



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ
ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

ΤΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ
ΤΟΥ ΔΛΠ 40

του

ΤΣΑΛΗ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ

Επιβλέπων Καθηγητής: Λαδάς Ανέστης

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στην
Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική

Θεσσαλονίκη, 2019

Αφιερώνεται στην Οικογένειά μου

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου προς όλο το ακαδημαϊκό προσωπικό του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών της Εφαρμοσμένης Λογιστικής και Ελεγκτικής. Ιδιαίτερα ευχαριστώ τους καθηγητές κ. Νεγκάκη Χρήστο και Αν. Καθηγητή κ. Ταχυνάκη Παναγιώτη για την αμέριστη υποστήριξη και καθοδήγησή τους κατά την διάρκεια των σπουδών μου όπως και τον επίκουρο καθηγητή κ. Λαδά Ανέστη του τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής του Πανεπιστημίου Μακεδονίας , για την πολύτιμη βοήθειά του στην εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας και τη συνεχή καθοδήγηση και επικοινωνία μας όλο αυτό το διάστημα της συνεργασίας μας.

Στο σημείο αυτό, θα ήθελα να τονίσω ότι δεν θα ήταν δυνατή η ολοκλήρωση του συγκεκριμένου μεταπτυχιακού, χωρίς την απεριόριστη υποστήριξη, αγάπη και συμπαράσταση της οικογένειάς μου, σε κάθε μου προσπάθεια.

Περιεχόμενα

ΣΥΝΟΨΗ.....	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
1.1. Εισαγωγικά	7
1.2. Σκοπός και Ερευνητικά Ερωτήματα	8
1.3. Δομή της Διπλωματικής.....	8
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	10
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ.....	10
2.1 Εισαγωγή.....	10
2.2 Γνωστοποιήσεις (Disclosures) βάσει του Δ.Λ.Π. 40	10
2.3 Επιλογή μεταξύ του μοντέλου της Εύλογης Αξίας και του Κόστους.....	13
2.4 Συμπεράσματα.....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	17
ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	17
3.1. Εισαγωγή.....	17
3.2. ΔΛΠ 40 - Επενδύσεις σε Ακίνητα	17
3.3. Αναγνώριση και επιμέτρηση	24
3.4. Αποτίμηση μετά την Αρχική Αναγνώριση.....	27
3.5. Μεταφορές.....	31
3.6. Διάθεση των επενδύσεων σε ακίνητα	35
3.7. Γνωστοποιήσεις	35
3.8. Μεταβατικές Διατάξεις.....	39
3.9. Ελληνική Νομοθεσία.....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	43
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ.....	43
4.1 Εισαγωγή.....	43
4.2 Μεθοδολογία της Έρευνας	43
4.3 Παρουσίαση των Αποτελεσμάτων της Έρευνας	44
Κεφάλαιο 5.....	55
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ	55
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	57

ΣΥΝΟΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία ερευνά το Δ.Λ.Π.40 και εστιάζει στις μεθόδους επιμέτρησης καθώς και στις γνωστοποιήσεις. Συγκεκριμένα, στην έρευνα χρησιμοποιήθηκαν ελληνικές επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών το έτος 2016 και αποκαλύπτουν το στοιχείο των επενδύσεων σε ακίνητα στη χρηματοοικονομική τους θέση. Κύριος στόχος της έρευνας, είναι να διερευνηθεί εάν οι εισηγμένες εταιρίες ης Ελλάδας ικανοποιούν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης του Δ.Λ.Π.40 καθώς και αν το πληροφοριακό περιεχόμενο είναι ικανοποιητικό για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι περιγραφικής στατιστικής και προέκυψε ότι τα επενδυτικά ακίνητα είχαν σχετικά μικρό μερίδιο στη δομή του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των εισηγμένων εταιριών γεγονός που πιθανότατα είναι ένας από τους λόγους για τους οποίους οι σχετικές λογιστικές εκτιμήσεις που δημοσιεύονται στις σημειώσεις είναι σύντομες και ελλιπείς.

Ως ένα γενικότερο συμπέρασμα, αναφορικά με τις όσες εισηγμένες εταιρίες εφαρμόζουν ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων, αυτήν του κόστους, μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι πληροφορίες που δημοσιοποιούνται στις ετήσιες οικονομικές τους εκθέσεις δεν είναι μεν τόσο πλήρεις (όσο τουλάχιστον προβλέπεται από τα πρότυπα) αλλά εμφάνισαν πιο πολλά σημάδια πληρότητας (έστω και σε κάποιο μικρό βαθμό), συγκριτικά με τα στοιχεία των εταιριών που εφαρμόζουν την μέθοδο της εύλογης αξίας για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων. Οι διαφορές ωστόσο δεν είναι τέτοιες που να δημιουργούν σημαντικές αποκλίσεις ως προς την ποιότητα της πληροφόρησης επί των οικονομικών καταστάσεων που επισκοπήσαμε.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΡΜΗΝΕΙΑΣ ΣΥΝΤΟΜΕΥΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ

Ελληνικές Συντομεύσεις

ΔΛΠ= Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

ΔΠΧΠ =Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

ΔΠΧΑ= Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΕΓΛΣ= Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο

ΕΕ= Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΛΠ= Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

ΧΑ =Χρηματιστήριο Αθηνών

Ξένες Συντομεύσεις

FAS= Financial Accounting Standard

IAS= International Accounting Standard

SEC =Securities and Exchange Commission

IFRS= International Financial Reporting Standards

GAAP= Generally Accepted Accounting Principles

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Εισαγωγικά

Είναι αδιαμφισβήτητο το γεγονός ότι, οι οικονομίες υφίστανται ραγδαίες μεταβολές και ανακατατάξεις τα τελευταία χρόνια. Το άνοιγμα των οικονομικών συνόρων, καθώς και η παγκοσμιοποίηση του εμπορίου γενικότερα έδωσαν το έναυσμα στους επενδυτές και τους πράκτορες των χρηματαγορών και των κεφαλαιαγορών, να συγκρίνουν τις επιχειρήσεις, να επεκτείνουν τις δραστηριότητές τους και να αντλούν κεφάλαια σε διεθνές επίπεδο. Εξαιτίας του γεγονότος ότι, σε κάθε χώρα ίσχυαν διαφορετικοί λογιστικοί κανόνες για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, η συγκρισιμότητα δύο εταιριών από διαφορετικές χώρες κατέστη σχεδόν αδύνατη και έτσι, εφαρμόστηκαν διεθνή λογιστικά πρότυπα, των οποίων η χρήση έγινε υποχρεωτική για τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο εταιρίες. Από την 1η Ιανουαρίου 2005, ξεκίνησαν να εφαρμόζονται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, επιφέροντας σημαντικές αλλαγές στις εθνικές GAAP για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Στην συγκεκριμένη εργασία, επιλέξαμε να μελετήσουμε τα διεθνή πρότυπα και ειδικότερα να εστιάσουμε στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40, που αφορά τις Επενδύσεις σε Ακίνητα.

1.2. Σκοπός και Ερευνητικά Ερωτήματα

Σκοπός της εργασίας, από τη θεωρητική πλευρά είναι να μελετήσει το περιεχόμενο του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40, που σχετίζεται με την εκτίμηση και το λογιστικό χειρισμό των Επενδύσεων σε Ακίνητα, να εντοπίσει και να επισημάνει τις σημαντικότερες διαφορές με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και να παρουσιάσει σημαντικές πληροφορίες για τις αποτιμήσεις και γνωστοποιήσεις των ακινήτων. Από την πρακτική πλευρά, κύριος στόχος της έρευνας είναι να αξιολογηθεί η πληρότητα και η σαφήνεια των γνωστοποιήσεων που παρέχουν οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο ελληνικές εταιρίες. Θα χρησιμοποιήσουμε τα λογιστικά στοιχεία για το έτος 2016 και θα εφαρμόσουμε μεθόδους περιγραφικής στατιστικής

Μέσω της εμπειρικής διερεύνησης, θα προσπαθήσουμε να απαντήσουμε στα εξής ερευνητικά ερωτήματα:

- α) Το πληροφοριακό περιεχόμενο είναι άρτιο για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων;
- β) τι διαφορές στη σαφήνεια και στην πληρότητα υπάρχουν σε σχέση με το είδος της επιλογής της μετέπειτα επιμέτρησης;
- γ) ποια μέθοδος αποτίμησης προτιμάται γενικότερα;

Για τη διεκπεραίωση της εργασίας, αντλήθηκαν στοιχεία από τις ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις.

Η χρησιμότητα της έρευνας έγκειται στο γεγονός ότι, δίνει τη δυνατότητα στους επενδυτές, κατά κύριο λόγο του real estate, να έχουν μια εμπειριστατωμένη άποψη για τις λογιστικές εκτιμήσεις και πολιτικές που ακολουθούνται από τις ελληνικές εισηγμένες εταιρίες.

1.3. Δομή της Διπλωματικής

Η παρούσα εργασία, παρουσιάζεται σε πέντε ενότητες. Το Δεύτερο Κεφάλαιο παρουσιάζει την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας. Η συγκεκριμένη ενότητα χωρίζεται σε δύο σκέλη, αρχικά παρατίθενται όλες οι θεωρητικές προσεγγίσεις που αναπτύχθηκαν για την αξία των γνωστοποιήσεων και στη συνέχεια ακολουθούν διάφορες έρευνες για την επιλογή της μετέπειτα επιμέτρησης ανάμεσα στο μοντέλο της εύλογης αξίας και του κόστους.

Στο Τρίτο Κεφάλαιο αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο σχετικά με την ανάλυση και εφαρμογή του ΔΛΠ 40, που αφορά τις Επενδύσεις σε Ακίνητα. Ειδικότερα αναλύονται η αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα καθώς και οι γνωστοποιήσεις. Επίσης αναφέρεται η Ελληνική Νομοθεσία για τις επενδύσεις σε ακίνητα καθώς και οι αντίστοιχες διαφορές τους.

Στο Τέταρτο Κεφάλαιο παρατίθεται η μελέτη περίπτωσης της διπλωματικής. Συγκεκριμένα, στην πρώτη ενότητα περιγράφεται η μεθοδολογία της έρευνας, τα στοιχεία περιγραφικής στατιστικής καθώς και η μεθοδολογία συλλογής του δείγματος. Έπειτα, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα και συμπεράσματα της έρευνας.

Στο Πέμπτο Κεφάλαιο αναφέρονται τα σημαντικότερα συμπεράσματα, αναλύονται οι περιορισμοί και παρατίθενται οι προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

2.1 Εισαγωγή

Ο σκοπός του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 (Δ.Λ.Π. 40 / IAS 40) είναι να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και τις σχετικές υποχρεώσεις για γνωστοποίηση, παρέχοντας τις κατευθυντήριες γραμμές που θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την αναγνώριση, αποτίμηση και γνωστοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα¹. Βάσει του Δ.Λ.Π. 40, οι εταιρίες μπορούν, μετά την αρχική αναγνώριση, να επιλέξουν ως λογιστική πολιτική είτε το μοντέλο της εύλογης αξίας είτε το μοντέλο κόστους, όσον αφορά την αποτίμηση των ακινήτων που διαθέτουν προς επένδυση. Εάν το μοντέλο της εύλογης αξίας επιλεγεί, εφαρμόζεται σε όλα τα επενδυτικά ακίνητα της εταιρείας (ΔΛΠ 40.33) και η εταιρεία αναφέρει την εύλογη αξία τους σε ισολογισμό. Κέρδη ή ζημιές από μεταβολές εύλογης αξίας αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές για την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν (ΔΛΠ 40.35). Εάν εφαρμόζεται η μέθοδος κόστους, οι εταιρείες αναφέρουν το κόστος, μείον τη συσσωρευμένη απόσβεση στον ισολογισμό. Ωστόσο, οι εταιρείες που επιλέγουν το μοντέλο κόστους πρέπει να αναφέρουν τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις τους (ΔΛΠ 40.79)².

2.2 Γνωστοποιήσεις (Disclosures) βάσει του Δ.Λ.Π. 40

Τα ΔΛΠ ορίζουν τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις στις ετήσιες εκθέσεις των εταιρειών. Αυτές αναφέρονται συνήθως σε ένα ξεχωριστό τμήμα κάθε προτύπου (γνωστοποίηση) και καθορίζουν ποιες πληροφορίες θα πρέπει να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τον Buzby (1974)³, η γνωστοποίηση των πληροφοριών στις ετήσιες εκθέσεις των εταιρειών θεωρείται "επαρκής" εάν: α) είναι σχετική με τις ανάγκες των χρηστών και β) μπορεί να καλύψει τις ανάγκες πληροφόρησής τους εγκαίρως. Ο Johnson (1992)⁴ περιγράφει τον σκοπό των γνωστοποιήσεων ως: α) Την περιγραφή των σχετικών στοιχείων και την παροχή ποσοτικών μετρήσεων, β) Την παροχή πληροφοριών στους επενδυτές και τους πιστωτές για να βοηθήσουν στην αξιολόγηση του κινδύνου, των δυνατοτήτων, των ευκαιριών και των απειλών και γ) Την

¹ www.ifrs.org

² Sundgren S., Maki J., Somoza-Lopez A., (2016), "Ownership Structure and Accounting Method Choice: A Study of European Real Estate Companies", *Accounting in Europe*, Vol. 13, No. 1, pp. 1-19

³ Buzby S., (1974), "Selected items of Information and their Disclosure in Annual Reports," *Accounting Review*, 49(3), pp. 423-435

⁴ Johnson, T. (1992), "Research on Disclosure," *Accounting Horizons*, pp. 101-103.

παροχή οποιασδήποτε άλλης πληροφορίας κρίνεται αναγκαία προκειμένου να διαφυλάσσεται η διαφάνεια των δημοσιοποιημένων στοιχείων. Σύμφωνα με την Botosan (1997)⁵, η ποσότητα των πληροφοριών που εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και στις ετήσιες εκθέσεις έχει καταστεί αντιπροσωπευτική για την ποιότητα των γνωστοποιήσεων.

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40⁶ απαιτείται από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις εφαρμοζόμενες μεθόδους και τις σημαντικές παραδοχές που έγιναν στην αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων. Το πρότυπο ορίζει επίσης ότι στη γνωστοποίηση των εφαρμοζόμενων μεθόδων και σημαντικών παραδοχών πρέπει να περιλαμβάνεται και η δήλωση του κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας υποστηρίχθηκε από αποδεικτικά στοιχεία της αγοράς ή βασίστηκε περισσότερο σε άλλους παράγοντες (τους οποίους η οικονομική οντότητα θα γνωστοποιήσει) λόγω της φύσης της περιουσίας και την έλλειψη συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς. Βάσει του Δ.Λ.Π. 40, οι εταιρείες υποχρεούνται επίσης να γνωστοποιούν σε ποιο επίπεδο της ιεραρχίας των εύλογων αξιών κατατάσσεται η μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών της ακινήτων (επίπεδο 1, 2 ή 3). Τα επίπεδα 1 και 2 είναι διαφορετικά επίπεδα παρατηρήσιμων εισροών. Το επίπεδο 1 είναι το καλύτερο επίπεδο και το επίπεδο 3 είναι μη παρατηρήσιμες εισροές.

Σύμφωνα με την εργασία του Nordlund (2010)⁷, ο οποίος εξέτασε το πώς μπορεί να ικανοποιηθεί η απαίτηση για ορθότερες γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στις οικονομικές εκθέσεις, η γνωστοποίηση σχετικά με τις εφαρμοζόμενες μεθόδους, τις σημαντικές υποθέσεις στις εκτιμήσεις ακινήτων και στις δηλώσεις σχετικά με τις συνδέσεις μεταξύ των εκτιμηθεισών αξιών και των αποδεικτικών στοιχείων της αγοράς, χρειάζεται βελτίωση στις οικονομικές εκθέσεις, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Καθώς η αβεβαιότητα στις αποτιμήσεις ακινήτων δεν μπορεί να αφαιρεθεί, η διαθέσιμη πληροφόρηση θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο αναλυτική και διαυγής. Η παροχή ρητής γνωστοποίησης σχετικά με τις αποτιμήσεις είναι ένας σημαντικός τρόπος για να διαχειριστεί αυτό το ζήτημα μειώνοντας το κενό της ασύμμετρης πληροφόρησης (information asymmetry) μεταξύ εκείνων που διενεργούν τις αποτιμήσεις και εκείνων που είναι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

Όσον αφορά το θέμα της ασύμμετρης πληροφόρησης, οι Muller et al. (2011)⁸, εξέτασαν τις επιπτώσεις από την υποχρέωση παροχής πληροφοριών σχετικά με την εύλογη αξία των μακροχρόνιων ενσώματων παγίων. Συγκεκριμένα, διερεύνησαν κατά πόσον η υιοθέτηση του

⁵ Botosan, C., (1997), "Disclosure Level and the Cost of Equity Capital," *The Accounting Review*, 72(3), pp. 323-349

⁶ www.ifrs.org

⁷ Nordlund B., (2010), "Need for disclosure regarding property valuations in financial reports according to IFRS", *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 28, No 5, pp. 333-353

⁸ Muller K. A., Riedl E. J., Sellhorn T., (2011), "Mandatory Fair Value Accounting and Information Asymmetry: Evidence from the European Real Estate Industry", *Management Science*, Vol. 57, No. 6, pp. 1138-1153

Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40, οδήγησε σε μείωση της ασύμμετρης πληροφόρησης μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά. Χρησιμοποιώντας ως ομάδα ελέγχου τις επιχειρήσεις που παρείχαν οικειοθελώς πληροφόρηση όσον αφορά τις εύλογες αξίες των επενδυτικών τους ακινήτων πριν από την υποχρεωτική υιοθέτηση του ΔΛΠ 40, διαπίστωσαν ότι οι επιχειρήσεις που υποχρεώνονται να τηρούν τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 40 παρουσιάζουν μεγαλύτερη μείωση στην ασυμμετρία πληροφόρησης.

Οι Pavic et al. (2015)⁹, μελέτησαν εάν οι εισηγμένες εταιρείες της Κροατίας γνωστοποιούν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τις λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα, όπως απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 40. Η έρευνα περιελάμβανε 132 εισηγμένες εταιρείες στην Κροατία που εφαρμόζουν τα Δ.Π.Χ.Α. Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι τα επενδυτικά ακίνητα είχαν σχετικά μικρό μερίδιο στη δομή του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των εισηγμένων εταιρειών στην Κροατία, γεγονός που πιθανότατα είναι ένας από τους λόγους για τους οποίους οι σχετικές λογιστικές εκτιμήσεις που δημοσιεύονται στις σημειώσεις είναι σύντομες και ελλιπείς. Το γενικό συμπέρασμα είναι ότι οι σημειώσεις σχετικά με τις λογιστικές εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελούνται από ορισμούς που ορίζονται στο πρότυπο, αντί να παρέχουν πιο διαφανείς πληροφορίες για τους επενδυτές και άλλους ενδιαφερόμενους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Όπως αναμενόταν από τις υποθέσεις των συγγραφέων, οι εταιρείες με το μεγαλύτερο μερίδιο των επενδύσεων σε ακίνητα έχουν δείξει μεγαλύτερο επίπεδο διαφάνειας, παρέχοντας πρόσθετες πληροφορίες που δεν απαιτούνται από τα πρότυπα.

Οι Sundgren et al. (2018)¹⁰, παρουσίασαν τα ευρήματά τους σχετικά με τη συσχέτιση μεταξύ της ποιότητας των πληροφοριών, της στάσης των αναλυτών και της ρευστότητας στον τομέα των ακινήτων. Συγκεκριμένα, μελέτησαν τη γνωστοποίηση των μεθόδων και των σημαντικών παραδοχών που εφαρμόζονται για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και το Δ.Π.Χ.Α. 13. Οι συγγραφείς κατέληξαν στο ότι η ποιότητα της γνωστοποίησης είναι σημαντικά υψηλότερη σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 13. Ωστόσο, οι βελτιωμένες γνωστοποιήσεις μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 13 δεν συνδέονται με σημαντικές θετικές οικονομικές συνέπειες. Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει ότι οι αναθεωρημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που προβλέπονται από το ΔΠΧΑ 13 δεν επιλύουν τυχόν ατέλειες της αγοράς.

⁹ Pavic I., Sacer, I. M., Brozovic M., (2015), “Do Croatian quoted companies satisfy IFRS disclosure requirements of accounting estimates for investment property?”, *Procedia Economics and Finance* 39, pp: 389 – 398

¹⁰ Sundgren S., Maki J., Somoza-Lopez A., (2018), “Analyst Coverage, Market Liquidity and Disclosure Quality: A Study of Fair-Value Disclosures by European Real Estate Companies under IAS 40 and IFRS 13”, *International Journal of Accounting*, 53, pp. 54-75

2.3 Επιλογή μεταξύ του μοντέλου της Εύλογης Αξίας και του Κόστους

Όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, το Δ.Λ.Π. 40 προβλέπει την επιλογή αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων με την χρήση είτε της μεθόδου της Εύλογης Αξίας (Fair Value), είτε της μεθόδου του Κόστους (Cost Model). Έρευνες όπως αυτές των Benston (2005)¹¹ και Landsman (2007)¹², υποστήριξαν ότι παρόλο που η θεωρία της χρήσης των αγοραίων αξιών (market value) των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων είναι θεωρητικά εφαρμόσιμη, οι εύλογες αξίες μπορούν να χειραγωγηθούν έως ένα βαθμό από τις διοικήσεις των εταιριών. Αυτό συνεπάγεται, φυσικά, τον κίνδυνο τα δημοσιευμένα στοιχεία να είναι παραπλανητικά λόγω του ότι βασίζονται σε προσδοκίες που μπορεί να αποδειχθούν λανθασμένες. Διαπίστωσαν ότι η εύλογη αξία είναι ένα γενικά αποδεκτό εργαλείο προσδιορισμού των αξιών των απεικονιζόμενων, στις οικονομικές καταστάσεις, στοιχείων, αλλά επεσήμαναν ότι το επίπεδο των γνωστοποιήσεων επηρεάζεται από το εύρος του σφάλματος μέτρησης και την πηγή των εκτιμήσεων της διοίκησης ή του εξωτερικού εκτιμητή που διενεργεί τους υπολογισμούς.

Οι Francis et al. (2004)¹³, υποστήριξαν στο έργο τους ότι η εύλογη αξία και το ιστορικό κόστος επηρεάζουν τους λογιστικούς υπολογισμούς με πολύ διαφορετικό τρόπο. Η εύλογη αξία μπορεί, σε πολλές περιπτώσεις, να παράσχει πιο αξιόπιστα αποτελέσματα, ενώ παρέχει πιο προβλέψιμα και έγκαιρα στοιχεία για τα κέρδη, επειδή είναι πιο προσανατολισμένη στις μελλοντικές ταμειακές ροές (που μπορούν να προκύψουν από την τρέχουσα αξία ορισμένων περιουσιακών στοιχείων). Αντίθετα, η προσέγγιση της μεθόδου του κόστους υποστηρίζει τον συντηρητισμό, την ομαλότητα και την ποιότητα της δεδουλευμένης, λόγω της αναγνώρισης των αλλαγών της αξίας μόνο εάν αυτή πραγματοποιηθεί. Οι αρθρογράφοι σημειώνουν ότι παρόλο που είναι δύσκολο να υποτεθεί ότι ο αντίκτυπος στη διατήρηση των κερδών εξαρτάται από το μέγεθος των αλλαγών στην εύλογη αξία, οι προαναφερόμενες πτυχές δύναται να οδηγήσουν σε διαφορετικές συμπεριφορές. Συνεχίζουν αναφέροντας ότι οι πληροφορίες σχετικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές που προκύπτουν από την εύλογη αξία θα εκτιμηθούν περισσότερο στις χρηματοπιστωτικές αγορές (αναλυτές και επενδυτές μετοχών), διότι θα συμβάλλουν στην άμβλυνση της ασύμμετρης πληροφόρησης. Από την άλλη πλευρά, η μέθοδος του κόστους είναι λιγότερο δαπανηρή και έχει περισσότερη χρησιμότητα για την εξομάλυνση του εισοδήματος και τη συμβατική απόδοση, για την οποία ο συντηρητισμός αποτελεί πολύτιμη στήριξη. Οι συγγραφείς καταλήγουν στο ότι καθεμία από αυτές τις μεθόδους έχει, σε θεωρητικό επίπεδο, πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα και ότι η πραγματική επιλογή πιθανόν να εξαρτάται από τις συγκεκριμένες

¹¹ Benston, G., (2005), "The shortcomings of fair-value accounting described in SFAS 157", Journal of Accounting and Public Policy, Vol. 27(2), pp. 101–114.

¹² Landsman, W.R., (2007), "Is Fair Value Accounting Information Relevant and Reliable? Evidence from Capital Market Research", Accounting and Business Research, Special Issue: IAPF, pp: 19-30.

¹³ Francis, J., Laford, R., Olsson, P. M., Schipper, K., (2004), "Costs of equity and earnings attributes", The Accounting Review, 79, pp. 967–1010

συνθήκες στην εκάστοτε επιχείρηση. Σε παρόμοια συμπεράσματα και με την χρήση αναλυτικών μοντέλων, καταλήγουν και οι Reis & Stocken (2007)¹⁴, οι οποίοι υποστήριξαν ότι δύναται να προκύψουν πολύ πιο αξιόπιστα στοιχεία όσον αφορά τη χρήση του μοντέλου της εύλογης αξίας, έναντι του μοντέλου κόστους, όταν προκύπτουν εύλογες αξίες από αγορές υψηλής ρευστότητας (liquid markets).

Σύμφωνα με τον Ball (2006)¹⁵, η εύλογη αξία προτιμάται γενικά λόγω του γεγονότος ότι οι οικονομικές καταστάσεις αποκαλύπτουν ένα υψηλότερο επίπεδο πληροφόρησης ακόμη και αν η υιοθέτησή της απαιτεί ειδικούς όρους, όπως αγορές υψηλής ρευστότητας και μεγάλη βάση δεδομένων διαθέσιμων τιμών. Ένα χρόνο νωρίτερα, ο Schipper (2005)¹⁶, υποστήριξε ότι ελλείπει αγορών υψηλής ρευστότητας και μεγάλου αριθμού διαθέσιμων στοιχείων προς σύγκριση, η ανάπτυξη υπολογιστικών μοντέλων για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μπορεί να οδηγήσει σε εξίσου αξιόπιστους υπολογισμούς που με την σειρά τους δύναται να τονώσουν την εικόνα των δημοσιοποιημένων στοιχείων επί των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Lourenco & Curto (2008)¹⁷, ανέλυσαν την επίδραση του Δ.Λ.Π. 40 για όλες τις εισηγμένες εταιρείες ακινήτων σε τέσσερις χώρες, τη Γαλλία, τη Γερμανία, τη Σουηδία και το Ηνωμένο Βασίλειο. Τα αποτελέσματά τους έδειξαν ότι υπήρξε σημαντική διαφορά στα εικονιζόμενα στοιχεία μεταξύ της χρήσης της μεθόδου της εύλογης αξίας και ιστορικού κόστους. Επιπλέον, τα αποτελέσματά τους έδειξαν επίσης ότι οι επενδυτές αντιλαμβάνονται την αναγνωρισμένη (recognized) και γνωστοποιημένη (disclosed) εύλογη αξία διαφορετικά. Τα εμπειρικά τους αποτελέσματα υποδηλώνουν ότι οι επενδυτές διαχωρίζουν το αναγνωρισμένο κόστος, την αναγνωρισμένη εύλογη αξία και την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Μια σημαντική εργασία αναφορικά με το θέμα της επιλογής μεταξύ της εύλογης αξίας και του ιστορικού κόστους όσον αφορά την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάστηκε από τους Quagli & Avallone (2010)¹⁸, οι οποίοι προσπάθησαν να αναλύσουν την επιλογή μεταξύ της εύλογης αξίας και της μέτρησης του κόστους (με ή χωρίς αναπροσαρμογή μέσω των ιδίων κεφαλαίων) για επενδυτικά ακίνητα από τις διοικήσεις επιλεγμένων ευρωπαϊκών επιχειρήσεων. Για τις επιχειρήσεις αυτές, η επιλογή των χαρακτηριστικών μέτρησης έγινε αρχικά διαθέσιμη με την υιοθέτηση των ΔΠΧΑ το 2005. Οι συγγραφείς διαπίστωσαν ότι ο σημαντικότερος

¹⁴ Reis, R. F., Stocken, P. C., (2007), "Strategic consequences of historical cost and fair value measurements", *Contemporary Accounting Research*, 24(2), pp. 557–584

¹⁵ Ball, R., (2006), "International Financial Reporting Standards (IFRS): pros and cons for investors [Special issue]", *Accounting and Business Research*, 36, pp. 5–27

¹⁶ Schipper, K., (2005), "The introduction of International Accounting Standards in Europe: implications for international convergence", *European Accounting Review*, 14(1), pp. 101–126

¹⁷ Lourenço I. and Curto, J. D., (2008), "The Value Relevance of Investment Property Fair Values". Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=1301683>

¹⁸ Quagli A., Avallone F., (2010), "Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS 40 in the Real Estate Industry", *European Accounting Review*, 19:3, pp: 461-493

καθοριστικός παράγοντας της επιλογής είναι το μέγεθος των επιχειρήσεων, με τις μεγαλύτερες επιχειρήσεις να είναι λιγότερο πιθανό να επιλέξουν την αποτίμηση στην εύλογη αξία. Ο λόγος των αγοραίων αξιών των επιχειρήσεων προς τη λογιστική τους αξία (market-to-book ratio), σχετίζεται επίσης αρνητικά με την επιλογή της εύλογης αξίας, ενώ η μόχλευση (leverage) δεν είναι ένας εξίσου σημαντικός καθοριστικός παράγοντας που επηρεάζει αυτήν την επιλογή. Ωστόσο, παρατηρήθηκε ότι αυτές οι ίδιες μεταβλητές δεν εξηγούν την επιλογή μεταξύ του ιστορικού κόστους και της αναπροσαρμογής μέσω των ιδίων κεφαλαίων.

Οι Nellesen & Zuelch (2010)¹⁹, εξέτασαν στο άρθρο τους την αξιοπιστία των εύλογων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Πιο συγκεκριμένα, εξέτασαν τις εκτιμήσεις της εύλογης αξίας για το κύριο περιουσιακό στοιχείο των εταιριών που δραστηριοποιούνται σε αγοραπωλησίες και μισθώσεις ακινήτων, δηλαδή τις επενδύσεις σε ακίνητα. Προκειμένου να στοιχειοθετήσουν την έρευνά τους ανέλυσαν την συσχέτιση μεταξύ των καθαρών αξιών ενεργητικού των ευρωπαϊκών εισηγμένων εταιριών που δραστηριοποιούνται κυρίως στην αγορά των ακινήτων και των αγοραίων τους τιμών. Οι συγγραφείς διαπίστωσαν ότι η καθαρή αξία ενεργητικού συνήθως αποκλίνει από την κεφαλαιοποίηση της αγοράς των ευρωπαϊκών εταιριών ακινήτων. Σημείωσαν επίσης ότι αυτές οι αποκλίσεις οφείλονται στην ανεπαρκή αξιοπιστία των εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω των περιορισμών των εκτιμήσεων, της ποικιλομορφίας των εφαρμοζόμενων προσεγγίσεων για την αξιολόγηση των επενδύσεων σε ακίνητα και του προβλήματος αξιοπιστίας των προσεγγίσεων που εφαρμόζονται για τον καθορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η μελέτη των AlYaseen & Alkhadash (2011)²⁰, έδειξε ότι τα έσοδα που βασίζονται σε εύλογες αξίες αντανakλούν την μεταβλητότητα του εισοδήματος περισσότερο από ότι με αυτά που υπολογίζονται με βάση το κόστος. Διαπίστωσαν επίσης ότι το εισόδημα ήταν πιο ασταθές με την αναγνώριση των μη πραγματοποιημένων κερδών / ζημιών εύλογης αξίας από επενδύσεις σε ακίνητα. Τα αποτελέσματά τους, όταν αξιολογούν τη σχετική επεξηγηματική ισχύ των μέτρων μεταβλητότητας του εισοδήματος, υποδηλώνουν ότι δεν είναι όλα τα μέτρα μεταβλητότητας του εισοδήματος σε εύλογες αξίες ικανά να αντιπροσωπεύουν τον συνολικό κίνδυνο.

2.4 Συμπεράσματα

Εν κατακλείδι, η μελέτη αποτίμησης προσδιορίζει την αξία μιας επιχείρησης, μέσω επιστημονικών μεθόδων. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της αποτιμώμενης επιχείρησης,

¹⁹ Nellesen T., Zuelch H., (2010), "The reliability of investment property fair values under IFRS", Journal of Property Investment & Finance, Vol. 29, No. 1, pp. 59-73

²⁰ AlYaseen, B.S. Al-Khadash, H., (2011), "Risk relevance of fair value income measures Under IAS 39 and IAS 40", Journal of Accounting in Emerging Economies, 1 (1), pp: 9-32

χρησιμοποιείται η καταλληλότερη μέθοδος. Δηλαδή, διαφορετική μέθοδος θα πρέπει να εφαρμοστεί για μία εταιρία που είναι κερδοφόρος και διαφορετική για εταιρία η οποία πραγματοποιεί ζημίες, όπως επίσης η αποτίμηση εξαρτάται και από τον κλάδο και τις προοπτικές του. Συνήθως χρησιμοποιούνται περισσότερες των δύο μεθόδων αποτίμησης, έτσι ώστε να προσδιοριστεί η αξία της εταιρίας και να εξαχθεί ένα πιο ασφαλές συμπέρασμα. Όλες οι μέθοδοι έχουν τα προτερήματα και τα ελαττώματά τους και όλες περιέχουν υποκειμενικά στοιχεία. Οι περισσότεροι αναλυτές συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι καμία μέθοδος αποτίμησης δεν θα πρέπει να είναι επικρατέστερη των υπολοίπων, αλλά θα πρέπει όλα τα αποτελέσματα των επιμέρους μεθόδων να εξετάζονται παράλληλα, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η καλύτερη προσέγγιση της αξίας μιας επιχείρησης ή μιας επένδυσης. Επομένως, είναι απίθανο να υπάρξει μια αποτίμηση που θα είναι «ιδανική». Όμως, όλες οι μέθοδοι αποτίμησης, έχουν ως στόχο οι ενδιαφερόμενοι για την επιχείρηση να λάβουν τις κατάλληλες πληροφορίες και να προβούν στις ιδανικότερες αποφάσεις για την επιβίωσή της είτε αυτό συνεπάγεται εξαγορές είτε συγχωνεύσεις.

Όσον αφορά τον κλάδο των ακινήτων, οι έρευνες που έχουν γίνει έδειξαν ότι, παγκοσμίως προτιμάται η μέθοδος της εύλογης αξίας. Οι κυριότεροι λόγοι είναι ότι, η εύλογη αξία, δίνει πολλές πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις, είναι πιο σχετική με την αξία και παρέχει πιο προβλέψιμα και έγκαιρα στοιχεία για κέρδη, επειδή είναι πιο προσανατολισμένη στις μελλοντικές ταμειακές ροές. Παρατηρήθηκε επιπλέον, πως με την υποχρεωτική υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, ακόμη και χώρες όπως, η Κίνα που προτιμούσαν τη μέθοδο ιστορικού κόστους, επέλεξαν να χρησιμοποιούν την εύλογη αξία, κυρίως για τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο εταιρίες, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες, ευκολότερα εκτιμητές και ανταγωνιστικές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1. Εισαγωγή

Το παρόν κεφάλαιο έχει ως σκοπό την εξέταση του θεσμικού πλαισίου. Συγκεκριμένα, το κεφάλαιο ξεκινά με μια αναφορά στις βασικές έννοιες που είναι απαραίτητες ώστε να γίνουν κατανοητές οι ενότητες που παρουσιάζονται στην συνέχεια του κεφαλαίου. Στη συνέχεια, αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40.

3.2. ΔΛΠ 40 - Επενδύσεις σε Ακίνητα

Το ΔΛΠ 40 (Επενδύσεις σε Ακίνητα) εγκρίθηκε το Μάιο του 2002, το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 25 και άρχισε να εφαρμόζεται από την 1^η Ιανουαρίου 2005.

Σκοπός

Σκοπός του Δ.Λ.Π 40 είναι να καθορίσει τον λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα που κατέχει ή νοικιάζει μία επιχείρηση με χρηματοδοτική μίσθωση και τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται για παραγωγικές δραστηριότητες μέσα στα πλαίσια της επιχείρησης αλλά είτε αποφέρουν εισόδημα μέσω της μίσθωσης τους είτε κατέχονται για ενίσχυση κεφαλαίου. Το Δ.Λ.Π. 40, πραγματεύεται τον τρόπο αποτίμησης μίας επένδυσης σε ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί, βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σε έναν εκμισθωτή.

Πεδίο εφαρμογής

Το Δ.Λ.Π. 40 εφαρμόζεται κατά την αναγνώριση, αποτίμηση και γνωστοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Το παρόν Πρότυπο εφαρμόζεται για την αποτίμηση των δικαιωμάτων επί επενδύσεων σε ακίνητα που κατέχονται βάσει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, καθώς και των επενδύσεων σε ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί με σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή. Το παρόν πρότυπο δεν πραγματεύεται θέματα που ρυθμίζονται από το Δ.Λ.Π. 17 Μισθώσεις, που περιλαμβάνουν²¹ :

- την κατάταξη των μισθώσεων ως χρηματοδοτικών ή λειτουργικών,
- την αναγνώριση του εσόδου από μίσθωση που προκύπτει από επένδυση σε ακίνητα (ΔΛΠ 18 Έσοδα),
- την επιμέτρηση των δικαιωμάτων σε ακίνητα που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή
- την επιμέτρηση της καθαρής επένδυσης σε χρηματοδοτική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή,
- τη λογιστική των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης (lease back).
- τις γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και τις λειτουργικές μισθώσεις.

Επίσης, το παρόν Πρότυπο δεν εφαρμόζεται σε: (α) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με γεωργική δραστηριότητα (ΔΛΠ 41 Γεωργία) και (β) μεταλλευτικά δικαιώματα και μεταλλευτικά αποθέματα, όπως το πετρέλαιο, το φυσικό αέριο και τους όμοιους μη ανανεώσιμους πόρους.

Ορισμοί

Παρακάτω παρατίθενται ορισμένες βασικές έννοιες , οι οποίες σχετίζονται με το ΔΛΠ 40:

Λογιστική αξία

Είναι το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στον ισολογισμό, αφού πρώτα αφαιρεθούν οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και οι συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης.

²¹ Νεγκάκης, (2015)

Κόστος

Είναι το ποσό των μετρητών ή ταμιακών ισοδυνάμων που καταβλήθηκε ή η εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που δόθηκε για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου κατά το χρόνο της απόκτησης του ή κατασκευής του.

Εύλογη αξία

Είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς. Συγκεκριμένα, ένας αγοραστής και πωλητής έχουν γνώση για τα χαρακτηριστικά της επένδυσης σε ακίνητα, τις πραγματικές και πιθανές χρήσεις της, όπως επίσης και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Ένας αγοραστής, δεν είναι υποχρεωμένος να αγοράσει το ακίνητο, αλλά αν προβεί στην αγορά του, θα γίνει σύμφωνα με τις συνθήκες της τρέχουσας αγοράς. Από την άλλη, ο πωλητής δεν είναι πρόθυμος, ούτε εξαναγκασμένος να πωλήσει σε οποιαδήποτε τιμή.

Επένδυση σε ακίνητα

Είναι ακίνητα (γήπεδα ή κτίρια ή μέρη κτιρίων ή αμφότερα) που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση, για να αποκομίζει μισθώματα από την εκμίσθωσή τους ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων ή και για τα δύο.

Δεν κατέχονται σε καμία περίπτωση για:

Να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή

Να πωληθούν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

Είναι ακίνητα που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση, για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς. Το κύριο σημείο διαφοράς μεταξύ των ακινήτων για επένδυση και των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται είναι ότι τα ακίνητα για επένδυση κατέχονται για να αποφέρουν:

- (α) ενοίκια, και/ή
- (β) κεφαλαιουχικό κέρδος.

Είναι προφανές, ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα δημιουργούν ταμειακές ροές που είναι σε

μεγάλο βαθμό ανεξάρτητες από τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από τα άλλα στοιχεία ενεργητικού της οντότητας. Σε αντίθεση, οι ταμειακές ροές που δημιουργούνται από τη χρήση άλλων παγίων στοιχείων του ενεργητικού τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή για διοικητικούς σκοπούς από την επιχείρηση, δεν είναι αποδοτέες σε συγκεκριμένα πάγια αλλά στο σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού που συμμετείχαν στην παραγωγική διαδικασία. Αυτό διακρίνει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, για τα οποία εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 16 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις. Δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται από μισθωτή με λειτουργική μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί ή να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως επένδυση σε ακίνητα μόνον και μόνον 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. Αν όμως, 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

Επένδυση σε ακίνητα

Παραδείγματα επενδύσεων σε ακίνητα είναι τα ακόλουθα²² :

- Η γη που κατέχεται για μακροπρόθεσμο κεφαλαιουχικό κέρδος και όχι για βραχυπρόθεσμη πώληση μέσα στις συνήθεις δραστηριότητες της οντότητας
- Η γη που κατέχεται για απροσδιόριστη μελλοντική χρήση, δηλαδή όταν μία οντότητα δεν έχει προσδιορίσει ότι θα χρησιμοποιήσει τη γη ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο είτε για βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης, η γη θεωρείται ότι κατέχεται για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων
- Τα κτίρια που είναι ιδιοκτησία της οντότητας ή κατέχονται από την οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση και εκμισθώνονται με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις, και
- Τα κτίρια τα οποία παραμένουν άδεια αλλά κατέχονται για λειτουργική εκμίσθωση σε τρίτου

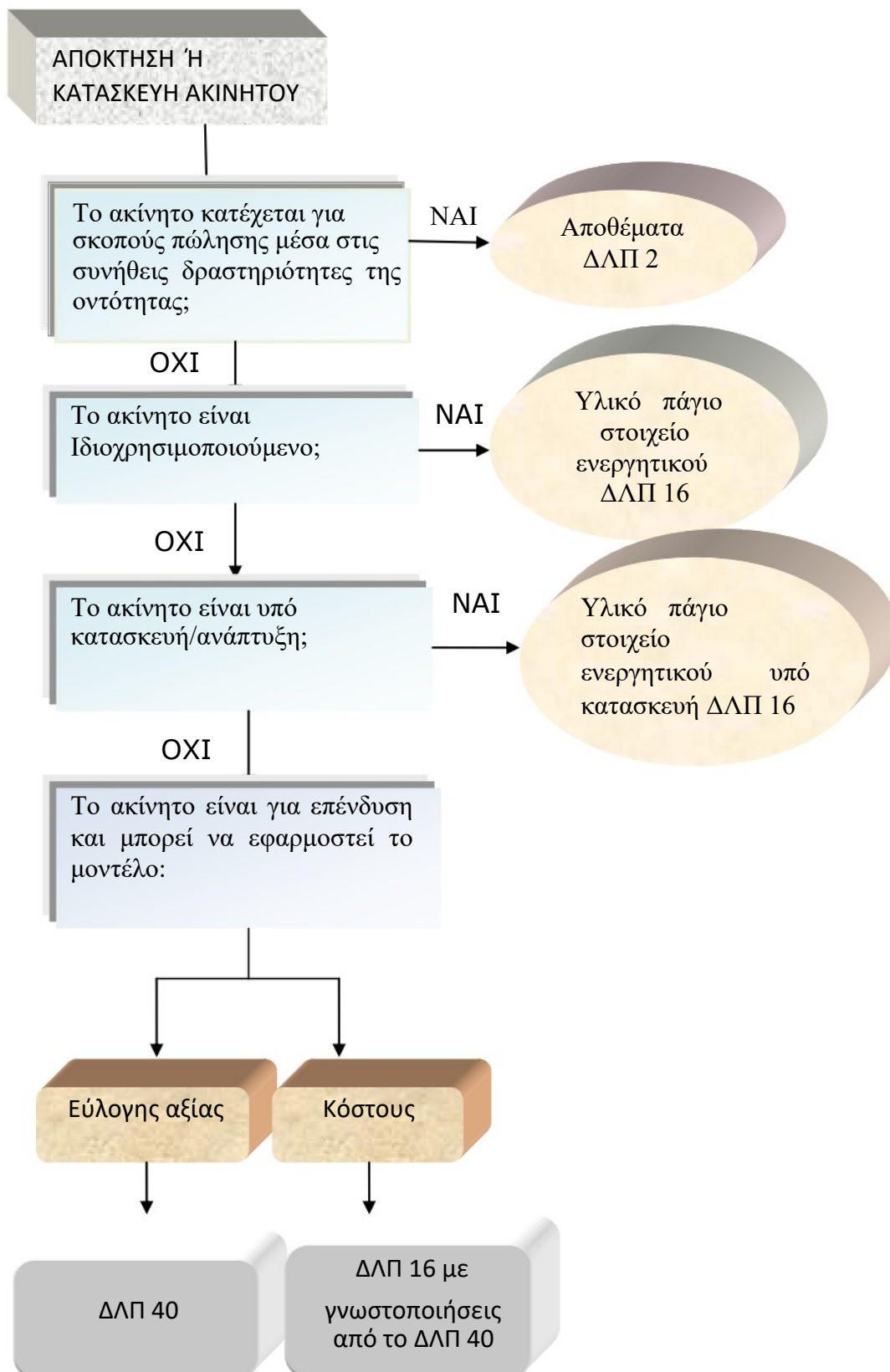
Παραδείγματα επενδύσεων σε ακίνητα που δεν πληρούν τα κριτήρια, για επένδυση και επομένως είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του παρόντος προτύπου:

- Τα ακίνητα που προορίζονται για πώληση, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης ή είναι στη διαδικασία κατασκευής ή αξιοποίησης για τέτοια πώληση

²² Νεγκάκης, (2015)

(ΔΛΠ 2 Αποθέματα), για παράδειγμα ακίνητα που αγοράστηκαν αποκλειστικά με την προοπτική να διατεθούν στο εγγύς μέλλον ή για αξιοποίηση και για επαναπώληση

- Ακίνητα που κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για τρίτους (ΔΛΠ 11 Συμβάσεις Κατασκευής Έργων).
- Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Δ.Λ.Π. 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις), που περιλαμβάνουν (μεταξύ άλλων) ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική χρήση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, τα ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική αξιοποίηση και μεταγενέστερη χρησιμοποίηση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από υπαλλήλους (ανεξάρτητα από το αν οι εργαζόμενοι πληρώνουν ή όχι ενοίκιο κατά τα ισχύοντα στην αγορά) και τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη εν αναμονή της διάθεσής τους,
- Τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα. Στην περίπτωση αυτήν εφαρμόζεται το ΔΛΠ 16 μέχρι να συμπληρωθεί η κατασκευή ή αξιοποίησή τους, οπότε τα ακίνητα καθίστανται επένδυση σε ακίνητα και εφαρμόζεται το παρόν Πρότυπο. Το Πρότυπο αυτό εφαρμόζεται σε υπάρχουσα επένδυση σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχή μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα.
- Ακίνητα που μισθώνονται σε άλλη οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση.



Πηγή: (Νεγκάκης, 2015)

Χαρακτηρισμός των ακινήτων ως Επένδυση σε Ακίνητα²³:

1. Ορισμένα ακίνητα περιλαμβάνουν ένα τμήμα που κατέχεται για να αποφέρουν ενοίκια ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων και ένα άλλο τμήμα που κατέχεται για χρήση στην παραγωγή ή την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς. Αν αυτά τα τμήματα μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά ή να εκμισθωθούν ξεχωριστά με χρηματοδοτική μίσθωση, η οντότητα τα λογιστικοποιεί ξεχωριστά.
2. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οντότητα παρέχει βοηθητικές υπηρεσίες στους μισθωτές ενός ακινήτου που κατέχει και αν οι παρεχόμενες υπηρεσίες αποτελούν ένα ασήμαντο συστατικό στοιχείο της συνολικής συμφωνίας, το ακίνητο θεωρείται επένδυση και υπάγεται στο παρόν πρότυπο. Επειδή, δεν είναι πάντα εύκολο να προσδιοριστεί κατά πόσο οι παρεχόμενες υπηρεσίες είναι τόσο σημαντικές ώστε το ακίνητο να μην χαρακτηριστεί επένδυση, η διοίκηση, θα πρέπει να ορίσει κάποια κριτήρια και όταν η ταξινόμηση είναι δύσκολη, θα πρέπει να γνωστοποιούνται, ώστε να χαρακτηριστεί το ακίνητο ως επένδυση ή όχι. Για παράδειγμα όταν ο ιδιοκτήτης ενός κτιρίου γραφείων παρέχει υπηρεσίες φύλαξης και συντήρησης στους μισθωτές που χρησιμοποιούν το κτίριο.
3. Όταν η οντότητα έχει στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο της που μισθώνεται και χρησιμοποιείται από τη μητρική ή άλλη θυγατρική επιχείρηση, το μισθωμένο ακίνητο θεωρείται επένδυση για σκοπούς προετοιμασίας των ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της επιχείρησης, ενώ στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του ομίλου θεωρείται ιδιοχρησιμοποιούμενο, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται η επιχείρηση που κατέχει το ακίνητο.

3.3. Αναγνώριση και επιμέτρηση

Προϋποθέσεις αναγνώρισης των επενδύσεων σε ακίνητα

Η επένδυση σε ακίνητα αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο όταν πληρούνται τα παρακάτω κριτήρια:

- είναι πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με την επένδυση θα εισρεύσουν στην οντότητα,
- το κόστος κτήσης της επένδυσης μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Σύμφωνα με τα κριτήρια της αναγνώρισης, η οντότητα αποτιμά κάθε κόστος των επενδύσεων σε ακίνητα κατά τη χρονική στιγμή που το κόστος αυτό πραγματοποιείται. Στα κόστη αυτά συμπεριλαμβάνονται τα κόστη που πραγματοποιήθηκαν αρχικά για την απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητα και τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα για τη συμπλήρωση, την αντικατάσταση μέρους ή τη συντήρηση κάποιου στοιχείου του ακινήτου. Τα καθημερινά κόστη συντήρησης και λειτουργίας του ακινήτου δεν κεφαλαιοποιούνται στη λογιστική τους αξία αλλά αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης, όταν πραγματοποιούνται. Για παράδειγμα, τα καθημερινά κόστη αποτελούνται από το εργατικό κόστος, τα αναλώσιμα και τα δευτερεύοντα ανταλλακτικά και χαρακτηρίζονται ως “επισκευή και συντήρηση” του ακινήτου και όχι ως αύξηση της λειτουργικής του ικανότητας.

Επιπλέον, κάποια μέρη ενός ακινήτου μπορεί να έχουν αποκτηθεί μέσω αντικατάστασης. Για παράδειγμα, οι εσωτερικοί τοίχοι μπορεί να έχουν αντικατασταθεί. Σύμφωνα με την αρχή της αναγνώρισης, η οντότητα αναγνωρίζει στη λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα, το κόστος της αντικατάστασης μέρους της επένδυσης σε ακίνητα κατά τη χρονική στιγμή που το κόστος αυτό πραγματοποιείται, εάν ικανοποιούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων που αντικαθίστανται διαγράφεται.

Επιμέτρηση κατά την αναγνώριση

Μία επένδυση σε ακίνητα αρχικά αποτιμάται στο κόστος κτήσης της. Τα κόστη της συναλλαγής θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση.

Στο κόστος μιας επένδυσης σε ακίνητα δεν συμπεριλαμβάνονται²⁴ :

- τα έξοδα εκκίνησης, εκτός αν είναι αναγκαία για να καταστήσουν το ακίνητο σε κατάσταση λειτουργίας,

οι αρχικές λειτουργικές ζημιές, μέχρι να επέλθει η προγραμματισμένη πληρότητα του,

- ασυνήθιστα μεγάλες σπατάλες υλικών, εργατικών ή άλλων πόρων κατά την κατασκευή ή ανάπτυξη του ακινήτου.

Το κόστος αγοράς ενός ακινήτου για επένδυση αποτελείται από την τιμή της απόκτησης του ακινήτου και από κάθε άμεσα επιρριπτόμενη δαπάνη, όπως για παράδειγμα, επαγγελματικές αμοιβές για νομικές υπηρεσίες, φόρους μεταβίβασης ακινήτου και άλλα τυχόν κόστη της συναλλαγής. Το κόστος μιας ιδιοκατασκευαζόμενης επένδυσης σε ακίνητα, είναι το κόστος της κατά την ημερομηνία που η κατασκευή ή αξιοποίηση ολοκληρώνεται. Έως εκείνη την ημερομηνία, η οντότητα εφαρμόζει το ΔΛΠ 16 και έπειτα από εκείνη την ημερομηνία ολοκλήρωσης, κατασκευής ή ανάπτυξης του ακινήτου, ταξινομείται ως ακίνητο για επένδυση και εφαρμόζεται το ΔΛΠ 40. Αν πληρωμή για μία επένδυση σε ακίνητα αναβάλλεται, το κόστος της είναι η ισοδύναμη τοις μετρητοίς τιμή. Η διαφορά μεταξύ της τιμής μετρητοίς και του συνόλου των πληρωμών αναγνωρίζεται ως έξοδο τόκου σε όλη την περίοδο της πίστωσης.

Το αρχικό κόστος ενός δικαιώματος σε ακίνητο που κατέχεται με μίσθωση και έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητα θα πρέπει να αναγνωριστεί ως χρηματοδοτική μίσθωση σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, δηλαδή το στοιχείο του ενεργητικού πρέπει να αναγνωρίζεται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν. Ένα ισοδύναμο ποσό θα πρέπει να αναγνωριστεί ως υποχρέωση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Κάθε ποσό πέρα από το αναμενόμενο, που καταβάλλεται για μίσθωση, θεωρείται ως μέρος των ελάχιστων μισθωμάτων που πρέπει να καταβληθούν για το σκοπό αυτό και συνεπώς συμπεριλαμβάνεται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου αλλά εξαιρείται από την υποχρέωση διότι έχει ήδη καταβληθεί. Εάν ένα δικαίωμα σε ακίνητο το οποίο κατέχεται βάσει μίσθωσης κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα, τότε αυτό το δικαίωμα (και όχι το ακίνητο) αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του δικαιώματος επί του ακινήτου βάσει της μεθόδου της εύλογης αξίας παρέχονται οδηγίες, οι οποίες σχετίζονται με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας, όταν η αξία αυτή θεωρείται το κόστος για τους σκοπούς της αρχικής αναγνώρισης.

συνδυασμό χρηματικών και μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων. Σε μία τέτοια ανταλλαγή, ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου με ένα άλλο, το κόστος της επένδυσης σε ακίνητα αποτιμάται βάσει την εύλογη αξία εκτός αν²⁵ :

- ο η συναλλαγή ανταλλαγής δεν έχει εμπορική υπόσταση
- ο δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα η εύλογη αξία ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραλήφθηκε ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραχωρήθηκε. Το στοιχεί του ενεργητικού που αποκτάται, αποτιμάται με αυτόν τον τρόπο έστω και αν η οντότητα δεν μπορεί να διαγράψει άμεσα το περιουσιακό στοιχείο που παραχωρήθηκε. Αν το παραληφθέν περιουσιακό στοιχείο δεν επιμετρύται στην εύλογη αξία, το κόστος του αποτιμάται στη λογιστική αξία του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου

Η οντότητα καθορίζει κατά πόσον η συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική υπόσταση λαμβάνοντας υπόψη κατά πόσο οι μελλοντικές ταμειακές ροές αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της συναλλαγής. Μία συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική υπόσταση όταν²⁶:

- (α) η διαμόρφωση (κίνδυνος, χρόνος και ποσό) των ταμιακών ροών του περιουσιακού στοιχείου που αποκτάται διαφέρει από τη σύνθεση των ταμιακών ροών του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται ή
- (β) η ειδική αξία για τη συγκεκριμένη οντότητα (λαμβάνοντας υπόψη τις ταμειακές ροές μετά από τη φορολογία) που επηρεάζεται από τη συναλλαγή λειτουργιών μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής και
- (γ) η διαφορά ενός εκ των δύο πιο πάνω είναι σημαντική σε σχέση με την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που ανταλλάσσονται.

Προκειμένου να προσδιοριστεί αν μία συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική υπόσταση, η ειδική αξία του τμήματος των επηρεαζόμενων από τη συναλλαγή λειτουργιών της οντότητας θα αντανakλά τις μετά φόρων ταμειακές ροές. Το αποτέλεσμα των αναλύσεων είναι ξεκάθαρο χωρίς να χρειάζεται η οντότητα να προβεί σε λεπτομερείς υπολογισμούς.

Η εύλογη αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες συναλλαγές στην αγορά είναι δυνατό να αποτιμηθεί με αξιοπιστία εάν:

- (α) δεν υφίσταται σημαντική διακύμανση του εύρους των εκτιμήσεων της εύλογης αξίας,
- (β) ο προσδιορισμός των πιθανοτήτων των διαφόρων εκτιμήσεων για τα όρια του εκτιμητή εντός του εύρους τιμών, μπορούν να εκτιμηθούν και να εφαρμοστούν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Αν η οντότητα μπορεί να αποτιμήσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του στοιχείου

²⁵ Νεγκάκης, (2015)

²⁶ Νεγκάκης, (2015)

του ενεργητικού που αποκτά είτε του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου, τότε η εύλογη αξία του στοιχείου του ενεργητικού που δίνεται χρησιμοποιείται για την αποτίμηση του κόστους εκτός αν η εύλογη αξία του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου είναι πιο έκδηλη. (Νεγκάκης,2015)

3.4. Αποτίμηση μετά την Αρχική Αναγνώριση

Γενικοί Κανόνες

Μία οντότητα προκειμένου να προβεί σε αποτίμηση μίας επένδυσης μετά την αρχική αναγνώριση, μπορεί να επιλέξει ως ακολουθούμενη λογιστική πολιτική είτε το μοντέλο της εύλογης αξίας, είτε το υπόδειγμα του κόστους κτήσης και θα εφαρμόζει αυτήν την πολιτική σε όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Με βάση το Δ.Λ.Π. 8 Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη, δηλώνει ότι η οικειοθελής αλλαγή στη λογιστική πολιτική πρέπει να γίνεται μόνο αν η αλλαγή αυτή θα καταλήξει σε μια πιο κατάλληλη παρουσίαση των συναλλαγών, άλλων γεγονότων ή συνθηκών στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας. Είναι αρκετά απίθανο ότι μία αλλαγή από τη μέθοδο της εύλογης αξίας στη μέθοδο του κόστους θα καταλήξει σε πιο κατάλληλη παρουσίαση.

Αξιοσημείωτο είναι ότι, το ΔΛΠ 40 υποχρεώνει όλες τις οντότητες να προσδιορίζουν την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για το σκοπό είτε της “αποτίμησης“ (αν η οντότητα εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας) είτε της “γνωστοποίησης” (αν εφαρμόζει τη μέθοδο του κόστους κτήσης). Στην ουσία το ΔΛΠ 40 επιτρέπει μόνο την αλλαγή από μοντέλο κόστους κτήσης σε μοντέλο εύλογης αξίας. Η οντότητα ενθαρρύνεται, αλλά δεν υποχρεούται, να προσδιορίζει την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα με βάση την αποτίμηση από ένα ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή με σχετικό τίτλο σπουδών και εμπειρία στην αποτίμηση ακινήτων, που είναι υπό εκτίμηση.

Μέθοδος εύλογης αξίας

Μετά την αρχική αναγνώριση, η οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο της εύλογης αξίας πρέπει να αποτιμά όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, εκτός τις περιπτώσεις που υπάρχει σαφής ένδειξη ότι η επιχείρηση δε θα είναι σε θέση να εκτιμήσει αξιόπιστα, την πραγματική αξία ενός ακινήτου. Όταν το δικαίωμα επί ακινήτου που κατέχεται από μισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα, εφαρμόζεται υποχρεωτικά η μέθοδος της εύλογης αξίας.

Η εύλογη αξία μίας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με την θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, σε μία συναλλαγή που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση και είναι συνήθως η αγοραία αξία της κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η εύλογη αξία ειδικά αποκλείει μία εκτιμώμενη τιμή αυξημένη ή μειωμένη από ειδικούς όρους ή συνθήκες τέτοιες όπως είναι η άτυπη χρηματοδότηση, οι συμφωνίες πώλησης και επαναμίσθωσης, οι ειδικές προϋποθέσεις ή παραχωρήσεις που δίδονται από οποιονδήποτε που συνδέεται με την πώληση. Ακόμη, μπορεί να προκύψουν κόστη συναλλαγής κατά την πώληση, τα οποία δεν λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

Κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, απεικονίζονται οι συνθήκες της αγοράς, με βάση τη μέθοδο της εύλογης αξίας για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι συνθήκες της αγοράς μπορεί να αλλάξουν, η εύλογη αξία προσδιορίζεται σε συγκεκριμένη ημερομηνία, για να αποφευχθούν λάθη.

Σε μίσθωση της οποίας η διαπραγμάτευση έγινε στις ισχύουσες τιμές της αγοράς, η εύλογη αξία δικαιώματος επί μισθωμένου ακινήτου κατά την απόκτηση, καθαρή από κάθε αναμενόμενη καταβολή μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με αναγνωρισμένες υποχρεώσεις, θα πρέπει να είναι μηδενική. Η εύλογη αξία δεν αλλάζει άσχετα αν, για λογιστικούς σκοπούς, ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και η υποχρέωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία ή στην παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων. Έτσι, 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 διαφορετικούς χρόνους. Αυτό θα μπορούσε να συμβεί αν επιλεγεί η εφαρμογή της μεθόδου της εύλογης αξίας μετά την αρχική αναγνώριση.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, κάθε κέρδος (ή ζημιά) που προκύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προκύπτει. Στην περίπτωση που μία επιχείρηση έχει χρησιμοποιήσει την εύλογη αξία για την αποτίμηση μιας Επένδυσης σε Ακίνητα, τότε η μέθοδος αυτή πρέπει να εφαρμόζεται μέχρι την τελική εκποίηση του ακινήτου, έστω και εάν συγκρίσιμες συναλλαγές γίνονται με μικρότερη συχνότητα ή οι αγοραίες τιμές είναι λιγότερο «άμεσα διαθέσιμες».

Εάν οι τρέχουσες τιμές σε μία αγορά για όμοιο ακίνητο δεν είναι διαθέσιμες, η οντότητα λαμβάνει πληροφορίες από διάφορες πηγές, όπως²⁷:

- (α) τρέχουσες τιμές μιας ενεργούς αγοράς για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενα σε διαφορετική μίσθωση ή άλλες συμβάσεις), αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να αντανακλούν τις πραγματικές συνθήκες που αφορούν το εκτιμώμενο ακίνητο
- (β) πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές, με αναπροσαρμογές που αντανακλούν τις διαφοροποιήσεις στις οικονομικές συνθήκες από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές και
- (γ) προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, βάσει αξιόπιστων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων και από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία όπως για παράδειγμα, τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Η προεξόφληση πρέπει να γίνεται με προεξοφλητικά επιτόκια που λαμβάνουν υπόψη τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς όσον αφορά, την αβεβαιότητα στην ποσότητα και την επιλογή του χρόνου των ταμιακών ροών.

Διάφορες πηγές μπορεί να οδηγήσουν σε διαφορετικά συμπεράσματα ως προς την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα, για το λόγο αυτό, η οντότητα πρέπει να μελετά τους λόγους για αυτές τις διαφορές, ώστε να φθάσει στην πιο αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν μία οντότητα αποκτά μία επένδυση σε ακίνητα, υπάρχει σαφής ένδειξη ότι η διακύμανση των λογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας θα είναι τόσο μεγάλη και οι πιθανότητες των διαφόρων αποτελεσμάτων θα είναι τόσο δύσκολο να

²⁷ Νεγκάκης, (2015)

εκτιμηθούν, ώστε η χρησιμότητα μιας απλής εκτίμησης της εύλογης αξίας να αναιρείται.

Η εύλογη αξία, δεν πρέπει να συγκρίνεται με την αξία χρήσης, όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων.

Για παράδειγμα, δεν λαμβάνονται υπόψη:

- (α) η πρόσθετη αξία που προέρχεται από τη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων σε διαφορετικές τοποθεσίες,
- (β) εκμετάλλευση των επενδύσεων σε ακίνητα με άλλα περιουσιακά στοιχεία,
- (γ) νομικά δικαιώματα και οι νομικοί περιορισμοί που ισχύουν για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη
- (δ) φορολογικά οφέλη ή τα φορολογικά βάρη που ισχύουν για τον εκάστοτε ιδιοκτήτη.

Είναι αξιοσημείωτο ότι, κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της σε επένδυση σε ακίνητα, μία οντότητα δεν πρέπει να υπολογίζει δύο φορές τα περιουσιακά στοιχεία ή τις υποχρεώσεις, τα οποία αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά στοιχεία του ενεργητικού ή υποχρεώσεις. Για παράδειγμα²⁸:

- (α) εξοπλισμός, όπως ανελκυστήρες ή κλιματισμός είναι συχνά ένα αναπόσπαστο μέρος του κτιρίου που συνήθως περιλαμβάνεται στην επένδυση του ακινήτου και δεν αναγνωρίζεται ξεχωριστά ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο,
- (β) αν ένα γραφείο μισθώνεται επιπλωμένο, η εύλογη αξία του γραφείου γενικά περιλαμβάνει την εύλογη αξία των επίπλων, γιατί το έσοδο από μίσθωση αφορά το επιπλωμένο γραφείο. Όταν η επίπλωση περιλαμβάνεται στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, η οντότητα δεν αναγνωρίζει αυτήν την επίπλωση ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, η οντότητα τα αναγνωρίζει ως ξεχωριστή υποχρέωση ή περιουσιακό στοιχείο,
- (γ) η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα που κατέχεται με μίσθωση αντανακλά τις μη αναμενόμενες ταμειακές ροές.

Συνεπώς, αν ένα ακίνητο που κατέχεται με λειτουργική μίσθωση από ένα μισθωτή ταξινομείται ως ακίνητο για επένδυση η μέθοδος της εύλογης αξίας καθίσταται υποχρεωτική.

Η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα δεν περιλαμβάνει μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα βελτιώσουν ή θα επεκτείνουν την αξία του ακινήτου, ούτε περιλαμβάνει μελλοντικά οφέλη από αυτές τις δαπάνες.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οντότητα αναμένει ότι η παρούσα αξία των πληρωμών της που απαιτούνται για ένα επενδυτικό ακίνητο, θα ξεπεράσει την παρούσα αξία των αντίστοιχων ταμειακών εισπράξεων. Αν αναγνωριστεί μία υποχρέωση, ο τρόπος που θα επιμετρηθεί, προσδιορίζεται από την οντότητα βάσει του ΔΛΠ 37: Προβλέψεις, Ενδεχόμενες

²⁸ Νεγκάκης, (2015)

Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις.

Αδυναμία αξιόπιστης αποτίμησης εύλογης αξίας

Κατά την απόκτηση, μιας επένδυσης σε ακίνητο, η οντότητα δεν δύναται να προσδιορίσει την εύλογη αξία αξιόπιστα, σε μία συνεχή βάση. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η οντότητα αποκτά μία επένδυση σε ακίνητα και το ακίνητο καθίσταται επένδυση μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης ή μετά από μία μεταβολή στη χρήση, τότε η επένδυση της ακίνητης περιουσίας αποτιμάται με τη μέθοδο του κόστους του ΔΛΠ 16- Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις, με υπολειμματική αξία μηδενική. Όμως, η οντότητα, θα συνεχίσει να αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε εναπομένουσα επένδυση σε ακίνητα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας. Στην περίπτωση που, η οντότητα, έχει αποτιμήσει μία επένδυση σε ακίνητο, με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, θα πρέπει να συνεχίσει να εφαρμόζει τη συγκεκριμένη μέθοδο, έως ότου επέλθει μεταβολή στη χρήση του ακινήτου ή μέχρι τη διάθεσή του, ακόμη και αν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές γίνονται λιγότερο συχνές ή οι αγοραίες τιμές καθίστανται λιγότερο εύκολα διαθέσιμες.

Μέθοδος Κόστους Κτήσης

Μετά την αρχική αναγνώριση, η οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο κόστους κτήσης, θα αποτιμά όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ16, εκτός από τα ακίνητα που πληρούν τα κριτήρια για ταξινόμηση ως «κατεχόμενα για πώληση» και τα οποία λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5. Επομένως, σύμφωνα με το ΔΛΠ16, θα πρέπει να καταχωρείται η απόσβεση με συστηματικό τρόπο κατά την ωφέλιμη ζωή του ακινήτου και τα ακίνητα θα εμφανίζονται στον Ισολογισμό στο κόστος κτήσης τους μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. (Νεγκάκης, 2015)

3.5. Μεταφορές

Μεταφορές από ή προς τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, πρέπει να γίνονται όταν υπάρχει μεταβολή στη χρήση του ακινήτου η οποία αποδεικνύεται από :

1. την έναρξη ιδιοκατοίκησης του ακινήτου, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από την κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα στην κατηγορία ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.
2. Την έναρξη αξιοποίησης του ακινήτου, με σκοπό την πώληση, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από την κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα, στα αποθέματα
3. Το τέλος της ιδιοχρησιμοποίησης του ακινήτου, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από την κατηγορία ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο στις επενδύσεις σε ακίνητα,
4. Την έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης σε τρίτο, οπότε πρόκειται για μία μεταφορά από τα αποθέματα, στις επενδύσεις σε ακίνητα.
5. Την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης, οπότε στην περίπτωση αυτή το ακίνητο μεταφέρεται από τα ακίνητα υπό κατασκευή, στις επενδύσεις σε ακίνητα. Αν στο μέλλον, μία επένδυση ανακατασκευαστεί και δεν χάσει την ιδιότητά της ως επένδυση και κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής, δεν εφαρμόζεται το ΔΛΠ 16.

Στην περίπτωση, που υπάρξει μεταβολή στη χρήση, η οποία αποδεικνύεται από την έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση, τότε η οντότητα πρέπει να μεταφέρει το ακίνητο από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα αποθέματα. Αν όμως αποφασίσει να διαθέσει μία επένδυση χωρίς αξιοποίηση, τότε συνεχίζει να μεταχειρίζεται το ακίνητο ως επένδυση μέχρις ότου απαλειφθεί και δεν το μεταχειρίζεται ως απόθεμα. Επίσης, αν η οντότητα αρχίσει να ανακατασκευάζει ένα υπάρχον ακίνητο και δεν αλλάξει η ιδιότητά του ως επένδυση, τότε παραμένει ως επένδυση σε ακίνητα και δεν επαναταξινομείται ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής.

Επιπλέον, όταν η οντότητα χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους κτήσης, καμία επίδραση δεν υπάρχει κατά την αλλαγή μεταξύ της χρήσης ενός ακινήτου και κατά τη μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο και απόθεμα και δε μεταβάλλουν τη λογιστική αξία του ακινήτου που μεταφέρεται ούτε μεταβάλλουν το κόστος αυτού του ακινήτου για σκοπούς αποτίμησης ή γνωστοποίησης.

Στην περίπτωση που μία οντότητα, μεταφέρει επενδύσεις σε ακίνητα, που εφαρμόζουν τη μέθοδο της εύλογης αξίας, σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα ή αποθέματα, τότε η μεταφορά γίνεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης. Από εκεί και έπειτα, η λογιστική αντιμετώπιση γίνεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 2.

Όταν ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο γίνεται επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία, η οντότητα θα εφαρμόζει το ΔΛΠ 16 μέχρι την ημερομηνία της αλλαγής της χρήσης. Κάθε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της λογιστικής αξίας, αντιμετωπίζεται ως διαφορά αναπροσαρμογής σύμφωνα με το ΔΛΠ 16²⁹

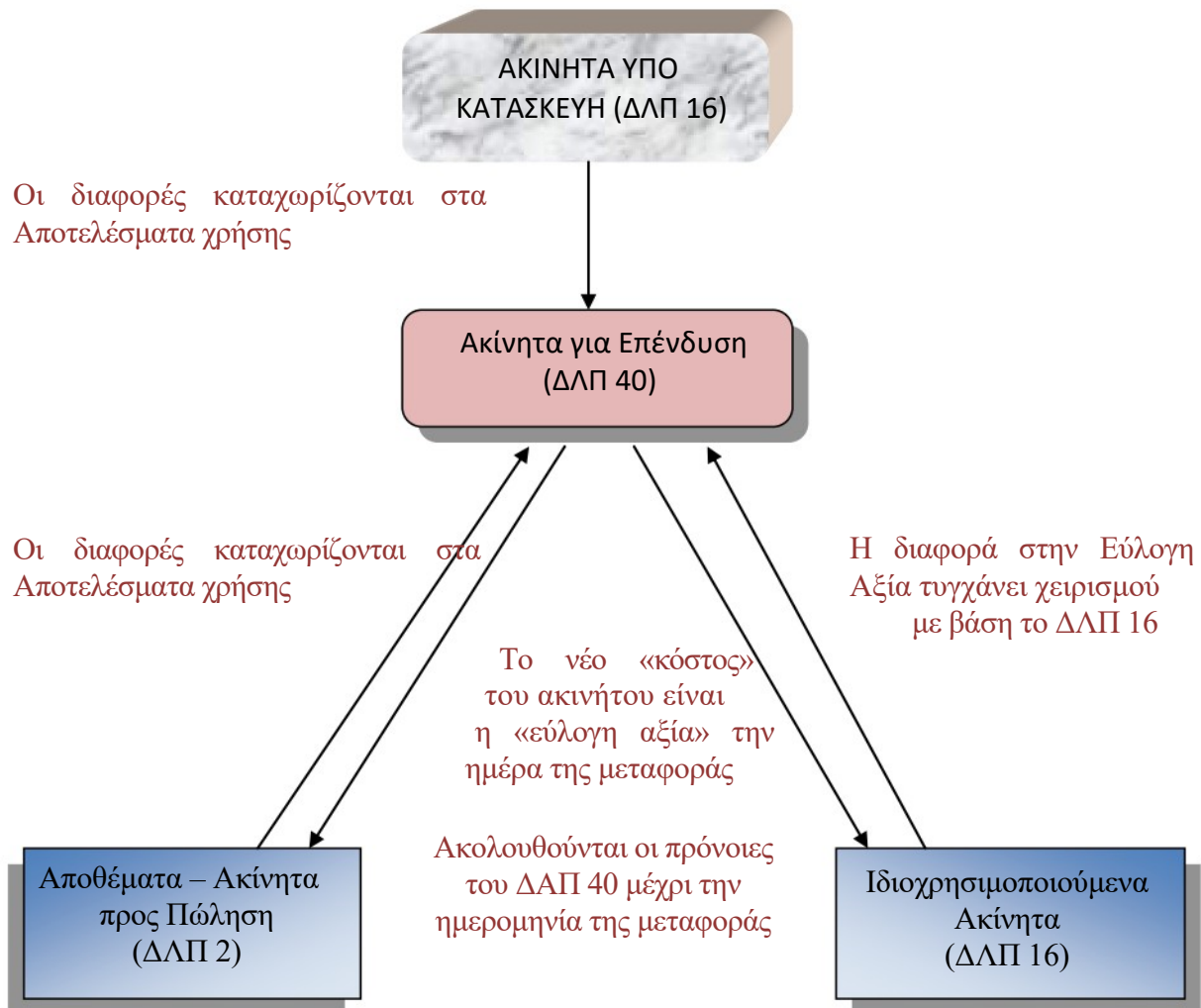
- i. εάν η εύλογη αξία είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία του ακινήτου, τότε η μείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήση. Όμως, εάν υπάρχουν «Αποθεματικά Αναπροσαρμογής» για αυτό το ακίνητο, η μείωση επιρρίπτεται σε αυτά τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής.
- ii. εάν η εύλογη αξία είναι μεγαλύτερη από τη λογιστική αξία, η αύξηση αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης. Το ποσό που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα δεν υπερβαίνει το ποσό που χρειάζεται για την αποκατάσταση της λογιστικής αξίας στη λογιστική αξία που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από απόσβεση) αν δεν είχε αναγνωριστεί καμία ζημία απομείωσης. Ακόμη, κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται κατ' ευθείαν στην καθαρή θέση υπό τον τίτλο των πλεονασμάτων αναπροσαρμογής. Τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής που περιλαμβάνονται στην καθαρή θέση μπορεί να μεταφέρονται στα κέρδη εις νέον, όταν πρόκειται για μεταγενέστερη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, τα. Οι μεταφορές από τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής στα κέρδη εις νέον δε γίνονται μέσω των κερδών ή των ζημιών.

Όταν γίνεται μεταφορά από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα που θα απεικονίζονται στην εύλογη αξία, τότε κάθε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά αυτήν την ημερομηνία και της προηγούμενης λογιστικής αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήση.

Όταν η οντότητα ολοκληρώνει την κατασκευή ή αξιοποίηση μιας ιδιοκατασκευαζόμενης επένδυσης σε ακίνητα που θα απεικονίζεται στην εύλογη αξία, κάθε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά αυτήν την ημερομηνία και της προηγούμενης λογιστικής αξίας πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήση.

²⁹ Νεγκάκης, (2015)

Σχεδιάγραμμα Λογιστικού Χειρισμού για Μεταφορές Ακινήτων



Πηγή: (Νεγκάκης, 2015)

3.6. Διάθεση των επενδύσεων σε ακίνητα

Μία επένδυση σε ακίνητα διαγράφεται από τις οικονομικές καταστάσεις κατά τη διάθεση ή όταν η επένδυση αποσύρεται μονίμως από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από την εκποίηση της. Η διάθεση/εκποίηση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνει με την πώληση του ή με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά την απόσυρση/ διάθεση της επένδυσης, τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσεως. Για την αναγνώριση του εσόδου από την πώληση αγαθών, η οντότητα εφαρμόζει το ΔΛΠ18, κατά την ημερομηνία της διάθεσης μιας επένδυσης σε ακίνητα, ενώ το ΔΛΠ 17 εφαρμόζεται κατά τη διάθεση με σύναψη χρηματοδοτική μίσθωσης και πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η οντότητα εφαρμόζει το ΔΛΠ 37, για κάθε υποχρέωση που διατηρεί μετά τη διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα. Όταν καθίσταται απαιτητή, η αποζημίωση, για επενδύσεις σε ακίνητα που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα. Απομειώσεις ή ζημίες επενδύσεων σε ακίνητα, σχετικές απαιτήσεις ή πληρωμές αποζημιώσεων από τρίτους και κάθε μεταγενέστερη αγορά ή κατασκευή στοιχείων του ενεργητικού, είναι ξεχωριστά οικονομικά γεγονότα και πρέπει να αντιμετωπίζονται λογιστικά ως ακολούθως³⁰:

- απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 36
- αποσύρσεις ή διαθέσεις επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 40
- όταν καθίσταται απαιτητή η αποζημίωση από τρίτα μέρη για επενδύσεις σε ακίνητα που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα
- το κόστος στοιχείων ενεργητικού που αποκαταστάθηκαν, αγοράζονται ή κατασκευάζονται ως αντικαταστάσεις προσδιορίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40.

3.7. Γνωστοποιήσεις

Μέθοδος εύλογης αξίας και μέθοδος κόστους

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, ο ιδιοκτήτης επένδυσης σε ακίνητα παρέχει τις

³⁰ Νεγκάκης, (2015)

γνωστοποιήσεις του εκμισθωτή σχετικά με τις μισθώσεις που έχει συνάψει. Η οντότητα που κατέχει επένδυση σε ακίνητα με χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση παρέχει τις γνωστοποιήσεις του μισθωτή για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και τις γνωστοποιήσεις του εκμισθωτή για τις λειτουργικές μισθώσεις που έχει συνάψει.

Στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις που συνοδεύουν τις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης πρέπει να γνωστοποιούνται τα ακόλουθα³¹:

- αν εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας ή τη μέθοδο του κόστους,
- αν εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας, και υπό ποιες συνθήκες κατατάσσονται και αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων,
- αν η κατάταξη είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει η οντότητα, για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης,
- Οι μέθοδοι και οι ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβάνοντας μία κατάσταση για το αν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας υποστηρίχθηκε από στοιχεία της αγοράς ή ήταν περισσότερο έντονα βασισμένος σε άλλους παράγοντες (που η οντότητα θα γνωστοποιεί) λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς,
- Όταν η έκταση κατά την οποία η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις, από έμπειρο εκτιμητή, θα πρέπει να γνωστοποιείται.
- Τα ποσά κέρδους ή ζημίας που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης αναφορικά με:
 - έσοδα μισθωμάτων από την επένδυση σε ακίνητα,
 - άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά την διάρκεια της χρήσης
 - άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβανομένου επισκευές & συντηρήσεις) που προκύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δε δημιούργησε έσοδα από μισθώματα κατά την διάρκεια της χρήσης

³¹ Νεγκάκης, (2015)

- την ύπαρξη και τα ποσά των περιορισμών που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την πώληση μιας επένδυσης σε ακίνητα από ομάδα περιουσιακών στοιχείων ή στην απόδοση του εσόδου και του προϊόντος της διάθεσης,
- Η ύπαρξη συμβατικών υποχρεώσεων για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση.

Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος της Εύλογης Αξίας

Αν η οντότητα εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, θα πρέπει να γνωστοποιεί μία συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και το τέλος της περιόδου και να απεικονίζει τα ακόλουθα³²:

- προσθήκες, γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες τις προσθήκες που προέρχονται από αγορές και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου,
- προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,
- τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως προοριζόμενα για πώληση ή που συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις,(ΔΠΧΠ 5)
- καθαρά κέρδη ή ζημίες από αναπροσαρμογές της εύλογης αξίας
- διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας,
- μεταφορές από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και
- άλλες μεταβολές.

Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, η 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.

Στις εξαιρετικές περιπτώσεις που η οντότητα εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους του Δ.Λ.Π. 16, για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα, η λογιστική συμφωνία της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και στο τέλος της περιόδου θα πρέπει να γνωστοποιεί τα ποσά

³² Νεγκάκης, (2015)

που σχετίζονται με την συγκεκριμένη επένδυση ξεχωριστά από αυτά που σχετίζονται με άλλες επενδύσεις σε ακίνητα.

Επιπρόσθετα, η οντότητα θα γνωστοποιεί³³:

- μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα,
- η αιτία που δεν μπορεί να υπάρξει αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας
- το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία και
- κατά τη διάθεση επένδυσης σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία ,θα πρέπει να γνωστοποιείται:

α) το γεγονός ότι η οντότητα έχει διαθέσει την επένδυση σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία,

β) τη λογιστική αξία αυτής της επένδυσης σε ακίνητα κατά το χρόνο της πώλησης και

γ) το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίστηκε από την πώληση

Υποχρεωτικές Γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζεται η Μέθοδος του Κόστους Κτήσης

Επιπλέον, η οντότητα που χρησιμοποιεί με μέθοδο του κόστους θα πρέπει να γνωστοποιεί³⁴ :

- τη χρησιμοποιούμενη μέθοδο απόσβεσης,
- τους συντελεστές απόσβεσης, ή την ωφέλιμη ζωή που χρησιμοποίησε
- τη λογιστική αξία προ αποσβέσεων και τη σωρευμένη απόσβεση κατά την έναρξη και λήξη της περιόδου
- μία συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα κατά την έναρξη και το τέλος της χρήσης που να απεικονίζει:

α) προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίστηκαν ως περιουσιακά στοιχεία,

β) προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,

γ) τα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα για πώληση ή που

³³ Νεγκάκης, (2015)

³⁴ Νεγκάκης, (2015)

συμπεριλαμβάνονται σε ομάδα διάθεσης που κατατάσσεται ως προοριζόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και άλλες διαθέσεις,(ΔΠΧΠ 5)

δ) αποσβέσεις,

ε) το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36,

στ) καθαρές συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από το νόμισμα λειτουργίας σε διαφορετικό νόμισμα παρουσίασης και κατά τη μετατροπή της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό στο νόμισμα παρουσίασης της αναφέρουσας οντότητας,

ζ) πραγματοποιηθείσες μεταφορές από και προς τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και

η) άλλες μεταβολές

- την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα. Στις περιπτώσεις που δεν μπορεί να προσδιορισθεί αξιόπιστα, η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα όταν η οντότητα δεν μπορεί να προσδιορίσει την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα αξιόπιστα, θα πρέπει να γίνεται μία εκτίμηση που θα γνωστοποιείται:

- i. Η Περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα
- ii. Ο λόγος/ -οι που δεν μπορεί να προσδιορισθεί αξιόπιστα η εύλογη αξία
- iii. Το εύρος των εκτιμήσεων, μέσα στο οποίο είναι πιθανόν να βρίσκεται η εύλογη αξία.

(Νεγκάκης, 2015)

3.8. Μεταβατικές Διατάξεις

Μέθοδος εύλογης αξίας

Η οντότητα που έχει προηγουμένως εφαρμόσει το Δ.Λ.Π. 40 (2000) και επιλέγει για πρώτη φορά να κατατάξει και να αντιμετωπίσει κάποια ή όλα τα δικαιώματα επί ακινήτων που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση ως επενδύσεις σε ακίνητα θα αναγνωρίζει τις επιδράσεις εκείνης της επιλογής ως προσαρμογή στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον

της περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η εκλογή³⁵.

- αν η οντότητα έχει προηγουμένως γνωστοποιήσει δημοσίως την εύλογη αξία εκείνων των δικαιωμάτων επί ακινήτων σε προηγούμενες περιόδους, η οντότητα ενθαρρύνεται, αλλά δεν υποχρεούται να :
- προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον από την περίοδο που παρουσιάστηκε για πρώτη φορά τέτοια εύλογη αξία και γνωστοποιήθηκε δημόσια,
- επαναδιατυπώνει συγκριτική πληροφόρηση για αυτές τις περιόδους
- αν η οντότητα δεν έχει προηγουμένως γνωστοποιήσει δημοσίως την εύλογη αξία εκείνων των δικαιωμάτων επί ακινήτων, η οντότητα, δε θα επαναδιατυπώνει τη συγκριτική πληροφόρηση και πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό.

Το συγκεκριμένο Πρότυπο, απαιτεί ένα χειρισμό που διαφέρει από το ΔΛΠ 8, το οποίο απαιτεί να επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφόρηση. Όταν η οντότητα υιοθετεί αυτό το Πρότυπο για πρώτη φορά, η προσαρμογή στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον περιλαμβάνει την επαναταξινόμηση κάθε ποσού των πλεονασμάτων αναπροσαρμογής για την επένδυση.

Μέθοδος κόστους κτήσης

Όταν η οντότητα, υιοθετεί για πρώτη φορά αυτό το Πρότυπο και επιλέγει να χρησιμοποιεί το μοντέλο κόστους, εφαρμόζει σε κάθε μεταβολή των λογιστικών πολιτικών το Δ.Λ.Π. 8. Τα αποτελέσματα της μεταβολής στις λογιστικές πολιτικές περιλαμβάνει την επαναταξινόμηση κάθε ποσού που βρίσκεται στα πλεονάσματα αναπροσαρμογής για την επένδυση σε ακίνητα.

Όσον αφορά, την αρχική επιμέτρηση της επένδυσης σε ακίνητα, οι απαιτήσεις που αποκτήθηκαν σε συναλλαγή ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων, θα εφαρμόζεται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές (Νεγκάκης, 2015).

3.9. Ελληνική Νομοθεσία

Με το Ν. 4308/14 στα ΕΛΠ γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στα επενδυτικά ακίνητα, αντιμετωπίζοντάς τα πλέον ξεχωριστά σε σχέση με τα υπόλοιπα ακίνητα της οικονομικής

³⁵ Νεγκάκης, (2015)

οντότητας. Η αναγνώριση και οι λογιστικοί χειρισμοί δεν διαφέρουν με αυτούς του ΔΛΠ 40, εφόσον άλλωστε ο παρών νόμος παραπέμπει στο συγκεκριμένο πρότυπο.

Διαφορές ΔΛΠ 40 και Ελληνικής Νομοθεσίας

Μέχρι πρότινος, στη νομοθεσία δεν υπήρχε ο όρος επενδυτικά ακίνητα, καθώς το σύνολο των στοιχείων αυτών παρακολουθούνταν μαζί με τα υπόλοιπα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία. Δεν υπήρχαν συνεπώς, διακεκριμένοι λογιστικοί χειρισμοί αναφορικά με την αναγνώριση, αποτίμηση, απόσβεση και μεταφορά των σχετικών στοιχείων από και προς τα επενδυτικά ακίνητα. Πλέον με την υιοθέτηση των ΕΛΠ παρατηρείται μια πλήρη σύγκλιση μεταξύ των δύο θεσμικών λογιστικών πλαισίων. Σαν διαφορά θα μπορούσαμε να αναφέρουμε την επανεκτίμηση τουλάχιστον ανά διετία που εφαρμόζεται στα ΕΛΠ, κάτι το οποίο δεν προβλέπεται από τα πρότυπα.

Αρχική καταχώρηση

Η αρχική καταχώρηση ενός επενδυτικού ακινήτου (όπως και στα Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια), σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π., γίνεται στο κόστος κτήσης τους. Ως κόστος ενός στοιχείου νοείται η τιμή αγοράς του, συμπεριλαμβανομένων και των ειδικών εξόδων κτήσης (έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων). Ενώ, σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. η αρχική καταχώρηση των ακινήτων, όπως και των Ιδιοχρησιμοποιούμενων, γίνεται στο κόστος κτήσης αυτών, με εξαίρεση «τα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων».

Αποτίμηση μετά την αρχική καταχώρηση

Μετά την αρχική καταχώρηση, η οικονομική μονάδα επιλέγει μεταξύ της μεθόδου της εύλογης αξίας ή του κόστους κτήσης και ανάλογα τη μέθοδο που θα επιλέξει εξ αρχής, θα πρέπει να την εφαρμόζει από την αρχή ενιαία σε όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα. Σύμφωνα με τα ΔΛΠ, αν επιλέξει να αποτιμά όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα, με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, το ακίνητο αποτιμάται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στην εύλογη αξία και η διαφορά μεταξύ της αξίας αυτής και της λογιστικής αξίας του ακινήτου καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως στην οποία προέκυψε. Δεν λογίζονται αποσβέσεις για το ακίνητο

και δεν εξετάζεται για απομείωση της αξία του. Αν εφαρμόζεται η μέθοδος του κόστους κτήσης, λογίζονται αποσβέσεις και το ακίνητο υπόκειται σε απομείωση της αξίας του. Από την άλλη πλευρά, σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. η αρχική καταχώρηση των ακινήτων γίνεται πάντοτε στο κόστος κτήσης τους. Κατά το Πρότυπο, όμως, η μεταγενέστερη αποτίμηση των ακινήτων, με βάση τη μέθοδο της εύλογης αξίας, δημιουργεί προβλήματα στις λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται στη χώρα μας. Επιπλέον, η μεταγενέστερη αποτίμηση, εφόσον γίνεται στην εναλλακτική μέθοδο που προβλέπει το Δ.Λ.Π. 40, δεν διαφέρει ουσιωδώς από τα οριζόμενα από τα Ε.Λ.Π. (Νεγκάκη, 2015).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

4.1 Εισαγωγή

Το παρόν κεφάλαιο πραγματεύεται τη μελέτη περίπτωσης του εάν οι εισηγμένες εταιρίες της Ελλάδας ικανοποιούν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης των λογιστικών εκτιμήσεων για επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Επίσης μελετάται η μεταγενέστερη αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η μελέτη διεξήχθη σε εταιρίες των οποίων οι τίτλοι είναι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αθηνών, για το έτος 2016.

4.2 Μεθοδολογία της Έρευνας

Ο κύριος ερευνητικός στόχος ήταν να διερευνηθεί εάν οι εισηγμένες εταιρίες της Ελλάδας ικανοποιούν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης του Δ.Λ.Π. 40. Η εμπειρική διερεύνηση εστίασε στην προσωπική επισκόπηση των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων των εισηγμένων εταιριών στο Χρηματιστήριο Αθηνών, για το έτος 2016. Πρώτον, εντοπίστηκαν οι εταιρίες που υποχρεούνται να εφαρμόσουν το ΔΛΠ 40. Για τους σκοπούς της μελέτης έγινε η απομόνωση των εταιριών που αποκαλύπτουν το στοιχείο των επενδύσεων σε ακίνητα στους ισολογισμούς τους. Δεύτερον, το ποσοστό των επενδύσεων σε ακίνητα για τις εταιρίες αυτές υπολογίστηκε για να προσδιοριστεί η σημασία αυτού του είδους περιουσιακού στοιχείου στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων μιας εταιρίας. Έτσι, οι επενδύσεις σε ακίνητα εκφράστηκαν ως ποσοστό των μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (μη κυκλοφορούντος ενεργητικού) και των συνολικών στοιχείων του ενεργητικού.

Χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι περιγραφικής στατιστικής για τον υπολογισμό των μέσων τιμών (μέτρα θέσης) και των μέτρων διασποράς. Δεδομένου ότι υπάρχει μεγάλη διασπορά των μεριδίων των επενδύσεων σε ακίνητα μεταξύ των εταιριών που έχουν αναλυθεί, οι υπερβολικές τιμές (εξαιρετικά υψηλές ή εξαιρετικά χαμηλές τιμές) εξαλείφθηκαν κατά τον υπολογισμό των μέσων τιμών προκειμένου να ληφθούν πιο αξιόπιστα αποτελέσματα, σε δεύτερο επίπεδο ανάλυσης. Όσον αφορά τις υψηλότερες τιμές, αυτές ανήκουν στις εταιρίες που δραστηριοποιούνται αμιγώς επιχειρηματικά στον χώρο των επενδυτικών ακινήτων.

Οι εταιρίες αυτές παρουσιάζονται σε ξεχωριστό πίνακα για τις ανάγκες παρουσίασης των αποτελεσμάτων της εμπειρικής διερεύνησης.

Αρχικά, αποκλείστηκαν από το τελικό στατιστικό δείγμα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και οι ασφαλιστικές επιχειρήσεις λόγω των συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους και της ιδιόμορφης παρουσίασης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων. Οι εταιρίες των οποίων οι τίτλοι είναι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αθηνών ανέρχονται σε αριθμό 199. Εξ αυτών ερευνήθηκαν οι 198. Έξι (6) εισηγμένες εταιρίες ασχολούνται με τραπεζικές εργασίες και μία (1) με ασφαλιστικές. Για δεκατέσσερις (14) εταιρίες δεν ήταν δυνατόν να αντλήσουμε πληροφορίες επί των οικονομικών τους καταστάσεων. Ογδόντα τέσσερις (84) εταιρίες δεν διαθέτουν επενδυτικά ακίνητα βάσει των δημοσιευμένων οικονομικών τους καταστάσεων, ενώ τέλος, δύο (2) εταιρίες που διαθέτουν επενδυτικά ακίνητα δεν συμπεριλήφθηκαν στο τελικό στατιστικό δείγμα διότι η αξία των επενδυτικών τους ακινήτων ήταν αμελητέα και τα ακίνητα αυτά τελούσαν υπό δικαστική αμφισβήτηση. Δεδομένων όλων των ανωτέρω, 91 εισηγμένες εταιρίες αποτέλεσαν το τελικό στατιστικό δείγμα προς ανάλυση. Τα δεδομένα συγκεντρώθηκαν από την ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Οι σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων εταιριών αναλύθηκαν σύμφωνα με τα κριτήρια βάσει των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων που σχετίζονται με τις λογιστικές εκτιμήσεις του Δ.Λ.Π. 40 - Επενδύσεις σε Ακίνητα. Σύμφωνα με το πρότυπο, είναι σημαντικό η εταιρία να γνωστοποιεί τη μέθοδο της μετέπειτα αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα. Εάν μια εταιρία εφαρμόζει το μοντέλο του κόστους, αξιολογεί και γνωστοποιεί την ωφέλιμη ζωή των περιουσιακών στοιχείων, την εύλογη αξία ή μια εξήγηση που να περιγράφει για ποιο λόγο δεν μπορεί να προσδιοριστεί η εύλογη αξία. Επιπλέον, διερευνήθηκε εάν οι εταιρίες παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες που δεν απαιτούνται από τα πρότυπα.

4.3 Παρουσίαση των Αποτελεσμάτων της Έρευνας

Η ανάλυση των οικονομικών εκθέσεων των 198 εισηγμένων εταιριών στο Χρηματιστήριο Αθηνών έδειξε ότι 91 εταιρίες παρουσιάζουν επενδύσεις σε ακίνητα στις καταστάσεις οικονομικής θέσης, το οποίο μεταφράζεται σε ποσοστό 45,95%, δηλαδή σχεδόν οι μισές από αυτές. Το άθροισμα του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα, των 91 αυτών εταιριών, ανέρχεται σε 3.053.768.330 €. Στον Πίνακα (1) απεικονίζονται ορισμένα βασικά μέτρα περιγραφικής στατιστικής, τα οποία θα μας βοηθήσουν να κατανοήσουμε καλύτερα τα ευρήματα της εμπειρικής μας διερεύνησης.

Πίνακας 1 (Ποσά σε €)

Μέτρα περιγραφικής στατιστικής για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα των 91 εισηγμένων εταιριών

	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Μακροπρόθεσμα Περιουσιακά Στοιχεία (Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό)	Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	Σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό των μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων	Σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού
Count	91	91	91		
Sum	3053768330	23979748798	39589300917	12.73%	7.71%
Mean	33557893.74	263513723.1	435047262.8	22.11%	15.66%
Median	3957500	64021391.59	109046000	8.81%	4.29%
Standard Deviation	102352429.6	487319526.2	796031165.3	30.53%	25.60%
Range	849853200	2194635250	3876982503	99.98%	97.88%
Minimun	24800	1509750	1625497	0.02%	0.01%
Maximum	849878000	2196145000	3878608000	100.00%	97.89%

Όπως μπορούμε να διακρίνουμε και από τον παραπάνω πίνακα, οι επενδύσεις σε ακίνητα των υπό εξέταση εισηγμένων εταιριών – ως ποσοστό του συνόλου των μακροπρόθεσμων περιουσιακών τους στοιχείων (δηλαδή του Πάγιου Ενεργητικού) – ανέρχεται στο 12,73%, ενώ αντίστοιχα, οι επενδύσεις σε ακίνητα των ανωτέρω εταιριών – ως ποσοστό του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού – ανέρχεται στο 7,71% αυτών. Η μέση τιμή των παρατηρήσεων ανέρχεται σε 33.557.893,74 €, ενώ η τυπική απόκλιση των παρατηρήσεων αγγίζει τα 102.352.429,6 €. Η μέγιστη τιμή του υπό εξέταση δείγματος (δηλαδή η μέγιστη παρατήρηση επένδυσης σε ακίνητα) είναι 849.878.000 €, η οποία μάλιστα – όπως διακρίνεται και από τον παραπάνω πίνακα – αντιστοιχεί σε ποσοστό 100% της σχετικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό του παγίου ενεργητικού της. Η μεγαλύτερη σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μιας εταιρίας, ως ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού της, είναι 97,89%.

Από την άλλη πλευρά, η μικρότερη τιμή του υπό εξέταση δείγματος (δηλαδή η ελάχιστη παρατήρηση επένδυσης σε ακίνητα) είναι 24.800 €, η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό μόλις 0,02% της σχετικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, ως ποσοστό του παγίου ενεργητικού της. Η μικρότερη σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μιας εταιρίας, ως ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού της είναι 0,01%. Τέλος, το εύρος των παρατηρήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα των υπό εξέταση εταιριών ανέρχεται σε 849.853.200 €, ενώ η διάμεσος του δείγματος ανέρχεται σε 3.957.500 €.

Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να διευκρινίσουμε ορισμένες πληροφορίες αναφορικά με τους υπολογισμούς που πραγματοποιήθηκαν προκειμένου να εξάγουμε τα αποτελέσματα της περιγραφικής στατιστικής για τις υπό εξέταση εταιρίες. Όσον αφορά το άθροισμα (γραμμή SUM), οι τιμές των στηλών της «σχετικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό των μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων» (4^η Στήλη) και της «σχετικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού» (5^η Στήλη), υπολογίστηκαν διαιρώντας το άθροισμα των επενδύσεων σε ακίνητα, με τα αντίστοιχα αθροίσματα των μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων και του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού. Όσον αφορά τις υπόλοιπες γραμμές του πίνακα (τόσο του Πίνακα 1 όσο και του Πίνακα 2 που ακολουθεί), οι τιμές τους υπολογίστηκαν λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία των επί μέρους στηλών των αρχικών υπολογιστικών μας πινάκων (και όχι μέσω αθροισμάτων). Για παράδειγμα, σχετικά με τη μέση τιμή (MEAN), το ποσοστό 22,11% προκύπτει από τον υπολογισμό της μέσης τιμής των ποσοστών των επί μέρους 91 παρατηρήσεων του δείγματος και όχι με παραπλήσιους υπολογισμούς όπως στην περίπτωση του αθροίσματος. Συνεπώς, οι υπολογισμοί της γραμμής SUM, αναφορικά με την 4^η και 5^η στήλη του πίνακα θα μπορούσαμε να πούμε ότι είναι οι αναλογίες – δηλαδή το πόσο τοις εκατό (%) – των συνολικών επενδύσεων σε ακίνητα των υπό εξέταση εταιριών προς τα σύνολα των αθροισμάτων του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού καθώς επίσης και του αθροίσματος του συνόλου του ενεργητικού των επιχειρήσεων αυτών.

Από τις 91 υπό εξέταση εταιρίες, οι 12 δραστηριοποιούνται ως επί το πλείστον στον χώρο των επενδυτικών ακινήτων, είτε ως εταιρίες συμμετοχών, είτε ως κατασκευαστικές εταιρίες, είτε ως εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Η σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα των εν λόγω εταιριών, ως ποσοστό των μακροπρόθεσμων περιουσιακών τους στοιχείων, ξεπερνάει το 70%. Οι εταιρίες αυτές είναι οι εξής: Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (ΑΣΤΑΚ), Βιομηχανικά Τεχνικά Έργα ΒΙΟΤΕΡ Α.Ε. (ΒΙΟΤ), ΕΚΤΕΡ Α.Ε. (ΕΚΤΕΡ), Grivalia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (ΓΡΙΒ), Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. (ΒΩΒΟΣ), Lamda Development Α.Ε. (ΛΑΜΔΑ), Pasal Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων (ΠΑΣΑΛ), Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π. (ΠΑΝΓΑΙΑ), Briq Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (ΜΠΡΙΚ), Reds Α.Ε. Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών (ΚΑΜΠ), Intercontinental International Α.Ε.Ε.Α.Π. (ΙΝΤΕΡΚΟ) και Trastor Α.Ε.Ε. Ακίνητης Περιουσίας (ΤΡΑΣΤΟΡ).

Όσον αφορά τις εταιρίες με χαμηλό ποσοστό (ποσοστό μικρότερο του 1%) της σχετικής αξίας των επενδύσεών τους σε ακίνητα, σε σχέση με το σύνολο των μακροπρόθεσμών τους περιουσιακών στοιχείων, ανέρχονται σε αριθμό τις 19.

Επιπροσθέτως, οι εταιρίες με ποσοστό της σχετικής αξία των επενδύσεών τους σε ακίνητα, σε σχέση με το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού τους, που κυμαίνεται μεταξύ του 1%-5%, ανέρχονται σε αριθμό τις 13. Συνεπώς, συνολικά 32 εισηγμένες εταιρίες από το υπό εξέταση

δείγμα μας εμφανίζουν χαμηλό ποσοστό όσον αφορά τη σχετική αξία των επενδύσεών τους σε ακίνητα, σε σχέση με το σύνολο των μακροπρόθεσμών τους περιουσιακών στοιχείων.

Ακολούθως, παρατίθεται ο πίνακας (2) των υπό εξέταση εισηγμένων εταιριών, από τον οποίο έχουν αποκλειστεί οι πιο ακραίες τιμές (outliers), δηλαδή έχουν αποκλειστεί οι εταιρίες που εμφανίζουν υψηλές – και αντίστοιχα χαμηλές – παρατηρήσεις όσον αφορά την σχετική αξία των επενδύσεών τους σε ακίνητα, σε σχέση με το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού τους. Το σύνολο των παρατηρήσεων που έχουν αποκλειστεί από το δείγμα ανέρχεται σε 44, συνεπώς το τελικό δείγμα αποτελείται από 47 εισηγμένες εταιρίες. Η εξαίρεση των ακραίων παρατηρήσεων πραγματοποιείται προκειμένου να καταλήξουμε σε πιο αξιόπιστα αποτελέσματα (πχ να υπάρχει μικρότερη τυπική απόκλιση - δηλαδή η διασπορά να είναι (αρκετά) μικρότερη).

Πίνακας 2 (Ποσά σε €)

Μέτρα περιγραφικής στατιστικής για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα των 47 εισηγμένων εταιριών

	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Μακροπρόθεσμα Περιουσιακά Στοιχεία (Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό)	Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	Σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό των μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων	Σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού
Count	47	47	47		
Sum	1209348854	11494848434	21042862472	10.52%	5.75%
Mean	25730826.68	244571243.3	447720478.1	18.46%	11.19%
Median	8000000	33924818.24	67456021	12.90%	7.57%
Standard Deviation	50105334.88	550633657.3	967211223.3	14.04%	11.41%
Range	274688104.6	2191982530	3869699986	57.10%	57.37%
Minimum	536895.44	4162470.45	8908014.11	5.03%	0.83%
Maximum	275225000	2196145000	3878608000	62.13%	58.20%

Όπως μπορούμε να διακρίνουμε και από τον παραπάνω πίνακα, το άθροισμα του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα, των 47 αυτών εταιριών, ανέρχεται σε 1.209.348.854 €. Οι επενδύσεις σε ακίνητα των υπό εξέταση εισηγμένων εταιριών – ως ποσοστό του συνόλου των μακροπρόθεσμων περιουσιακών τους στοιχείων (δηλαδή του Πάγιου Ενεργητικού) – ανέρχεται στο 10,52%, ενώ αντίστοιχα, οι επενδύσεις σε ακίνητα των ανωτέρω εταιριών – ως ποσοστό του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού – ανέρχεται στο 5,75% αυτών.

Η μέση τιμή των παρατηρήσεων ανέρχεται σε 25.730.826,68 €, ενώ η τυπική απόκλιση των παρατηρήσεων αγγίζει τα 50.105.334,88 €. Η μέγιστη τιμή του υπό εξέταση δείγματος (δηλαδή η μέγιστη παρατήρηση επένδυσης σε ακίνητα) είναι 275.225.000 €, η οποία μάλιστα – όπως διακρίνεται και από τον παραπάνω πίνακα – αντιστοιχεί σε ποσοστό 62,13% της σχετικής αξίας

των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό του παγίου ενεργητικού της. Η μεγαλύτερη σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μιας εταιρίας, ως ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού της, είναι το 58,20%.

Η μικρότερη τιμή του υπό εξέταση δείγματος (δηλαδή η ελάχιστη παρατήρηση επένδυσης σε ακίνητα) είναι 536.895,44 €, η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 5,03% της σχετικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ως ποσοστό του παγίου ενεργητικού της. Η μικρότερη σχετική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μιας εταιρίας, ως ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού της, είναι 0,83%. Τέλος, το εύρος των παρατηρήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα των υπό εξέταση εταιριών ανέρχεται σε 274.688.104,6 €, ενώ η διάμεσος του δείγματος ανέρχεται σε 8.000.000 €.

Όσον αφορά τις μεθόδους της μετέπειτα μέτρησης των επενδύσεων σε ακίνητα (η αρχική επιμέτρηση γίνεται στο κόστος κτήσης), που εφαρμόζονται από τις εταιρίες που έχουν αναλυθεί, παρουσιάζονται στον Πίνακα 3 ως εξής:

Πίνακας 3

Μέθοδοι μετέπειτα μέτρησης των επενδύσεων σε ακίνητα που εφαρμόζονται από τις εταιρείες που έχουν αναλυθεί

	Απόλυτη Τιμή	Ποσοστό
Μοντέλο Εύλογης Αξίας	64	70.33%
Μοντέλο Κόστους	27	29,67%
Δεν αναφέρεται	0	0%
ΣΥΝΟΛΟ	91	100%

Όπως μπορούμε να διακρίνουμε και από τον ανωτέρω πίνακα, σε σύνολο 91 εισηγμένων εταιριών που πραγματοποιούν επενδύσεις σε ακίνητα, οι 27 εφαρμόζουν τη μέθοδο του κόστους για την μετέπειτα επιμέτρηση του στοιχείου των επενδύσεων σε ακίνητα (ποσοστό 29,67%). Η συντριπτική πλειοψηφία των υπό εξέταση εισηγμένων επιχειρήσεων εφαρμόζει το μοντέλο της εύλογης αξίας (Fair Value Model) για τους σκοπούς της μετέπειτα επιμέτρησης των επενδύσεων σε ακίνητα (ποσοστό 70,33%).

Ακολούθως, προχωράμε στην επισκόπηση των πληροφοριών που παρέχονται στις ετήσιες δημοσιοποιημένες οικονομικές εκθέσεις των υπό εξέταση εταιριών, οι οποίες αφορούν τις επί μέρους διαδικασίες και υπολογισμούς σχετικά με τον προσδιορισμό των επιμετρήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα. Πιο συγκεκριμένα, εξετάζεται κατά πόσο και σε ποιο βαθμό οι εν λόγω

εταιρίες δημοσιοποιούν (αναλυτικά) τα υπολογιστικά βήματα καθώς και όλες τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις στις σημειώσεις επί των οικονομικών τους καταστάσεων όσον αφορά το μοντέλο επιμέτρησης που εφαρμόζουν, τους συντελεστές υπολογισμού των εικονιζόμενων στοιχείων καθώς και τις επιμέρους πληροφορίες που απαιτούνται από τα Πρότυπα (αναλόγως του αν εφαρμόζεται το μοντέλο της εύλογης αξίας ή το μοντέλο του κόστους). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι όλες οι υπό μελέτη εταιρίες γνωστοποιούν στις σημειώσεις των οικονομικών τους καταστάσεων (όχι όμως το ίδιο αναλυτικά) τουλάχιστον τις βασικές πληροφορίες σχετικά με τα ανωτέρω σημεία που θα εξετάσουμε στη συνέχεια.

Στον Πίνακα 4 παρουσιάζονται τα ευρήματά μας όσον αφορά τις εταιρίες που επιμετρούν τις επενδύσεις τους σε ακίνητα εφαρμόζοντας το μοντέλο της εύλογης αξίας.

Πίνακας 4

Στοιχεία Αναφορικά με την Επιμέτρηση στην Εύλογη Αξία των Επενδυτικών Ακινήτων

	Απόλυτη Τιμή	Ποσοστό
Ιεραρχία Εύλογης Αξίας (Επίπεδο 1, 2, 3)	11	17.20%
Μη Αναφορά Ιεραρχίας Εύλογης Αξίας	53	82.80%
ΣΥΝΟΛΟ	64	100.00%
Εκτίμηση Επιπέδου Εύλογης Αξίας	46	71.87%
Μη Αναφορά Εκτίμησης Επιπέδου Εύλογης Αξίας	18	28.13%
ΣΥΝΟΛΟ	64	100%

Θα πρέπει να υπογραμμίσουμε, για ακόμα μία φορά, ότι τα στοιχεία που παρατίθενται στον ανωτέρω Πίνακα (4) προέκυψαν από την προσωπική επισκόπηση των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων των εισηγμένων εταιριών στο Χρηματιστήριο Αθηνών και κατά συνέπεια θα πρέπει να συνυπολογιστεί και η πιθανότητα να υπάρχουν λάθη και παραλείψεις κατά την ανάγνωση των εκθέσεων αυτών. Ωστόσο, προκειμένου να ελαχιστοποιήσουμε τον κίνδυνο λαθών και παραλείψεων προχωρήσαμε και σε δεύτερη επαναληπτική επισκόπηση των υπό εξέταση ετήσιων οικονομικών εκθέσεων για το έτος 2016. Παρόλα αυτά, ο αναγνώστης οφείλει να είναι ενήμερος

για αυτήν την ιδιαιτερότητα της συλλογής των στοιχείων στα οποία στηρίχθηκε η συγγραφή της παρούσας εργασίας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 4, μόνο οι 11 εκ των 64 εισηγμένων εταιριών (ποσοστό 17,20%) που έχουν πραγματοποιήσει επενδύσεις σε ακίνητα και εφαρμόζουν ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, αυτήν της εύλογης αξίας, αναφέρουν την ιεραρχία της εύλογης αξίας στην οποία προσδιορίζονται τα επενδυτικά τους ακίνητα. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 13 – «Μέτρηση Εύλογης Αξίας», θα πρέπει να προσδιορίζεται και να αναφέρεται σαφώς, τόσο η μέθοδος υπολογισμού της εύλογης αξίας, όσο και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας των στοιχείων που προσδιορίζονται μέσω αυτής. Σύμφωνα με τα πρότυπα, τα επίπεδα της εύλογης αξίας θα πρέπει να υπολογίζονται ως εξής³⁶:

- **Επίπεδο 1:** Με βάση διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- **Επίπεδο 2:** Με βάση τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες όλα τα δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία είναι ορατά, είτε άμεσα είτε έμμεσα, ενώ περιλαμβάνει και τεχνικές αποτίμησης με διαπραγματεύσιμες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές για όμοια ή παρόμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- **Επίπεδο 3:** Με βάση τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε εμφανή δεδομένα της αγοράς.

Το επίπεδο 1 θεωρείται ως και το πιο «ισχυρό» - από άποψη συγκρισιμότητας και επαληθευσιμότητας των αποτελεσμάτων, ενώ το επίπεδο 3 θεωρείται το πιο «επισημασμένο», καθότι οι υπολογισμοί και τα μοντέλα που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του επιπέδου αυτού, δεν χρησιμοποιούν πραγματικά και τρέχοντα δεδομένα της αγοράς.

Από την άλλη πλευρά, όσον αφορά την αναφορά του ποιος πραγματοποίησε την εκτίμηση του επιπέδου της εύλογης αξίας, μπορεί να μην μόνο οι 18 εκ των 64 εισηγμένων υπό εξέταση εταιριών να μην γνωστοποιούν τη σχετική πληροφορία (ποσοστό 28,13%), ωστόσο οι όποιες γνωστοποιήσεις που παρατίθενται από τις υπόλοιπες 46 εταιρίες, περιορίζονται είτε σε μια απλή αναφορά ότι «τα ακίνητα προς επένδυση έχουν αποτιμηθεί στην (πλειονότητά) τους από ανεξάρτητους (Ορκωτούς ή μη) Εκτιμητές», είτε ότι «τα ακίνητα προς επένδυση είχαν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους όπως εκτιμήθηκε από τη Διοίκηση της εταιρίας».

Επιπροσθέτως, οι περισσότερες εκ των εταιριών που γνωστοποιούν το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο οποίο έχουν αποτιμηθεί τα επενδυτικά τους ακίνητα, αναφέρουν ότι τα ακίνητα αυτά έχουν προσδιοριστεί στο επίπεδο 3 της ανωτέρω διαβάθμισης, ενώ μόλις σε

³⁶ Νεγκάκης, (2015)

μια περίπτωση εντοπίστηκε ότι τα επενδυτικά ακίνητα μιας εταιρίας έχουν προσδιοριστεί στο επίπεδο 1 της αντίστοιχης διαβάθμισης.

Η διαπίστωση αυτή, σε συνδυασμό με τη μη λεπτομερή αναφορά των υπολογισμών και των μαθηματικών μοντέλων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων (αλλά και των πάγιων στοιχείων των υπό εξέταση εταιριών γενικότερα) μας οδηγεί σε αρκετές επιφυλάξεις σχετικά τόσο με την εγκυρότητα των δημοσιοποιημένων πληροφοριών, όσο και με την πληρότητα των στοιχείων αυτών. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι ορισμένες εταιρίες που χρησιμοποιούν ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων, αυτήν της εύλογης αξίας, αναφέρουν, συμπληρωματικά, και το ποια θα ήταν τα αντίστοιχα αποτελέσματα αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων εάν χρησιμοποιούνταν η μέθοδος του κόστους (αντί της εύλογης αξίας).

Ως ένα γενικότερο συμπέρασμα, αναφορικά με τις όσες εισηγμένες εταιρίες εφαρμόζουν ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων, αυτήν της εύλογης αξίας, μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι πληροφορίες που δημοσιοποιούνται στις ετήσιες οικονομικές τους εκθέσεις είναι αρκετά «φτωχές». Αν και η διαπίστωση αυτή αποτελεί προσωπικό συμπέρασμα του συγγραφέα, αξίζει να αναφερθεί ότι τα δημοσιοποιημένα στοιχεία των 31 εκ των 64 υπό εξέταση εταιριών παρουσιάζουν εμφανείς ελλείψεις πληροφόρησης, δηλαδή δεν παρατίθενται αναλυτικά και έτσι όπως προβλέπεται από τα Πρότυπα. Η αντίστοιχη πληροφόρηση για 13 εκ των 64 υπό εξέταση εταιριών, παρατίθεται μερικώς αναλυτικά, ενώ οι 20 εκ των 64 εταιριών εμφανίζουν πολύ αναλυτικά αρκετές πληροφορίες που σχετίζονται με τα επενδυτικά τους ακίνητα.

Ως επί το πλείστον, οι εταιρίες που εμφανίζουν σημαντικές επενδύσεις σε ακίνητα - και σαφέστατα όσες δραστηριοποιούνται αμιγώς επαγγελματικά με αυτά – γνωστοποιούν με τις περισσότερες λεπτομέρειες όλες τις πληροφορίες που σχετίζονται με τα επενδυτικά τους ακίνητα. Αυτή είναι μια ομοιότητα που παρατηρήθηκε και σε όσες εταιρίες εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων.

Όσον αφορά το σχόλιό μας για την σχετική έλλειψη αναλυτικής πληροφόρησης από πλευράς των υπό εξέταση εταιριών, αναφερόμαστε τόσο στις πληροφορίες που σχετίζονται άμεσα με τους υπολογισμούς και τον προσδιορισμό του επιπέδου της ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο οποίο κατατάσσονται τα επενδυτικά τους ακίνητα, όσο και στη λεπτομερή παρουσίαση αυτών καθ'αυτών των ακινήτων προς επένδυση. Με λίγα λόγια, οι περισσότερες από τις εξεταζόμενες εταιρίες που εφαρμόζουν το μοντέλο της εύλογης αξίας για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων, δεν γνωστοποιούν ούτε καν τις βασικές πληροφορίες που σχετίζονται με τα ακίνητά τους αυτά, όπως για παράδειγμα, την τοποθεσία των ακινήτων τους, τα τετραγωνικά τους μέτρα, τις επιμέρους αποσβέσεις για το κάθε ακίνητο, αλλά και οποιαδήποτε άλλη πληροφορία μπορεί

να κρίνεται σημαντική από τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Στον παρακάτω Πίνακα (5) παρουσιάζονται τα ευρήματά μας όσον αφορά τις εταιρίες που επιμετρούν τις επενδύσεις τους σε ακίνητα εφαρμόζοντας το μοντέλο του κόστους.

Επεξηγηματικά, θα μπορούσαμε να αναφέρουμε ότι ενώ οι υπό εξέταση εταιρίες που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων, γνωστοποιούν λεπτομερώς τις πληροφορίες σχετικά με την ωφέλιμη ζωή και την μέθοδο απόσβεσης των ενσώματων ακινητοποιήσεών τους, ωστόσο δεν προβαίνουν και στις αντίστοιχες αναλυτικές γνωστοποιήσεις και για τα επενδυτικά τους ακίνητα. Παρόλα αυτά, παρέχουν τη βασική πληροφόρηση η οποία συνοψίζεται στην αναφορά (σε υπολογιστικούς πίνακες) του κόστους κτήσης των ακινήτων προς επένδυση, μείον των σωρευμένων αποσβέσεων αυτών και τέλος της αναπόσβεστης τους αξίας. Επιπροσθέτως, οι περισσότερες υπό εξέταση εισηγμένες εταιρίες δεν γνωστοποιούν σε εμφανές σημείο – πλησίον δηλαδή των αναφορών τους σχετικά με τα επενδυτικά τους ακίνητα – τα τυχόν έσοδα που αποκόμισαν από τα ακίνητα αυτά.

Πίνακας 5

Στοιχεία Αναφορικά με την Επιμέτρηση στο Κόστος Κτήσης των Επενδυτικών Ακινήτων

	Απόλυτη Τιμή	Ποσοστό
Εκτίμηση Ωφέλιμης Ζωής των Επενδυτικών Ακινήτων	13	48.14%
Αναφορά Μεθόδου Απόσβεσης των Επενδυτικών Ακινήτων	15	55.55%
Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων	10	37.00%
Μη Επεξήγηση του λόγου για τον οποίο δεν εκτιμήθηκε η Εύλογη Αξία των Επενδυτικών Ακινήτων	17	63.00%
ΣΥΝΟΛΟ	27	

Όπως μπορούμε να διακρίνουμε και από τα αποτελέσματα του παραπάνω πίνακα, οι 13 εκ των 27 εταιριών που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων, γνωστοποιούν την εκτίμησή τους αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των ακινήτων αυτών (ποσοστό περίπου 48%). Ακόμα λιγότερες εταιρίες (10 εκ των 27, ποσοστό 37%), γνωστοποιούν τις απαιτούμενες πληροφορίες αναφορικά με την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών τους ακινήτων, έτσι όπως προβλέπεται από το Δ.Λ.Π. 40, ενώ καμία εκ των υπό εξέταση εταιριών δεν ανέφερε τον λόγο για τον οποίο δεν εκτιμήθηκε η Εύλογη Αξία των επενδυτικών τους ακινήτων. Όσον αφορά την εφαρμοστέα μέθοδο απόσβεσης των ακινήτων που διατίθενται για

επενδυτικούς σκοπούς, μόνο οι 15 από τις 27 αυτές εταιρίες γνωστοποίησαν ότι εφαρμόζουν την σταθερή μέθοδο απόσβεσης. Τέλος, 10 από τις 27 εταιρίες γνωστοποίησαν τις λεπτομέρειες που αφορούν τα επιμέρους χαρακτηριστικά της ταυτότητας των επενδυτικών τους ακινήτων, δηλαδή το που εδρεύουν τα ακίνητα αυτά, πόσα τετραγωνικά μέτρα είναι κ.λπ.

Σε παρόμοιο μήκος κύματος με τις εταιρίες που δραστηριοποιούνται σημαντικά με τα επενδυτικά ακίνητα και εφαρμόζουν την μέθοδο της εύλογης αξίας για τους σκοπούς της αποτίμησης των ακινήτων τους, στην περίπτωση των εταιριών που δραστηριοποιούνται ομοίως σε αυτόν τον κλάδο και εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων, παρατηρήθηκε ότι γνωστοποιούν με κάθε λεπτομέρεια, όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες σχετικά με τα επενδυτικά τους ακίνητα.

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40, οι εταιρίες που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων, θα πρέπει να γνωστοποιούν τα ακόλουθα³⁷:

- Οι χρησιμοποιούμενες μέθοδοι απόσβεσης των επενδυτικών ακινήτων
- Η ωφέλιμη ζωή των ακινήτων αυτών ή οι συντελεστές απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν
- Τη συμφωνία των τιμών ανοίγματος και κλεισίματος των μικτών λογιστικών αξιών και των σωρευμένων αποσβέσεων και ζημιών απομείωσης
- Τα περιουσιακά στοιχεία που είναι ταξινομημένα ως κατεχόμενα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5
- Τις ζημίες απομείωσης
- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και, αν η εύλογη αξία δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα τότε: α) Επεξήγηση σχετικά με το γιατί η εύλογη αξία δεν μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα και β) Εύρος εκτιμήσεων, εάν είναι δυνατόν, εντός του οποίου η εύλογη αξία είναι πολύ πιθανό να κυμαίνεται
- Λοιπές αλλαγές σχετικές με τα ακίνητα προς επένδυση

Ως ένα γενικότερο συμπέρασμα, αναφορικά με τις όσες εισηγμένες εταιρίες εφαρμόζουν ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων, αυτήν του κόστους, μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι πληροφορίες που δημοσιοποιούνται στις ετήσιες οικονομικές τους εκθέσεις δεν είναι μεν τόσο πλήρεις (όσο τουλάχιστον προβλέπεται από τα πρότυπα) αλλά εμφάνισαν πιο πολλά σημάδια πληρότητας (έστω και σε κάποιο μικρό βαθμό), συγκριτικά με τα στοιχεία των εταιριών που εφαρμόζουν την μέθοδο της εύλογης αξίας για την αποτίμηση των επενδυτικών

³⁷ Νεγκάκης, (2015)

τους ακινήτων. Οι διαφορές ωστόσο δεν είναι τέτοιες που να δημιουργούν σημαντικές αποκλίσεις ως προς την ποιότητα της πληροφόρησης επί των οικονομικών καταστάσεων που επισκοπήσαμε.

Κεφάλαιο 5.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η εξέταση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40, που αφορά τις Επενδύσεις σε Ακίνητα και ειδικότερα η μεταγενέστερη επιμέτρηση και οι γνωστοποιήσεις. Η μελέτη βασίζεται στις ελληνικές εισηγμένες εταιρίες στο Χρηματιστήριο Αθηνών κατά το έτος 2016. Τα συμπεράσματα που εξήχθησαν από την έρευνα είναι αρκετά και ιδιαίτερα ενδιαφέροντα. Καταρχήν, τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι τα επενδυτικά ακίνητα είχαν σχετικά μικρό μερίδιο στη δομή του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των εισηγμένων εταιριών, γεγονός που πιθανότατα είναι ένας από τους λόγους για τους οποίους οι σχετικές λογιστικές εκτιμήσεις που δημοσιεύονται στις σημειώσεις είναι σύντομες και ελλιπείς. Το γενικό συμπέρασμα είναι ότι οι σημειώσεις σχετικά με τις λογιστικές εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελούνται από ορισμούς που ορίζονται στο πρότυπο, αντί να παρέχουν πιο διαφανείς πληροφορίες για τους επενδυτές και άλλους ενδιαφερόμενους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Όπως αναμενόταν, οι εταιρίες με το μεγαλύτερο μερίδιο των επενδύσεων σε ακίνητα έχουν δείξει μεγαλύτερο επίπεδο διαφάνειας, παρέχοντας πρόσθετες πληροφορίες που δεν απαιτούνται από τα πρότυπα.

Όσον αφορά τις μεθόδους της μετέπειτα μέτρησης των επενδύσεων σε ακίνητα, η συντριπτική πλειοψηφία των υπό εξέταση εισηγμένων επιχειρήσεων εφαρμόζει το μοντέλο της εύλογης αξίας. Ως ένα γενικότερο συμπέρασμα, αναφορικά με τις εισηγμένες εταιρίες που εφαρμόζουν ως μέθοδο αποτίμησης των επενδυτικών τους ακινήτων, αυτήν του κόστους, μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι πληροφορίες που δημοσιοποιούνται στις ετήσιες οικονομικές τους εκθέσεις δεν είναι μεν τόσο πλήρεις (όσο τουλάχιστον προβλέπεται από τα πρότυπα) αλλά εμφάνισαν πιο πολλά σημάδια πληρότητας (έστω και σε κάποιο μικρό βαθμό), συγκριτικά με τα στοιχεία των εταιριών που εφαρμόζουν την μέθοδο της εύλογης αξίας για την αποτίμηση των επενδυτικών τους ακινήτων. Οι διαφορές ωστόσο δεν είναι τέτοιες που να δημιουργούν σημαντικές αποκλίσεις ως προς την ποιότητα της πληροφόρησης επί των οικονομικών καταστάσεων που επισκοπήσαμε.

Οι περιορισμοί της διπλωματικής αφορούν την επιλογή του δείγματος αποκλειστικά για τις ελληνικές επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών κατά το έτος 2016. Μια πιο σφαιρική εικόνα θα προέκυπτε αν στο μέλλον εξετάζονταν όλες οι ελληνικές εταιρίες από την αρχή της εφαρμογής των ΔΠΧΑ, δηλαδή από το 2005, έως τώρα. Φυσικά θα μπορούσε να προκύψει και μία σύγκριση των ελληνικών εταιριών με τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές εταιρίες. Ακόμη, μια ιδιαίτερος ενδιαφέρουσα έρευνα θα ήταν η σύγκριση των εταιριών των δύο μεγαλύτερων οικονομιών του κόσμου, δηλαδή των ΗΠΑ και Κίνας, αν και ομολογουμένως θα ήταν μια εξαιρετικά χρονοβόρα και κοστοβόρα διαδικασία

BIBΛIOΓPAΦIA

Ελληνική:

- Grant Thornton, (2016), “Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς I.F.R.S., αναλυτική παρουσίαση”, Δ’ έκδοση
- Βλάχος Χ. - Λούκα Λ. , (2007), “Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα”, τέταρτη έκδοση
- Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, (2007), - Global Training, Δ’ έκδοση
- Νεγκάκης, Χ., (2015). “Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Θεωρία και Εφαρμογές”
- Νεγκάκης, Χ., (2015). “Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Ειδικά Θέματα”
- Σακέλλης, Ε., (2005), “Σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων που προβλέπουν τα ΔΛΠ με βάση το ΕΓΛΣ”

Βιβλία:

- AlYaseen B. S. Al-Khadash H., (2011), “Risk relevance of fair value income measures Under IAS 39 and IAS 40”, *Journal of Accounting in Emerging Economies*, 1(1)
- Ball R., (2006) “International Financial Reporting Standards (IFRS): pros and cons for investors [Special Issue]”, *Accounting and Business Research*, 36
- Benston G., (2008) “The shortcomings of fair-value accounting described in SFAS 157”, *Journal of Accounting and Public Policy*, Vol. 27(2)
- Botosan C., (1997), “Disclosure Level and the Cost of Equity Capital,” *The Accounting Review*, 72(3)
- Buzby S., (1974), “Selected items of Information and their Disclosure in Annual Reports”, *Accounting Review* 49(3)
- Christensen H.B., Nikolaev V., (2009), “Who uses fair value accounting for non-financial assets after IFRS adoption”
- Francis J., Laford R., Olsson P. M., Schipper K., (2004) “Costs of equity and earnings attributes”, *The Accounting Review*, 79
- Johnson T.,(1992) “Research on Disclosure,” *Accounting Horizons*
- Landsman W.R., (2007) “Is Fair Value Accounting Information Relevant and Reliable? Evidence from Capital Market Research”, *Accounting and Business Research*, Special Issue: IAPF
- Lourenco I. and Curto J. D., (2008) “ The Value Relevance of Investment Property Fair Values”
- Mohan A., (2017), *International Accounting Standards Committee (IASB)*
- Muller K. A., Riedl E. J., Sellhorn T., (2011), “Mandatory Fair Value Accounting and Information Asymmetry: Evidence from the European Real Estate Industry”, *Management Science*, Vol. 57 No. 6

- Nellesen T., Zuelch H., (2010), “The reliability of Investment property fair values under IFRS”, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 29 No. 1
- Nordlung B., (2010), “Need for disclosure regarding property valuations in financial reports according to IFRS”, *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 28, No. 5
- Pavic I., Sacer I. M., Brozovic M., (2015), “Do Croatian quoted companies satisfy IFRS disclosure requirements of accounting estimates for investment property?”, *Procedia Economics and Finance* 39
- Quagli A., Avallone F., (2010), “Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS in the Real Estate Industry”, *European Accounting Review*, 19(3)
- Reis R. F., Stocken P. C., (2007) “Strategic consequences of historical cost and fair value measurements”, *Contemporary Accounting Research*, 24(2)
- Schipper K., (2005), “The introduction of International Accounting Standards in Europe: implications for international convergence”, *European Accounting Review*, 14(1)
- Sundgren S., Maki J., Somoza-Lopez A., (2016), “Ownership Structure and Accounting Method Choice: A study of European Real Estate Companies”, *Accounting in Europe*, Vol. 13, No. 1
- Sundgren S., Maki J., Somoza-Lopez A., (2018), “Analyst Coverage, Market Liquidity and Disclosure Quality: A Study of Fair-Value Disclosures by European Real Estate Companies under IAS 40 and IFRS 13” *International Journal of Accounting*, 53
- www.ifrs.org