργησε το φόρο αυτό.<sup>247</sup>

Αντίθετα στην περίπτωση που λόγω της αναπροσαρμογής η **Λογιστική αξία Περιουσιακού Στοιχείου είναι μικρότερη από τη Φορολογική Βάση**, τότε θα αναγνωρίζεται μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Η απαίτηση θα πρέπει να

---

<sup>244</sup> ΔΛΠ 12, παρ.20

<sup>245</sup> ΔΛΠ 12, παρ.20

<sup>246</sup> ΔΛΠ 12, παρ.20

<sup>247</sup> ΔΛΠ 12, παρ.23

παρουσιάζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα και στην συνέχεια στον λογαριασμό Ιδίων κεφαλαίων με περιγραφή «Αποθεματικά Αναπροσαρμογής», από την στιγμή που έτσι είχε λογιστικοποιηθεί και η αντίστοιχη ζημία λόγω απομείωσης του στοιχείου.<sup>248</sup>

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην περίπτωση της αναπροσαρμογής της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου, παρουσιάζεται διακριτά στα λοιπά συνολικά έσοδα και μεταφέρεται σωρευτικά τα ίδια κεφάλαια με την περιγραφή «Αποθεματικά Αναπροσαρμογής». Όμως στην περίπτωση που μέρος της αναπροσαρμογής έχει μεταφερθεί στα αποτελέσματα της χρήσης (όπως σύμφωνα με ΔΛΠ 16 αναστροφή ζημίας απομείωσης του ίδιου στοιχείου για το οποίο αναγνωρίστηκε δαπάνη προγενέστερα), τότε η αναβαλλόμενη φορολογία του αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.<sup>249</sup>

---

<sup>248</sup> ΔΛΠ 12, παρ.25

<sup>249</sup> ΔΛΠ 12, παρ.27

### 3.6 ΣΥΝΟΨΗ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Η υιοθέτηση των Διεθνή Λογιστικών Πρότυπων από την Ευρωπαϊκή Ένωση το 2005, έφερε στη χώρα μας την λογιστική επανάσταση του 21ου αιώνα. Η επιτυχία μιας τέτοιου μεγέθους διαφοροποίησης στις λογιστικές πρακτικές (από τα ΕΓΛΣ στα ΕΛΠ), αποτελεί την ανεξαρτησία από τα πολιτικά και τα οικονομικά κέντρα εξουσίας, καθώς και την ομοιομορφία και τη συγκρισιμότητα στις οικονομικές καταστάσεις με τις αντίστοιχες καταστάσεις των ξένων οικονομικών οντοτήτων. Τα Πρότυπα δίνουν έμφαση στην επαρκή και ρεαλιστική αποτύπωση πληροφοριών που παρέχονται στις οικονομικές καταστάσεις, ώστε οι χρήστες τους να είναι καλύτερα κατατοπισμένοι για την θέση των επιχειρήσεων.

Όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 3, τα Πρότυπα κατά κύριο λόγο που πραγματεύονται την επιμέτρηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων, είναι το Δ.Λ.Π. 16 "Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις", το Δ.Λ.Π 40 "Επενδύσεις σε ακίνητα", το Δ.Λ.Π. 36 "Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων", και το Δ.Λ.Π 12 "Φόροι Εισοδήματος".

Το ΔΛΠ 16 εφαρμόζεται υποχρεωτικά για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από ή μετά την 01/01/2015 στις οικονομικές καταστάσεις, αποτελώντας το κατεξοχήν Πρότυπο που παραθέτει την πλειοψηφία των λογιστικών χειρισμών των ενσώματων παγίων και για το λόγω αυτό αποτελεί τη βάση γύρω από την οποία αναπτύχθηκε η παρούσα Διπλωματική Εργασία.

Άξονας αναφοράς για την ανάλυση μας αποτέλεσε η αποτίμηση των ενσώματων παγίων στην εύλογη αξία τους με τη διεξαγωγή των αντίστοιχων αποσβέσεων, σε αντιπαράθεση με την λογιστική αντιμετώπιση των παγίων βάση της Ελληνικής Νομοθεσίας, δηλαδή του ιστορικού κόστους. Η εικόνα της οικονομικής θέσης μίας οικονομικής οντότητας με την χρήση του ιστορικού κόστους μεταβάλλεται σε μεγάλο βαθμό, σε αντίθεση με την χρήση της εύλογης αξίας όπου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων έχουν καλύτερη πληροφόρηση, μιας και το Πρότυπο 16 προτρέπει την εκτίμηση της αξίας από επαγγελματίες και ανεξάρτητους εκτιμητές.

Τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται αναγνωρίζονται και αποτιμώνται ως ακίνητα επένδυσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και η αποτίμησή μετά την αρχική τους αναγνώριση, μπορεί να γίνει είτε με τη μέθοδο της εύλογης αξίας είτε με τη μέθοδο του κόστους (στην εύλογη αξία η διαφορά αναπροσαρμογής εμφανίζεται στα Αποτελέσματα).

Βασικός στόχος της οικονομικής οντότητας είναι να εξασφαλίσει ότι τα περιουσιακά στοιχεία της δεν απεικονίζονται σε αξία μεγαλύτερη από το ανακτήσιμο ποσό τους στις οικονομικές της καταστάσεις. Έτσι αν η λογιστική αξία κάποιων από τα στοιχεία της

οντότητας υπερβαίνει το ποσό που ανακτάται μέσω χρήσης ή πώλησης τους, γίνεται χρήση του ΔΛΠ 36 απομειώνοντας την αξία των στοιχείων αυτών, παρέχοντας ρεαλιστική πληροφόρηση στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων αλλά και στους ίδιους τους επενδυτές.

Αποτέλεσμα της αποτίμησης στην εύλογη αξία είναι οι προσωρινές διαφορές που προκύπτουν ανάμεσα στην λογιστική και φορολογική βάση όπου οδηγούν σε αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12. Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να επανεκτιμά τις μη αναγνωρισμένες φορολογικές απαιτήσεις (αν υπάρχουν), αλλά και οι αναπροσαρμογές των περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει να επανεκτιμώνται και να προσαρμόζονται στην υφιστάμενη κατάσταση οι υπάρχουσες αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4**

### **ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ**

#### **4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στο παρόν κεφάλαιο εξετάζονται τα οικονομικά στοιχεία των αναπροσαρμογών των πάγιων περιουσιακών στοιχείων των ελληνικών εισηγμένων εταιρειών, εξάγοντας συμπεράσματα σε σχέση με τα κίνητρα τα οποία τους ωθούν στην διενέργεια επανεκτίμησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων τους. Στη λογιστική βιβλιογραφία υπάρχει πληθώρα ερευνών οι οποίες εξετάζουν τις σχέσεις μεταξύ των χαρακτηριστικών μιας επιχείρησης και της επιλογής της λογιστικής μεθόδου που θα ακολουθήσει. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε χρησιμοποιώντας το σύνολο των εμποροβιομηχανικών εισηγμένων επιχειρήσεων στο Χρηματιστήριο των Αθηνών για την περίοδο των ετών 2005 έως το 2017, δίνοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στην περίοδο της κρίσης και εστιάζοντας στις ανοδικές εκτιμήσεις για τον λόγο ότι είναι ποιο διακριτές.

#### **4.2 ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ – ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ**

##### **4.2.1 ΜΟΧΛΕΥΣΗ**

Πολλές επιχειρήσεις επιδιώκουν να κάνουν χρήση ξένων κεφαλαίων για την πραγματοποίηση των επενδυτικών τους σχεδίων έναντι των ιδίων κεφαλαίων. Η ύπαρξη ξένου κεφαλαίου φέρνει μεγαλύτερες αποδόσεις, παρ' όλα αυτά φέρνει αντίθετα αποτελέσματα όταν η απόδοση του ενεργητικού είναι μικρότερη από το κόστος των δανειακών κεφαλαίων. Οι πιστωτές χρησιμοποιούν λογιστικές πληροφορίες για την ανάλυση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της επιχείρησης και την εκτίμηση του κινδύνου που θα αναλάβει κατά τη χορήγηση πίστωσης ή δανείου (Nichols και Buerger 2002). Η διοίκηση προσπαθεί να μειώσει το κόστος χρηματοδότησης επηρεάζοντας σε κάποιες περιπτώσεις τη λογιστική απόφαση για τη μείωση του εκτιμώμενου κινδύνου των πιστωτών επιλέγοντας μια ανοδική πολιτική αναπροσαρμογής για τα πάγια στοιχεία του ενεργητικού τους (Missonier-Piera, 2007). Η επιλογή αυτή δεν θα περιορίσει μόνο την ασυμμετρία της πληροφόρησης σχετικά με την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων αλλά επιπλέον θα μειώσει τους δείκτες μόχλευσης και τον σχετικό κίνδυνο πτώχευσης (Begley, 1990). Μπορούμε λοιπόν να αναμένουμε ότι:

**H1. Όσο μεγαλύτερη είναι η μόχλευση της επιχείρησης, τόσο πιο πιθανό είναι η διοίκηση της να αναπροσαρμόσει τα παγία περιουσιακά στοιχεία προς τα επάνω.**

#### **4.2.2 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**

Μια επιχείρηση αποτελείται από τα περιουσιακά της στοιχεία και τις ευκαιρίες ανάπτυξης ή επένδυσης (Myers 1977). Οι επενδυτικές ευκαιρίες έχουν δύο αντισταθμιστικές ενώσεις σε σχέση με την πολιτική αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων. Αρχικά οι αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις που αποτελούνται κυρίως από επενδυτικές ευκαιρίες έχουν λιγότερες δυνατότητες να επανεκτιμήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία προς τα πάνω λόγω του ότι έχουν λιγότερα περιουσιακά στοιχεία σε σχέση με τις ανεπτυγμένες εταιρείες που έχουν συνήθως στην κατοχή τους πάγια στοιχεία (Kousenidis et al. 2010). Ο δεύτερος παράγοντας σχετίζεται με την αξία του ενεργητικού και τη δραστηριότητα των αναπτυσσόμενων επιχειρήσεων τα οποία είναι δύσκολο να εκτιμηθούν από τους εξωτερικούς παρατηρητές. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι πιστωτές να έχουν μεγαλύτερες προσδοκίες όσον αφορά την οικονομική υγεία των επιχειρήσεων αυτών, δίνοντας ένα κίνητρο στη διοίκηση τους να επιλέξουν την ανοδική αναπροσαρμογή του πάγιου ενεργητικού τους (Whittred & Chan, 1992). Λόγω αυτών των δύο αντίθετων επιχειρημάτων, είναι δύσκολο να γίνει μια εκ των προτέρων πρόβλεψη για το σημάδι της συσχέτισης μεταξύ των επενδυτικών ευκαιριών και της ανοδικής αναπροσαρμογής των πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Missonier-Piera, 2007), οδηγώντας μας να αναμένουμε ότι:

**H2. Η σημασία των επενδυτικών ευκαιριών της επιχείρησης συνδέεται με την ανοδική αναπροσαρμογή των παγίων περιουσιακών στοιχείων.**

#### **4.2.3 ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΝΤΟΤΗΤΑΣ**

Στη έρευνα που πραγματοποιήθηκε το μέγεθος μίας επιχείρησης υπολογίστηκε σύμφωνα με τις συνολικές ετήσιες πωλήσεις της. Οι οικονομικές καταστάσεις των μεγάλων επιχειρήσεων είναι πολύ πιθανό να ελεγχθούν από τοπικούς και διεθνείς φορείς. Το ενδεχόμενο αυτό επηρεάζει τις λογιστικές αποφάσεις της διοίκησης, μειώνοντας την ασυμμετρία των πληροφοριών (Iatridis and Kilirgiotis 2012). Η ανατίμηση των παγίων στοιχείων της μπορεί να είναι ένα μέσο για την βελτίωση της υγιούς εικόνας της επιχείρησης για τους πιθανούς αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων. Σύμφωνα με τα παραπάνω καταλήγουμε στην τελευταία υπόθεση ότι:

**H3. Όσο μεγαλύτερο είναι το μέγεθος μιας επιχείρησης, τόσο πιο πιθανό είναι η διοίκηση να αναπροσαρμόσει ανοδικά τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της.**

### 4.3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε στην έρευνα στηρίχθηκε στο μοντέλο του Missionier-Pierra Franck, ο οποίος παρείχε διεθνείς γνώσεις σχετικά με τα κίνητρα αναπροσαρμογής των παγίων περιουσιακών στοιχείων των κυριότερων εισηγμένων εταιρειών στην Ελβετία. Η μελέτη αυτή συνέβαλλε στην τότε υπάρχουσα βιβλιογραφία σε μια περίοδο όπου συνέβησαν σημαντικές αλλαγές στα Λογιστικά Πρότυπα σε σχέση με την αποτίμηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων. Επίσης ελέγχτηκε μέσα από την μελέτη του το κατά πόσο θα επανεκτιμήσουν οι επιχειρήσεις τα περιουσιακά τους στοιχεία, μέσα σε ένα σύστημα το οποίο βασίζεται στην χρηματοδότηση μέσω δανεισμού, στις πωλήσεις στο εξωτερικό και σε ξένους επενδυτές. Οι επιχειρήσεις ομαδοποιήθηκαν σε έξι βιομηχανικούς τομείς: γεωργικούς και φυσικούς πόρους, μεταποιητικές βιομηχανίες, μεταφορές, καταναλωτικά και μη καταναλωτικά αγαθά, ακίνητα και υπηρεσίες. Οι ανεξάρτητες μεταβλητές που χρησιμοποιήσε στο μοντέλο του είναι η Μόχλευση (LEV), η Διάχυση ιδιοκτησίας (OD), το Μέγεθος των Εξαγωγών (EXP), οι Επενδυτικές Ευκαιρίες (IOS), το Μέγεθος (δεν επηρεάζεται από τις λογιστικές επιλογές), τα Επιτόκια (δεν επηρεάζεται από τις λογιστικές επιλογές) και τη Μεταβλητή Ελέγχου (SWX) δημιουργώντας το παρακάτω μοντέλο:

$$Y_i = a_0 + a_1LEV + a_2OD + a_3EXP \pm a_4IOS + a_jControl_j$$

Το Y αντιπροσωπεύει την επίδραση της λογιστικής επιλογής, παίρνοντας την τιμή 1 εάν η εταιρεία επιλέξει την ανοδική επανεκτίμηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων και την τιμή 0 εάν η επιχείρηση επιλέξει την αρχή αποτίμησης ιστορικού κόστους.

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

$$Y_i = a_0 + a_1LEV \pm a_2MTB + a_3SIZE + a_4CRISIS + a_5CRISISxLEV + a_6CRISISxMTB + a_7CRISISxSIZE$$

Όπου,

$Y_i$  = η ψευδομεταβλητή παίρνει την τιμή 1 όταν υπάρχει ανοδική αναπροσαρμογή των παγίων περιουσιακών στοιχείων και την τιμή 0 σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση.

$a_0$  = ο σταθερός όρος της παλινδρόμησης (intercept).

$a_1, \dots, a_4$  = οι σταθεροί συντελεστές της συνάρτησης.

LEV = η μόχλευση των επιχειρήσεων (Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος / Σύνολο Ενεργητικού).

MTB = οι επενδυτικές ευκαιρίες (Σταθερή Αγοραία Αξία / Σταθερή Λογιστική Αξία).

SIZE = το μέγεθος των επιχειρήσεων (log [Συνολικές Πωλήσεις]).

CRISIS = η ψευδομεταβλητή παίρνει την αξία 1 για την περίοδο 2010-2017 και την τιμή 0 για την περίοδο 2005-2010.

CRISISxLEV = η μόχλευση των επιχειρήσεων κατά την διάρκεια της κρίσης.

CRISISxMTB = οι επενδυτικές ευκαιρίες των επιχειρήσεων κατά την διάρκεια της κρίσης.

CRISISxSIZE = το μέγεθος των επιχειρήσεων κατά την διάρκεια της κρίσης.

#### **4.4 ΕΠΙΛΟΓΗ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ – ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ**

Το σύνολο των δεδομένων συλλέχθηκε με αυτόματο τρόπο από τους ετήσιους ισολογισμούς 171 εμποροβιομηχανικών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο των Αθηνών και το τελικό δείγμα περιείχε 1791 παρατηρήσεις. Τα δεδομένα που συγκεντρώθηκαν είναι για την χρονική περίοδο 2005 (Κανονισμός 1606/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στις εισηγμένες εταιρίες) μέχρι και το 2017, δείχνοντας κατά πόσο επηρεάστηκαν εν μέσω κρίσης. Ωστόσο, λόγω του γεγονότος ότι το έτος 2005 χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση των μεταβλητών σε πρώτες διαφορές, η εκτίμησή της παλινδρόμησης με τη μέθοδο logit πραγματοποιήθηκε για την περίοδο 2006 έως 2017.

Για την αποφυγή των επιδράσεων των ακραίων παρατηρήσεων, από το αρχικό δείγμα έχουν αφαιρεθεί το  $\pm 1\%$  των άκρων κάθε μεταβλητής. Η ανάλυση βασίζεται σε ένα μοντέλο παλινδρόμησης και οι προδιαγραφές του μοντέλου λαμβάνουν υπόψη τις σταθερές επιδράσεις του έτους με εικονικές μεταβλητές. Για τη μέτρηση του λόγου μόχλευσης χρησιμοποιήθηκε το σύνολο του χρηματοπιστωτικού χρέους προς το συνολικό ενεργητικό (LEV). Οι επενδυτικές ευκαιρίες (MTB) υπολογίζονται με βάση την αναλογία Market-to-Book Value συγκρίνοντας τη αγοραία αξία με την λογιστική αξία μιας επιχείρησης. Η ανάλυση περιλαμβάνει επίσης μεταβλητές ελέγχου όπως το μέγεθος (SIZE) της επιχείρησης. Για να περιοριστούν οι επιδράσεις ενίσχυσης ενός μικρού αριθμού ακραίων τιμών, ο δεκαδικός λογάριθμος των συνολικών ετήσιων πωλήσεων χρησιμοποιείται ως μέτρο μεγέθους. Τέλος, ο έλεγχος επιτυγχάνεται με την χρήση μιας ψευδομεταβλητής (PPE\_INCREASE) η οποία αντιπροσωπεύει την ανοδική αναπροσαρμογή των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, παίρνοντας την τιμή 1 όταν υπάρχει αναπροσαρμογή προς τα πάνω

και την τιμή 0 για οποιαδήποτε άλλη μεταβολή, αλλά και με την ψευδομεταβλητή (CRISIS) όπου παίρνει την αξία 1 για την περίοδο 2010-2017 και την τιμή 0 για την περίοδο 2005-2010.

Πίνακας 1: Περιγραφικά Στατιστικά

	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std. Dev.
PPE_INCREASE	0,36	0,00	1,00	0,00	0,48
LEV	0,36	0,34	1,47	0,00	0,23
MTB	1,00	0,60	7,98	-1,00	1,22
SIZE	4,80	4,70	9,76	0,62	1,55
CRISIS	0,67	1,00	1,00	0,00	0,47
CRISISxLEV	0,25	0,20	1,47	0,00	0,27
CRISISxMTB	0,52	0,25	7,98	-1,00	0,95
CRISISxSIZE	3,18	3,58	9,76	0,00	2,58

Ο Πίνακας 1 παρουσιάζει όλα τα Περιγραφικά Στατιστικά Στοιχεία και όπως παρατηρείται η αφαίρεση των ακραίων παρατηρήσεων φαίνεται να είναι επιτυχημένη καθώς δεν υπάρχουν μεγάλες διαφορές μεταξύ Μέσου (Mean) και διαμέσου (Median) στις συνεχείς μεταβλητές.

Πίνακας 2: Μήτρα Συσχετίσεων

	PPE_INCR.	LEV	MTB	SIZE	CRISIS	CRISISxLEV	CRISISxMTB	CRISISxSIZE
PPE_INCR.	1,00							
LEV	<b>-0,10</b>	1,00						
MTB	<b>0,13</b>	<b>-0,12</b>	1,00					
SIZE	<b>0,18</b>	<b>0,06</b>	0,04	1,00				
CRISIS	<b>-0,30</b>	<b>0,11</b>	<b>-0,26</b>	<b>-0,07</b>	1,00			
CRISISxLEV	<b>-0,25</b>	<b>0,76</b>	<b>-0,24</b>	-0,03	<b>0,64</b>	1,00		
CRISISxMTB	<b>-0,07</b>	<b>-0,07</b>	<b>0,57</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,38</b>	<b>0,15</b>	1,00	
CRISISxSIZE	<b>-0,20</b>	<b>0,11</b>	<b>-0,23</b>	<b>0,37</b>	<b>0,86</b>	<b>0,56</b>	<b>0,32</b>	1,00

**Σημειώσεις:** Οι τιμές σε έντονους χαρακτήρες υποδεικνύουν στατιστική σημαντικότητα σε επίπεδο τουλάχιστον 5%.

Τα αποτελέσματα του Πίνακα 2 μας παρουσιάζουν μικρή θετική συσχέτιση της ανοδικής αναπροσαρμογής των πάγιων περιουσιακών στοιχείων (PPE\_INCREASE) με τις επενδυτικές ευκαιρίες (MTB) και με το μέγεθος των επιχειρήσεων (SIZE) και μικρή αρνητική συσχέτιση με τη μόχλευση (LEV) των επιχειρήσεων. Επιπροσθέτως από τον παραπάνω Πίνακα παρατηρούμε αρνητική συσχέτιση σημαντικού μεγέθους με την μεταβλητή της κρίσης (CRISIS) και με τις μεταβλητές της μόχλευσης και του μεγέθους της οντότητας κατά την περίοδο της κρίσης (CRISISxLEV), (CRISISxSIZE), αλλά και αρνητική συσχέτιση

μικρότερου μεγέθους με την μεταβλητή των επενδυτικών ευκαιριών κατά την περίοδο της κρίσης (CRISISxMTB).

#### 4.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ο Πίνακας 3 περιέχει τα αποτελέσματα της εκτίμησης της παλινδρόμησης του Υποδείγματος για 1791 παρατηρήσεις. Για την εμπειρική ανάλυση των ερευνητικών αποτελεσμάτων χρησιμοποιήθηκε η παλινδρόμηση logistic για την περίοδο 2006-2017.

Πίνακας 3: Αποτελέσματα Εκτίμησης Υποδείγματος

	Coefficient	z-Statistic	Probability
Intercept	-1,08	-3,11	0,00
LEV	-0,01	-0,02	0,99
MTB	0,02	0,32	0,75
SIZE	0,27	4,22	0,00
CRISIS	-0,81	-1,93	0,05
CRISISxLEV	-1,04	-1,75	0,08
CRISISxMTB	0,09	1,07	0,29
CRISISxSIZE	-0,04	-0,52	0,60
McFadden R-squared	0,0986		

**Coefficient:** Συντελεστής παλινδρόμησης.

**z-Statistic:** Στατιστικό z του συντελεστή παλινδρόμησης.

**Probability:** Πιθανότητα για την οποία ο αντίστοιχος συντελεστής παλινδρόμησης είναι σημαντικός.

**McFadden R-squared:** εκφράζει το ποσοστό της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής το οποίο ερμηνεύεται από τη διακύμανση των τιμών των ανεξάρτητων μεταβλητών.

Από τον Πίνακα 3 συμπεραίνουμε ότι η μεταβλητή SIZE, χαρακτηρίζεται ως στατιστικά σημαντική σε επίπεδο εμπιστοσύνης  $\alpha=1\%$ , δηλαδή το Probability είναι μικρότερο του 1%. Οι μεταβλητές CRISIS και CRISIS\*LEV, χαρακτηρίζονται ως στατιστικά σημαντικές σε επίπεδο εμπιστοσύνης  $\alpha=10\%$ , δηλαδή το Probability είναι ανάμεσα στο 5% και στο 10% ( $0,05 < \text{Prob.} < 0,10$ ). Αντιθέτως, οι μεταβλητές LEV, MTB, CRISISxMTB και CRISISxSIZE αποδεικνύονται στατιστικά ως μη σημαντικοί καθώς το Probability είναι μεγαλύτερο του 10%.

Από την εμπειρική προσέγγιση διαπιστώνεται ότι η επιρροή της μόχλευσης (LEV) στατιστικά είναι ασήμαντη και αρνητική για την απόφαση των ελληνικών εισηγμένων επιχειρήσεων να προβούν σε ανατίμηση των περιουσιακών στοιχείων τους καθώς το

Coefficient είναι -0,01, κάτι που έρχεται σε αντίθεση με τα ευρήματα της έρευνας του Missionier-Piera Franck. Επιπλέον παρατηρούμε ότι η μεταβλητή της μόχλευσης κατά την διάρκεια της κρίσης (CRISISxLEV) είναι αρνητική και στατιστικά σημαντική καθώς το Coefficient είναι -1,04. Αυτό μας οδηγεί στην απόρριψη της υπόθεσης **H1**, αποδεικνύοντας ότι είναι λιγότερο πιθανό να υιοθετηθεί από τις επιχειρήσεις με μεγαλύτερη μόχλευση η ανοδική αποτίμηση του ενεργητικού τους, αντιθέτως πραγματοποιούν μειώσεις του ενεργητικού τους, πιθανόν λόγω απομείωσης των πάγιων στοιχείων τους ή λόγω διάθεσης μέρους του πάγιου ενεργητικού τους.

Η μεταβλητή των επενδυτικών ευκαιριών της οικονομικής οντότητας για την περίοδο 2005-2017 (MTB) και κατά την διάρκεια της κρίσης (CRISISxMTB) είναι στατιστικά ασήμαντη και θετική καθώς το Coefficient είναι 0,02 και 0,09 αντίστοιχα, με συνέπεια να απορρίπτεται η αρχική ερευνητική υπόθεση **H2**, αποδεικνύοντας ότι οι επενδυτικές ευκαιρίες των επιχειρήσεων δεν συνδέονται με την αναπροσαρμογή των παγίων περιουσιακών στοιχείων τους.

Επιπλέον στην έρευνα αποδεικνύεται ότι το μέγεθος των εισηγμένων ελληνικών επιχειρήσεων (SIZE) σχετίζεται στατιστικά σημαντικά και θετικά με την εξαρτημένη μεταβλητή (0,27), με συνέπεια να υποστηρίζεται η αρχική ερευνητική υπόθεση **H3**, ότι όσο μεγαλύτερο είναι το μέγεθος μιας επιχείρησης, τόσο πιο πιθανό είναι η διοίκηση της να χρησιμοποιήσει ανοδικές αναπροσαρμογές στα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Βέβαια παρατηρούμε ότι η μεταβλητή του μεγέθους των επιχειρήσεων κατά την περίοδο της κρίσης (CRISISxSIZE) δεν είναι στατιστικά σημαντική. Επιπρόσθετα παρατηρώντας τον Πίνακα 3 καταλήγουμε στο συμπέρασμα, ότι η εξαρτημένη μας μεταβλητή σχετίζεται αρνητικά και στατιστικά σημαντικά με τη μεταβλητή CRISIS παίρνοντας τιμή Coefficient -0,81, επαληθεύοντας ότι κατά την περίοδο της κρίσης οι οικονομικές οντότητες όχι μόνο δεν πραγματοποίησαν ανοδικές αναπροσαρμογές των παγίων τους, αντιθέτως μείωσαν το ενεργητικό τους. Στον Πίνακα 4 παρατίθενται συγκεντρωμένα τα αποτελέσματα των ερευνητικών υποθέσεων.

Πίνακας 4: Αποτελέσματα Ερευνητικών Υποθέσεων

Υποθέσεις	Περιγραφή	Αποτελέσματα
H1	Συσχέτιση Μόχλευσης οντότητας με Ανοδική Αναπροσαρμογή	Απόρριψη
H2	Συσχέτιση Επενδυτικών Ευκαιριών οντότητας με Ανοδική Αναπροσαρμογή	Απόρριψη
H3	Συσχέτιση Μεγέθους οντότητας με Ανοδική Αναπροσαρμογή	Αποδοχή

Τέλος, ο δείκτης McFadden R Squared ερμηνεύει τα αποτελέσματα και το κατά πόσο οι μεταβλητές παρέχουν αρκετή επεξηγηματική πληροφόρηση. Ο δείκτης McFadden R Squared χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση των μοντέλων που περιλαμβάνουν περισσότερες από μια ανεξάρτητες μεταβλητές. Όσο υψηλότερη τιμή παίρνει ο δείκτης, τόσο πιο αντιπροσωπευτικό είναι το μοντέλο. Στα αποτελέσματα της έρευνας το McFadden R Squared έχει τιμή περίπου 0,10 όπου είναι ικανοποιητικό σε μεγάλο βαθμό μιας και δεν θα μπορούσε να ήταν πολύ μεγαλύτερο. Αυτό σημαίνει ότι με βάση το δείγμα οι ανεξάρτητες μεταβλητές μπορούν να εξηγήσουν το 10% των μεταβολών.

#### **4.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗΣ**

Η παρούσα έρευνα πραγματοποιείται την μέθοδο της αναπροσαρμογής των περιουσιακών στοιχείων έχοντας ως δείγμα 171 εισηγμένες εμποροβιομηχανικές επιχειρήσεις στην Ελλάδα. Βασικός σκοπός της είναι να αναδείξει τα κίνητρα για την εκ των υστέρων αναπροσαρμογή των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης, την χρονική περίοδο των ετών 2005 έως 2017, δίνοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στην περίοδο της κρίσης. Η έρευνα εστίασε στις ανοδικές εκτιμήσεις για τον λόγο ότι είναι διακριτότερες.

Τα αποτελέσματα από τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν παρέχουν αρκετή επεξηγηματική πληροφόρηση με βάση το δείγμα που συγκεντρώθηκε, αφού οι ανεξάρτητες μεταβλητές μπορούν να εξηγήσουν το 10% των μεταβολών. Η μεταβλητή της μόχλευσης μίας οικονομικής οντότητας κατά την περίοδο αναφοράς δεν είναι στατιστικά σημαντική, σε αντίθεση μόνο με την περίοδο της κρίσης όπου οι οικονομικές οντότητες με μεγάλη μόχλευση προχώρησαν σε μείωση του πάγιου ενεργητικού τους. Επιπλέον ανεξάρτητα από την μόχλευση οι οικονομικές οντότητες δεν προχώρησαν σε ανοδικές αναπροσαρμογές των παγίων στοιχείων τους, αντιθέτως μεγάλο ποσοστό αυτών μείωσαν την αξία του ενεργητικού τους κατά την περίοδο της κρίσης. Οι επενδυτικές ευκαιρίες μίας οντότητας πριν και μετά την κρίση δεν είναι στατιστικά σημαντικές οπότε και δεν επηρεάζουν τις ανοδικές αναπροσαρμογές των παγίων περιουσιακών στοιχείων. Τέλος το μέγεθος των επιχειρήσεων, για την περίοδο 2005-2017, διαπιστώνεται ότι επηρεάζει σημαντικά και θετικά τις αναπροσαρμογές των παγίων περιουσιακών στοιχείων, σε αντίθεση με την περίοδο της κρίσης όπου το δείγμα είναι στατιστικά ασήμαντο. Τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων μας δείχνουν ότι κατά την περίοδο της κρίσης το μεγαλύτερο ποσοστό των εισηγμένων επιχειρήσεων δεν μεταβάλλουν το ενεργητικό τους με ανατιμήσεις εφαρμόζοντας μέτρα σταθερής κερδοφορίας.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Τα ισχύοντα πλαίσια Λογιστικής (Ν.4308/14,ΕΛΠ) και Φορολογίας (Ν.4172/13) τα οποία ως βασική αρχή θέτουν την ενημέρωση των λογαριασμών στο κόστος κτήσης, διαφέρουν από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η μετάβαση στα ΔΛΠ δεν πραγματοποιήθηκε χωρίς προβλήματα για τις εισηγμένες οικονομικές οντότητες στο Χρηματιστήριο Αξιών οι οποίες σύμφωνα με την απόφαση του 2005 καλούνται να εφαρμόσουν τα εθνικά πρότυπα ΔΠΧΑ. Η εφαρμογή τους επιτελέστηκε χωρίς επαρκή καθοδήγηση και χωρίς προετοιμασία και εκπαίδευση των λογιστών και ελεγκτών. Επιπλέον τα προβλήματα που αντιμετωπίζονται κατά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Πρότυπων δεν έχουν να κάνουν μόνο με τους τρόπους επιμέτρησης και απεικόνισης των λογιστικών μεγεθών, αλλά και σε κάποιες περιπτώσεις στον τρόπο λογιστικοποίησης και εμφάνισης των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων ή των υπολοίπων των λογαριασμών οι οποίοι δεν υπάρχουν στα ΕΛΠ.

Έτσι στις μεγάλες οντότητες που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ οι συντελεστές αποσβέσεως των πάγιων περιουσιακών στοιχείων καθορίζονται με βάση την ωφέλιμη ζωή του στοιχείου και οι αναπροσαρμογές τους γίνονται συνήθως με την εκτίμηση της αξίας από επαγγελματίες και ανεξάρτητους εκτιμητές. Σε αντίθεση με τα ΕΛΠ οι συντελεστές αποσβέσεως των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιεί μία οικονομική οντότητα καθορίζονται από την Φορολογική νομοθεσία, καθώς και οι αναπροσαρμογές των περιουσιακών στοιχείων γίνονται σύμφωνα με ειδικές νομοθετικές διατάξεις.

Αναπόφευκτα με την εφαρμογή των ΔΠΧΑ σε κάποιες περιπτώσεις (όπως οι αποσβέσεις των ενσώματων στοιχείων) παρατηρούνται σημαντικές προσωρινές διαφορές, οι οποίες παρακολουθούνται με σκοπό την ορθή σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων και την υποβολή των φορολογικών τους δηλώσεων. Τα ζητήματα που προκύπτουν από την αναβαλλόμενη φορολογία απαιτούν κατανόηση των βασικών εννοιών και του περιεχομένου της λογιστικής και φορολογικής βάσης, αλλά και αντίληψη των νέων λογιστικών κανόνων που εισάγονται από τα Πρότυπα.

Η επιλογή της μεθόδου αναγνώρισης ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου είναι στην κρίση της οντότητας, δίνοντας τους την δυνατότητα σε κάποιες περιπτώσεις την χρήση αυτής ως εργαλείο για την σκόπιμη εκμετάλλευση των κενών που υπάρχουν σε αρχές και κανόνες (Δημιουργική Λογιστική). Με έναυσμα αυτό, αλλά και των περιβαλλοντικών λόγων

που ωθούν συνήθως μια οικονομική οντότητα στην επιλογή της λογιστικής της πολιτικής, αναπτύχθηκαν μελέτες με σκοπό την διερεύνηση των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων της εφαρμογής της εύλογης αξίας ως μέθοδο αποτίμησης των ενσώματων παγίων σύμφωνα με τα ΔΛΠ αλλά και την πρόοδο της λογιστικής σύμφωνα με το νομικό και φορολογικό πλαίσιο που εφαρμόζε η εκάστοτε χώρα πριν την εφαρμογή των ΔΠΧΑ.

Όπως ειπώθηκε και στο κεφάλαιο της βιβλιογραφικής επισκόπησης, τα αποτελέσματα και οι παρατηρήσεις που προέκυψαν από τις έρευνες επιδεικνύουν ότι η επιλογή της μεθόδου αναπροσαρμογής των ενσώματων παγίων είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις προθέσεις της κάθε οντότητας σε σχέση με το μέγεθος της κερδοφορίας και το επίπεδο μόχλευσης που επιδιώκεται. Με έναυσμα την μελέτη του Missionier-Pierra Franck, που αναφέρθηκε στην βιβλιογραφική επισκόπηση, πραγματοποιήθηκε το κεφάλαιο της εμπειρικής διερεύνησης έχοντας ως δείγμα 171 εμποροβιομηχανικές εταιρείες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών την χρονική περίοδο των ετών 2005 έως 2017, δίνοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στην περίοδο της κρίσης. Τα αποτελέσματα της διερεύνησης ήρθαν σε αντίθεση με τα αποτελέσματα πολλών προηγούμενων ερευνών, δείχνοντας τις επιχειρήσεις με μεγάλη μόχλευση κατά την περίοδο της κρίσης να πραγματοποιούν μειώσεις στο ενεργητικό τους, καθώς και οι μεγάλοι μεγέθους και αναπτυσσόμενες επιχειρήσεις κατά την περίοδο της κρίσης να μην πραγματοποιούν μεταγενέστερες αποτιμήσεις των παγίων τους.

Παρόλο που το μέγεθος του δείγματος των οικονομικών οντοτήτων ήταν και συνεχίζει να είναι περιορισμένο, μιας και από το 2010 έως και σήμερα έχουν διαγραφεί από το Χρηματιστήριο Αθηνών συνολικά 101 εισηγμένες επιχειρήσεις, πρόταση για μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να αποτελέσει η σύγκριση της επίδρασης των εναλλακτικών μεθόδων αποτίμησης για τα πάγια περιουσιακά στοιχεία στις αποφάσεις των χρηστών και της πληροφόρησης που αντιλαμβάνονται οι ενδιαφερόμενοι χρήστες ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, με δείγμα οικονομικές οντότητες σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, αλλά και σε πιο ευρύτερο φάσμα, ερευνώντας την επίδραση που έχει η χώρα καταγωγής στην παρουσίαση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων σε αναπροσαρμοσμένα ποσά στις οικονομικές τους καταστάσεις.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### *Ελληνική Βιβλιογραφία*

Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς: «Θεωρία και Εφαρμογές», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική, Θεσσαλονίκη.

Νεγκάκης Ι. Χρήστος (2015) Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς: «Ειδικά Θέματα», Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική, Θεσσαλονίκη.

Grant Thornton (2009) Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, I.F.R.S.: αναλυτική παρουσίαση, Τόμος Α', Εκδόσεις Grant Thornton, 3 η Έκδοση.

Grant Thornton (2009) Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, I.F.R.S.: αναλυτική παρουσίαση, Τόμος Β', Εκδόσεις Grant Thornton, 3 η Έκδοση.

Ντζανάτος Δημήτρης (2008), «Δημιουργία των σημειώσεων (notes) των οικονομικών καταστάσεων και έλεγχος της πληρότητάς τους», Εκδόσεις Καστανιώτη.

Αληφαντής Στ. Γεώργιος (2014), Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων, 5<sup>η</sup> έκδοση, Εκδόσεις Πάμισος.

Πρωτοψάλτης Γ. Νικόλαος (2009), Παραδείγματα εφαρμογής: «Διεθνή λογιστικά πρότυπα- Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης – Διερμηνείες», Α' τόμος, Εκδόσεις Σταμούλη ΑΕ.

Πρωτοψάλτης Γ. Νικόλαος (2009), Παραδείγματα εφαρμογής: «Διεθνή λογιστικά πρότυπα- Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης – Διερμηνείες», Β' τόμος, Εκδόσεις Σταμούλη ΑΕ.

Τσακλάγκανος Α. Άγγελος και Σπάθης Θ. Χαράλαμπος (2015) Χρηματοοικονομική Λογιστική, 3<sup>η</sup> Έκδοση, Εκδόσεις Αφοί Κυριακίδη Εκδόσεις ΑΕ.

Ντζανάτος Δημήτρης (2008), «Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα με απλά λόγια και οι διαφορές τους από τα ελληνικά», Εκδόσεις Καστανιώτη.

Παπαδέας Παναγιώτης (2018), Χρηματοοικονομική Λογιστική Πληροφόρηση: «Βασική θεωρία και χρήση με ανανέωση του ΕΓΛΣ για τη σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων με τα ΕΛΠ», Ιδιωτική έκδοση

## *Άρθρα σε Επιστημονικά Περιοδικά*

Barth M.E. and Clinch G. (1998), “Revalued financial, tangible, and intangible assets: Associations with share prices and non-market-based value estimates”, *Journal of Accounting Research*, Vol. 36, p.p.199-233.

Aboody D., Barth M.E., and Kasznik R. (1999), “Revaluations of fixed assets and future firm performance: Evidence from the UK”, *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 26, p.p.149-178.

Jaggi G.B. and Tsui J. (2001), “Management Motivation and Market Assessment: Revaluations of Fixed Assets”, *Journal of International Financial Management and Accounting*, Vol.12, Issue 2, P.p.160-87.

Nichols L. M. and Buerger K.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, Issue 2, p.p.155-163.

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, p.p.43–59.

Missionier-Piera F. (2007), “Motives for fixed-asset revaluation: An empirical analysis with Swiss data”, *The International Journal of Accounting*, Vol.42, Issue 2, p.p.186-205.

Cairns D., Massoudi D., Taplin R.H. and Tarca A. (2009), “IFRS Fair Value Measurement and Accounting Policy Choice in the United Kingdom and Australia”, *SSRN Electronic Journal*, Vol.43, Issue 1, p.p.1-21.

Kousenidis D., Negkakis C. and Ladas A. (2010), “Value Relevance of Accounting Information in the Pre- and Post-IFRS Accounting Periods”, *European Research Studies Journal*, Vol.XIII, Issue 1, p.p.43-152.

Iatridis G.E. και Kilirgiotis G. (2012), “Incentives for fixed asset revaluations: The UK evidence”, *Journal of Applied Accounting Research*, Vol.13, Issue 1.

Christensen H.B. and Nikolaev V.V. (2008, Last Revised 2013) “Does Fair Value Accounting for Non-Financial Assets Pass the Market Test?”, *Review of Accounting Studies*, p.p.50, Working Paper the University of Chicago.

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.

Israeli D. (2015), “Recognition versus disclosure: evidence from fair value of investment property”, *Review of Accounting Studies*, Vol.20, Issue 4, p.p.1457–1503.

Nijam H.M. (2018), “Motives for Reporting Fixed Assets at Revalued Amount: Evidence from a Developing Economy”, *Global Business Review*, Vol.19, Issue 3, p.p.604-622.

### *Ιστοσελίδες*

[www.grant-thornton.gr](http://www.grant-thornton.gr)

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

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

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

<https://repository.kallipos.gr/>

<http://www.scirp.org>

<http://www.observatorioifrs.cl>

<https://www.researchgate.net>

<https://www.sciencedirect.com>

<https://papers.ssrn.com>

<http://spoudai.unipi.gr/index.php/spoudai>

<https://link.springer.com/>