



**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΗΠΕΙΡΟΥ.**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΟΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΟΣΟ ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.**

ΣΤΕΦΑΝΙΔΗΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ.

ΑΜ:12832.

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Δρ. ΧΥΤΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ.

ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ.

ΠΡΕΒΕΖΑ 2015.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
1.1 Σκοπός της εργασίας.....	4
1.2 Διάρθρωση της εργασίας.....	4
1.3 Ευχαριστίες.....	5
1.4 Περίληψη.....	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	6
ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	6
2.1 Η Έννοια και η λογιστική Αντιμετώπιση των ακινήτων.	6
2.1.1 Η λογιστική των ακινήτων πριν την εφαρμογή των (Ε.Λ.Π.).....	7
2.1.2 Αποτίμηση των ακινήτων πριν την εφαρμογή των Ε.Λ.Π.....	8
2.1.3 Η Λογιστική Αντιμετώπιση των Ακινήτων σύμφωνα με τα Νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π).....	9
2.1.4 Αποτίμηση των ακινήτων σύμφωνα με νέα ελληνικά λογιστικά πρότυπα.	11
2.1.5 Η Απόσβεση των ακινήτων πριν και μετά την εφαρμογή των Ε.Λ.Π.....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	14
ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.	14
3.1 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.....	14
3.2 Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»	16
3.2.1 Αρχική Αναγνώριση	17
3.2.2 Η Μεταγενέστερη Αποτίμηση	18
3.2.3 Οι Αποσβέσεις των Ακινήτων.....	19
3.3 Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».....	20
3.3.1 Αρχική αναγνώριση ακινήτου.....	21
3.3.2 Κατάταξη των Ακινήτων ως Επενδυτικά & Ιδιοχρησιμοποιούμενα.	22
3.3.3 Η Επιμέτρηση των Ακινήτων Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.	24
3.3.4 Η Αναταξινόμηση των ακινήτων	29

3.3.5	Πωλήσεις Ακινήτων με βάση το Διεθνές ΔΛΠ 40.....	29
3.3.6	Επενδύσεις σε ακίνητα και γνωστοποιήσεις.....	30
3.4	Παρουσίαση των βασικότερων διαφορών μεταξύ των Ελληνικών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όσο αφορά τα ακίνητα.....	33
3.4.1	Πάγια που πραγματεύεται το ΔΛΠ 16.....	33
3.4.2	Προϋποθέσεις Αρχικής Καταχώρισης	34
3.4.3:	Μεταγενέστερη Αποτίμηση - Επιμέτρηση	35
3.4.4:	Αποσβέσεις Ακινήτων	37
3.4.5	Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	38
3.4.6:	Αποτίμηση μετά την Αρχική Καταχώριση.....	38
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	40
	ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ EURO BANK PROPERTIES & EURO BANK.....	41
	Εισαγωγικά.....	41
4.1	Euro bank properties (GRIVALIA).....	41
4.1.2	Ο Λογιστικός Χειρισμός των Επενδύσεων.....	41
4.1.3	Αγορές επενδυτικών ακινήτων για τα έτη 2011-2014.	44
4.1.4	Εξέλιξη της αξίας των επενδυτικών ακινήτων για τα έτη 2011-2014.	45
4.2	Euro bank.....	47
4.2.1	Ο Λογιστικός Χειρισμός των Ενσώματων Παγίων.....	47
4.2.2	Αγορές ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για τα έτη 2011-2014.....	48
4.2.3	Εξέλιξη της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για τα έτη 2011-2014...	49
	ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	51
	ΣΥΝΟΨΗ-ΣΥΜΠΕΡΑΜΑΤΑ	51
	Επίλογος.....	51
	Συμπεράσματα.....	51
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	54

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός της Εργασίας

Σκοπός αυτής της πτυχιακής εργασίας είναι να αναλύσουμε θεωρητικά και να εξετάσουμε μέσω ενός πρακτικού παραδείγματος τις σπουδαιότερες διαφορές μεταξύ των Ελληνικών και Διεθνών λογιστικών προτύπων όσο αφορά τα ακίνητα. Παρουσιάζεται η λογιστική αντιμετώπιση των ακινήτων σύμφωνα με το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο καθώς και η φορολογική τους αντιμετώπιση. Επιπρόσθετα γίνεται αναφορά στον λογιστικό χειρισμό των ακινήτων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) και επισημαίνονται οι σημαντικότερες ομοιότητες και διαφορές μεταξύ του Ελληνικού θεσμικού πλαισίου και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τέλος γίνεται ανάλυση και σχολιασμός της λογιστικής αντιμετώπισης των ακινήτων μέσα από την μελέτη των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων των εταιριών Euro Bank και Euro Bank Properties(Grivalia), οι οποίες εφαρμόζουν τα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40.

1.2 Διάρθρωση της Εργασίας.

Στο πρώτο μέρος της εργασίας θα αναφερθούμε στην έννοια του ακινήτου σύμφωνα με το Ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, θα αναλύσουμε τον τρόπο με τον οποίο αυτά αντιμετωπίζονται λογιστικά και φορολογικά (αρχική και μεταγενέστερη αναγνώριση, αποτίμηση απόσβεση) και παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (ΕΓΛΣ), τα ΕΛΠ (Ν.4308/2014), την Φορολογική Νομοθεσία (Ν.4172/2013) και τον Εμπορικό Νόμο (ΚΝ. 2190/1920).

Στο δεύτερο μέρος της εργασίας θα αναφερθούμε στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, και ειδικότερα στο ΔΛΠ 16 για τα ενσώματα πάγια και το ΔΛΠ 40 που ρυθμίζει τις επενδύσεις σε ακίνητα, και που βρίσκονται στο επίκεντρο αυτής της εργασίας. Επιπρόσθετα θα αναδείξουμε και θα παρουσιάσουμε τις βασικότερες διαφορές και ομοιότητες μεταξύ των Ελληνικών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όσον αφορά τα ακίνητα, και τέλος, μέσω της μελέτης περιπτώσεων, θα παρουσιάσουμε και θα αναλύσουμε την εφαρμογή των ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40, όπως προκύπτει από τις Ετήσιες Οικονομικές Εκθέσεις των εταιριών Euro bank και της Euro bank properties (Grivalia).

1.3 Ευχαριστίες.

Αισθάνομαι την ανάγκη να επισημάνω την απέραντη ευγνωμοσύνη μου στην μητέρα μου Στέλλα, για όλα όσα μου έχει προσφέρει και για τι με στήριξε σε όλη την διάρκεια των σπουδών, και για την αμέριστη υποστήριξη σε κάθε μου επιλογή. Ιδιαίτερες ευχαριστίες εκφράζω στον αξιότιμο λογιστή-φοροτεχνικό κύριο Δημήτρη Πέτσα για την ανιδιοτελή προσφορά του, και το σημαντικό χρόνο που μου αφιέρωσε, και τις πολύτιμες πληροφορίες του. Σε αυτό το σημείο, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου αξιότιμο κ. Ευάγγελο Χύτη, για την καθοδήγησή του και τις πολύτιμες συμβουλές και παρατηρήσεις του, σε όλη την διάρκεια συγγραφής αυτής της πτυχιακής εργασίας.

1.4 Περίληψη.

Στην συγκεκριμένη πτυχιακή εργασία γίνεται παρουσίαση των Ελληνικών και Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που αφορούν τα ακίνητα με σκοπό την ανάδειξη των κυριότερων ομοιοτήτων και διαφορών τους. Αρχικά γίνεται παρουσίαση του τρόπου με τον οποίο αντιμετωπίζονται λογιστικά τα ακίνητα από το Ε.ΓΛΣ , τον Ν. 2190/1920 περί ανωνύμων εταιριών, τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ). Στην συνέχεια γίνεται μια ιστορική αναφορά στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, και ακόλουθη αναλυτική παρουσίαση των Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 16 και του τρόπου με τον οποίο αυτά χειρίζονται τα ακίνητα. Ακολουθεί συγκριτική ανάλυση αποτύπωση και σχολιασμός των σημαντικότερων ομοιοτήτων και διαφορών τους. Τέλος, μέσω της μελέτης περίπτωσης, γίνεται παρουσίαση της εφαρμογής των διεθνών λογιστικών προτύπων ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40, στις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις των εταιριών Euro bank και Euro bank properties (Grivalia), και αναλύονται οι μεταβολές των κονδυλίων των ιδιοχρησιμοποιούμενων Ακινήτων και Επενδυτικών Ακινήτων των εταιριών αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.

ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.

2.1 Η Έννοια και η λογιστική Αντιμετώπιση των ακινήτων.

Εισαγωγικά.

Το Ελληνικό θεσμικό πλαίσιο για τα ακίνητα αποτελείται από το Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ), η εφαρμογή του οποίου ξεκίνησε με το ΠΔ 1123/1980, το Ν.2190/20 περί ανωνύμων εταιριών, τον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Κ.Β.Σ, ΠΔ186/1992), την φορολογία εισοδήματος (Ν.2298/1994) και τις λοιπές φορολογίες (Ακινήτων, ΦΠΑ). Η νομοθεσία για τα ακίνητα μπορεί να χωριστεί σε δύο κυρίως κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει την νομοθεσία πριν την εφαρμογή των νέων Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και η δεύτερη τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. Ν.4308/2014), εφ εξής (Ε.Λ.Π.). Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.), ΠΔ 299/2003 περί αποσβέσεων, ο εμπορικός κώδικας (Ν.2190/1920) και ο φορολογικός νόμος περί αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων (Ν.2065/1992). Στην δεύτερη κατηγορία Ε.Λ.Π, ανήκουν ο Ν.4308/2014 (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα) και οι φορολογικοί νόμοι Ν.4110/2013 και Ν.4172/2013. Σύμφωνα με τον Αστικό κώδικα¹ και ειδικότερα το άρθρο 948 αυτού ως ακίνητο ορίζεται το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού. Κινητά ότι δε ότι δεν είναι ακίνητο. « Ως έδαφος νοείται τμήμα της επιφάνειας της γης που πλήρη τους όρους της έννοιας του πράγματος και κύριος του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου». Η Εξατομίκευση επέρχεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά την θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα που αποτυπώνονται σε τοπογραφικά διαγράμματα. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 του Α.Κ, σύμφωνα με το οποίο «συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δεν μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους» και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το άρθρο 954 του κώδικα.

¹ στην Ελλάδα άρχισε να ισχύει από της 23-2-1946

2.1.1 Η λογιστική των ακινήτων πριν την εφαρμογή των (Ε.Λ.Π.)

Σύμφωνα με το Ενιαίο λογιστικό σχέδιο² τα ακίνητα καταχωρούνται στο Πάγιο Ενεργητικό³ στο κονδύλι "Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις"⁴ και ειδικότερα στους λογαριασμούς «10 Εδαφικές Εκτάσεις» και «11 Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων-Τεχνικά έργα». Οι Εδαφικές Εκτάσεις (Λογαριασμός10): Είναι τα γήπεδα, τα οικόπεδα, τα αγροτεμάχια, τα δάση, τα ορυχεία, τα μεταλλεία, οι φυτικές και γενικά οποιαδήποτε έκταση γης ανήκει στη επιχείρηση. Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων-Τεχνικά έργα. (Λογαριασμός 11): Είναι οι οικοδομικές κατασκευές που γίνονται με την χρήση δομικών υλικών και προορίζονται για κατοικίες, αποθήκες ή οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή δραστηριότητα επιχείρησης.

Με βάση το Ε.ΓΛΣ τα ακίνητα δεν διαχωρίζονται σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, και σε ακίνητα που κατέχονται για επενδύσεις σε ακίνητα και καταχωρούνται μόνο όταν η επιχείρηση αποκτήσει την πλήρη κυριότητά τους. Το Ε.ΓΛΣ διακρίνει τα ακίνητα σε λειτουργικά και μη λειτουργικά. Ως μη λειτουργικά ορίζει τα ακίνητα στοιχεία που δεν χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες της βασικής επαγγελματικής δραστηριότητας της επιχείρησης, ούτε για τις παρεπόμενες ασχολίες αυτής και ως λειτουργικά τα ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για την παραγωγική διαδικασία και την συνήθη πορεία της επιχειρήσεως. Συνεπώς τα ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση των αναγκών της επιχείρησης, το Ε.ΓΛΣ τα θεωρεί ως λειτουργικά (εντός εκμετάλλευσης) καθώς χρησιμοποιούνται σε παρεπόμενες ασχολίες της επιχείρησης.⁵

Η αρχική καταχώριση των ακινήτων σύμφωνα με το Ενιαίο λογιστικό σχέδιο, γίνεται όταν η επιχείρηση αποκτήσει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου, στο κόστος κτήσης τους ενώ τα έξοδα κτήσης τους καταχωρούνται στον Λ/16.14 (Έξοδα κτήσης ακινήτων).

Η αρχική καταχώριση των ακινήτων γίνεται στην αξία κτήσης του ακινήτου η οποία αποτελείται από το κόστος κτήσης του. Σύμφωνα με το λογιστικό σχέδιο τα έξοδα κτήσεως ακινήτων, (φόροι, μεταβιβαστικά και συμβολαιογραφικά έξοδα), όπως και οι τόκοι δανείου κατασκευαστικής περιόδου καταχωρούνται στους λογαριασμούς του σχεδίου Λ/16, 14 και Λ/16, 18.

² Βλέπε .ΕΓΛΣ παράγραφος. 2.2,102-109

³ Πάγιο ενεργητικό είναι το σύνολο των αξιών, αγαθών, δικαιωμάτων που προορίζονται να παραμείνουν μακροχρόνια στην ίδια μορφή περίπου στην επιχείρηση, καθώς και η μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και έξοδα πολυετούς απόσβεσης

⁴ Τα ενσώματα πάγια είναι στοιχεία του ενεργητικού που έχουν φυσική υπόσταση και αποκτώνται από την οικονομική μονάδα προκειμένου να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγική διαδικασία και όχι με σκοπό να μεταπωληθούν σε τρίτους

⁵ Βλέπε .ΕΓΛΣ παράγραφος 2.2,102-109

Στην συνέχεια παρουσιάζεται παράδειγμα που αφορά τον λογιστικό χειρισμό αγοράς κτηρίου γραφείων σύμφωνα με το (Ε.ΓΛΣ).

Παράδειγμα εγγραφής αγοράς κτηρίου γραφείων.

Αγορά κτηρίου γραφείων έναντι. 450.000,00 ευρώ.

Πληρωμή συμβολαιογραφικών εξόδων. 5.000,00 ευρώ.

11	ΚΤΗΡΙΑ – ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ.		
11.00	ΚΤΗΡΙΑ.	450.000,00	
38.00	ΤΑΜΕΙΟ		450.000,00
16	ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.		
16.14	ΕΞΟΔΑ ΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ. Έξοδα συμβολαιογραφικά.	5.000,00	
38.00	ΤΑΜΕΙΟ.		5.000,00

2.1.2 Αποτίμηση των ακινήτων πριν την εφαρμογή των Ε.Λ.Π.

Σύμφωνα με τον νόμο Ν.2065/1992 και τα άρθρα 21-23, η αποτίμηση των ακινήτων γίνεται με βάση της τιμές που η επιχείρηση απέκτησε το ακίνητο (κόστος κτήσης), αν για παράδειγμα μια επιχείρηση αγόρασε ένα ακίνητο το 1992 με κόστος κτήσεις 100.000.000 δραχμές η επιχείρηση είναι υποχρεωμένη να εμφανίζει την αξία του μέχρι σήμερα σε αντιστοιχία του ποσού σε ευρώ που κατέβαλε το 1992 για να το αποκτήσει. Η περίπτωση να εμφανιστεί διαφορετική αξία μόνο αν κάποια διάταξη του νόμου την υποχρεώσει να κάνει κάποια αναπροσαρμογή, ακόμη ο νόμος ορίζει ότι μόνο για τα ακίνητα προβλέπεται η ανά 4ετία αναπροσαρμογή της αξίας τους με συντελεστές που καθορίζει το Υπουργείο Οικονομικών (Ν. 2065/1992).

Η Εξάλειψη της υπεραξίας που έχει συσσωρευτεί στα πάγια του ενεργητικού της επιχείρησης, κεφαλαιοποιείται. Η κεφαλαιοποίηση συντελείται μόνο αν προβλέπεται από ειδικό νόμο και αποτελεί πραγματική αύξηση κεφαλαίου της επιχείρησης, η οποία

πραγματοποιείται με μονομερή ενεργεία το οποίο καλύπτεται με πραγματική αξία που η επιχείρηση έχει στα χέρια της και κατανέμεται αναλογικά σε όλους τους μετόχους. Η παραπάνω υπεραξία λόγω της αναπροσαρμογής δεν αποτελεί πραγματικό κέρδος και για αυτό καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια απευθείας και όχι στα αποτελέσματα χρήσεως.

Στο άρθρο 21 του ιδίου νόμου αναφέρεται ότι η προκειμένου για ακίνητα όπου η αναπροσαρμογή της αξίας τους είναι μεγαλύτερη εκείνης που προσδιορίζεται βάση του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού, τότε ως αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου θεωρείται η αξία που προκύπτει με βάση το κόστος κτήσεις τους, για τα ακίνητα όπου το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων δεν ισχύει και από την αναπροσαρμογή αυτών προκύπτει αξία μεγαλύτερης της πραγματικής δύναται να ληφθεί ως αναπροσαρμοσμένη αξία του ακινήτου αυτή που αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο μέσο.

2.1.3 Η Λογιστική Αντιμετώπιση των Ακινήτων σύμφωνα με τα Νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π)

Σύμφωνα με τα νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014, άρθρο 18), τα ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους, και στην συνέχεια επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσης τους. Τα Ε.Λ.Π διακρίνουν τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, για την παραγωγική διαδικασία, και ακίνητα τα οποία προορίζονται για πώληση ή χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση με σκοπό οικονομικό όφελος προς την επιχείρηση (Ν.4308/2014 άρθρο 18, παράγραφος 5). Ένα ακίνητο το οποίο περιέχεται στην επιχείρηση με χρηματοδοτική μίσθωση, δηλαδή η επιχείρηση είναι ο μισθωτής του ακινήτου αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο στο κόστος το οποίο το ακίνητο θα είχε στην περίπτωση που το ακίνητο θα είχε αγοραστεί από την επιχείρηση, ταυτόχρονα δε αναγνωρίζεται υποχρέωση προς των εκμισθωτή του ακινήτου. Η υποχρέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το μίσθωμα διαχωρίζεται χρεολύσιο το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο, όπου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Από την πλευρά του εκμισθωτή, τα ακίνητα που εκμισθώνονται σε τρίτους με χρηματοδοτική μίσθωση, το ποσό της μίσθωσης αρχικά εμφανίζεται ίσο με την καθαρή επένδυση στην μίσθωση και μεταγενέστερα αντιμετωπίζεται όπως και παραπάνω στην χρηματοδοτική μίσθωση από την πλευρά του μισθωτή, με την μόνη διαφορά ότι ο τόκος αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 (άρθρο 18 παράγραφος 6), στην λειτουργική

μίσθωση ο εκμισθωτής ακινήτων παρουσιάζει τα μισθωμένα σε τρίτους ακίνητα στον ισολογισμό του σύμφωνα με την φύση του κάθε ακινήτου, τα μισθώματα αναγνωρίζονται σε όλοι την διάρκεια της μίσθωσης ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσεις, και σε όλοι την διάρκεια αναγνωρίζονται με βάση την σταθερή μέθοδο. Από την πλευρά του μισθωτή, όλα τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα χρήσεις, και σε όλη την διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζονται, όλα τα μισθώματα με βάση την σταθερή μέθοδο. Στην συνέχεια ακολουθεί παράδειγμα λογιστικής εγγραφής χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου με βάση τα Ε.ΛΠ.

Δεδομένα: Αξία σύμβασης 150.000,000. Εύλογη αξία 130.000,00, μίσθωμα 30.000,00.

1. Με την υπογραφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing)

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
11	Κτίρια- Εγκαταστάσεις κτιρίων.	130.000,00	
36.00	Έξοδα επομένων χρήσεων.	20.000,00	
45.98	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.		150.000,00

2. Με την παραλαβή του τιμολογίου και πληρωμή της εταιρείας Leasing

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
45.98	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.	30.000,00	
38.00	Ταμείο.		30.000,00

Κωδικός	Περιγραφή	Χρέωση	Πίστωση
65.01	Τόκοι & συναφή έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων.	5.000,00	
36.00	Έξοδα επομένων χρήσεων.		5.000,00

2.1.4 Αποτίμηση των ακινήτων σύμφωνα με νέα ελληνικά λογιστικά πρότυπα.

Σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 και το άρθρο 24 αυτού, ο οποίος είναι βασισμένος στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και έχει ενσαρκώσει αρκετούς όρους τους, τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται μεταγενέστερα στο κόστος τους ή στο αποσβέσιμο κόστος (μέθοδος κόστους) ή εναλλακτικά στην εύλογη αξία τους. Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή ανταλλαγής ενός περιουσιακού στοιχείου ή διακανονισμού μιας υποχρέωσης μεταξύ πρόθυμων και ενήμερων μερών που ενεργούν υπό κανονικές συνθήκες στην αγορά και την ημέρα της συναλλαγής. Η Αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία μόνο όταν ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Όταν δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα τότε αποτιμάται με την μέθοδο του κόστους. Σύμφωνα με αυτή ένα ακίνητο περιουσιακό στοιχείο, μετά την αναγνώριση του ως ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, θα εμφανίζεται στο κόστος κτήσεις του, μειωμένο στην συνέχεια με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις του και τις συσσωρευμένες ζημίες αποτίμησης. Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, όταν εμφανίζουν κέρδη δηλαδή θετικές διαφορές από την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται κατά ακίνητο, ως διαφορά στην καθαρή θέση στην περίοδο που προκύπτουν, όταν αυτά εμφανίζουν ζημίες δηλαδή αρνητικές διαφορές από την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία τότε πρώτα συμψηφίζουν τυχόν υπάρχουσα θετική διαφορά στην καθαρή θέση κατά περιουσιακό στοιχείο και το απομένον ως ζημία απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου. Τα ποσά των θετικών διαφορών της εύλογης αξίας της καθαρής θέσης μπορούν να μεταφέρονται κατευθείαν στα αποτελέσματα εις νέον στο βαθμό που το σχετικό ποσό έχει καταστεί πραγματοποιημένο, η μεταφορά γίνεται η σταδιακά είτε εφάπαξ κατά την διαγραφή του ακινήτου- περιουσιακού στοιχείου από το οποίο έρχεται η σχετική διαφορά. Η Εύλογη αξία ενός ακινήτου εφόσον έχει επιλεγεί ως η βασική μέθοδος για την αποτίμηση του ακινήτου επανεκτιμάται κάθε τέσσερα χρόνια και σε περίπτωση που οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του ακινήτου διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία του ακινήτου, τότε γίνεται επανεκτίμηση της εύλογης αξίας του από επαγγελματία εκτιμητή. Η εύλογη αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων εκτιμάται κανονικά από επαγγελματία εκτιμητή που διαθέτει τα κατάλληλα προσόντα. Η Αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων με βάση τον Ν.4308/2014 γίνεται στην εύλογη αξία αυτών, και προσδιορίζεται ανά δύο έτη και σε κάθε περίπτωση όταν η συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν μεγάλες διαφορές της λογιστικής αξίας αυτών σε σχέση με την

εύλογη αξία τους, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων εκτιμάται κανονικά από επαγγελματία εκτιμητή, και τέλος η διαφορές που προκύπτουν από την επιμέτρηση αυτών αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα της επόμενης περιόδου.

2.1.5 Η Απόσβεση των ακινήτων πριν και μετά την εφαρμογή των Ε.Λ.Π.

Με βάση τον νόμο Ν.2190/1920 περί ανωνύμων εταιριών σε απόσβεση υπόκεινται όλα τα ενσώματα και ασώματα πάγια και τα έξοδα εγκατάστασης. Σύμφωνα με τον νόμο 4172/2013, άρθρο 24 «αποσβέσιμο πάγιο περιουσιακό στοιχείο είναι το λειτουργικό ή μη λειτουργικό ενσώματο στοιχείο που αποκτάται από την επιχείρηση και έχει ωφέλιμη διάρκεια ζωής μεγαλύτερη του ενός έτους», οι αποσβέσεις είναι υποχρεωτικές και υπόχρεες είναι οι επιχειρήσεις που έχουν πάγια περιουσιακά στοιχεία ανεξάρτητα αν τα χρησιμοποιούν ή τα εκμισθώνουν ή τα εκμεταλλεύονται με οποιοδήποτε άλλο τρόπο. Σύμφωνα με το ΠΔ299/2003 άρθρο 2, οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, επί της αξίας κτήσεως του παγίου περιουσιακού στοιχείου, προσαυξημένης με τις δαπάνες προσθηκών και βελτιώσεων, ή με την φθίνουσα μέθοδο απόσβεσης. Οι Συντελεστές απόσβεσης με το ΠΔ299/2003 διαμορφώνονταν:

10 εδαφικές εκτάσεις με συντελεστή 0%

11 Κτιριακές εγκαταστάσεις, γραφεία, ελάχιστος 5% μέγιστος 8%

Με το Ν.4172/2013 και το άρθρο 24 αυτού, οι αποσβέσεις διενεργούνται πλέον μόνο με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, επί της αξίας κτήσεως του ακινήτου, προσαυξημένης με τις δαπάνες προσθηκών και βελτιώσεων. Οι Συντελεστές απόσβεσης με βάση τον 4172/2013 ανά πάγιο περιουσιακό στοιχείο και κλάδο οικονομικής δραστηριότητας και διαμορφώνονται ως εξής:

10 Εδαφικές εκτάσεις συντελεστής απόσβεσης 0%

11 Κτιριακές εγκαταστάσεις, γραφεία, 4%

Ο υπολογισμός των αποσβέσεων γίνεται σε ετήσια βάση, δεν επιτρέπεται η μεταφορά αποσβεσμένων ποσών μεταξύ των οικονομικών χρήσεων. Για τα νέα πάγια η απόσβεση αρχίζει από τον μήνα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου και από όταν αυτά τέθηκαν σε λειτουργία, και υπολογίζεται σε τόσα δωδέκατα όσοι και οι μήνες μέχρι το τέλος της διαχειριστικής χρήσης. Οι αποσβέσεις που διενεργούνται δεν πρέπει να υπερβαίνουν την αξία κτήσης ή την αναπροσαρμοσμένη του αξία. Ειδικά η επιχειρήσεις που έχουν μέχρι

της 31.12.2012 έχουν χρησιμοποιήσει την φθίνουσα μέθοδο απόσβεσης όπως αυτή ορίζεται από το ΠΔ. 299/2003 και έχουν απόσβεση πάνω από το 50%, υποχρεούνται να μεταβούν στο νέο σύστημα, ενώ όσες επιχειρήσεις δεν έχουν αποσβέσει το 50% μέχρι την 31.12.2012 διατηρούν το παλιό σύστημα (ΠΟΛ. 299/1003) μέχρι να αποσβέσουν το 50% της αξίας του ακινήτου, όσο αναφορά τα επενδυτικά ακίνητα αυτά δεν αποσβένονται άμα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους. Οι εδαφικές εκτάσεις (λογαριασμός 10) δεν αποσβένονται, διότι δεν φθείρονται από την χρήση τους ή από την πάροδο του χρόνου, όταν όμως υπάρχει κίνδυνος οικονομικής απαξίωσης και υποτίμησης τότε σχηματίζεται ειδική πρόβλεψη και χρεώνεται ο λογαριασμός 83.10 (προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων γηπέδων) και πιστώνεται ο λογαριασμός 44.10 (προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων γηπέδων) με το ίδιο ποσό. Τα Κτίρια εγκαταστάσεις κτιρίων τεχνικά έργα (λογαριασμός 11) αποσβένονται με συντελεστή 4%, και χρησιμοποιείται η μέθοδος της σταθερής απόσβεσης, για τον λόγο αυτό οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τους σχετικούς συντελεστές που οι νομοθεσία ορίζει. Δεν επιτρέπεται το ακίνητο να αποσβεστεί με μεγαλύτερους ή μικρότερους συντελεστές, η διενέργεια της απόσβεσης για κάθε κτίριο διακόπτεται από την στιγμή που το σύνολο των αποσβέσεων γίνεται ίσο με την αξία του κτηρίου που έχει αποσβεστεί (μείον 0,01 ευρώ). Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από το μήνα που άρχισε να χρησιμοποιείται το ακίνητο. Η μείωση των συντελεστών απόσβεσης των παγίων με την κατάργηση του ΠΟΛ299/2003 και την διενέργεια των αποσβέσεων με βάση τον νόμο Ν.4172/2013, θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των λογιστικών κερδών των επιχειρήσεων που έχουν πάγια σημαντικής αξίας, με αποτέλεσμα μεγαλύτερης φορολόγησις των κερδών τους. Για παράδειγμα μια επιχείρηση που κατέχει ένα ακίνητο αξίας 1.000.000 ευρώ αν το αποσβέσει με βάση το ΠΟΛ 299/2003 και με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και με συντελεστή 5% που ορίζει το ΠΟΛ 299/2003 τότε: Για το έτος 2012 $1.000.000 * 5 / 100 = 50.000$ άρα έχουμε αξία απόσβεσης 50.000 και αναπόσβεστη αξία 950.000 η οποία θα εμφανιστεί στον ισολογισμό της επιχείρησης στα καθαρά πάγια. Η Ίδια απόσβεση πάλι με βάση τους συντελεστές του νόμου Ν.4172/2013 και με τους μικρότερους συντελεστές που επιφέρει ο συγκεκριμένος νόμος θα είναι, για το έτος 2013 $1.000.000 * 4 / 100 = 40.000$ και αναπόσβεστη αξία 960.000, οπότε βλέπουμε ότι με βάση τον νέο νόμο θα προκύψει μεγαλύτερη καθαρή θέση για το έτος 2013 διότι έχουμε μικρότερες αποσβέσεις, με αποτέλεσμα να μας μένει μεγαλύτερη αναπόσβεστη αξία η οποία θα εμφανίζεται στον ισολογισμό μας, με αποτέλεσμα να έχουμε μεγαλύτερη καθαρή θέση και να εμφανίζονται αυξημένα λογιστικά κέρδη προς φορολόγηση το 2013.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.

ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.

3.1 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Εισαγωγικά.

Τα Διεθνή λογιστικά πρότυπα σύμφωνα με το Γεώργιο Μάτσο «...δεν είναι τίποτα άλλο παρά ένα ολοκληρωμένο σύστημα λογιστικής που έχει αναπαραχθεί από ένα καθαρά ιδιωτικού χαρακτήρα οργανισμό μη κερδοσκοπική οργάνωση με πραγματική έδρα το Λονδίνο και καταστατική έδρα το Delaware των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής».

Ουσιαστικά τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (I.A.S), αποτελούν την κωδικοποίηση των βασικών λογιστικών αρχών κανόνων και πολιτικών, που πρέπει να ακολουθηθούν από τους λογιστές και τις διοικήσεις των επιχειρήσεων για την κατάρτιση των οικονομικών τους καταστάσεων. Τα Δ.Λ.Π πρέπει να ακολουθούνται από τους λογιστές, και να ελέγχονται από τα αρμόδια τοπικά όργανα (Εσωτερικούς Ελεγκτές) κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης, για την ορθή πληροφόρηση των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων (μετόχων, διοίκησης, επενδυτών, εργαζομένων, τραπεζών, δημόσιων και δημοτικών αρχών).

Τα Διεθνή λογιστικά πρότυπα τα εισήγαγε στην Ελλάδα ο νόμος Ν.2992/2002 με την αναφορά των οικονομικών καταστάσεων που πρέπει να δημοσιεύουν οι εταιρές καθώς και την χρονική έναρξη της εφαρμογής των ΔΛΠ, για τις εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρίες υποχρεωτικά η εφαρμογή ξεκινά από την 1/1/2003. Στην καταληκτική αυτή ημερομηνία δόθηκε αρχικά παράταση ενός έτους και ενός έτους ακόμα, ουσιαστικά η ημερομηνία εφαρμογής των ΔΛΠ στην Ελλάδα ήταν η 31/12/2005.

Τα διεθνή λογιστικά πρότυπα που δημοσιεύονται από τον (I.A.S.C) δεν υπερισχύουν των τοπικών κανονισμών και νόμων, της κάθε χώρας όσο αναφορά την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων.

Τα όργανα κατάρτισης των Δ.Λ.Π. είναι :

- Η Επιτροπή Διεθνών λογιστικών Προτύπων. (I.A.S.C.)
- Το Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. (I.A.S.B)
- Η Συμβουλευτική επιτροπή των προτύπων. (S.A.C)

- Η Επιτροπή Διεργησιών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.I.C)

Η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.C), ιδρύθηκε το 1973 από οργανώσεις επαγγελματιών λογιστών και είναι υπεύθυνη για την έκδοση των λογιστικών προτύπων, σε συνεργασία με το Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B) φροντίζει για την εφαρμογή και την λειτουργία των λογιστικών προτύπων, το 2002 μετατράπηκε σε μη κερδοσκοπικό οργανισμό με έδρα το Delaware των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής.

Το Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B), έχει ως σκοπό την ανάπτυξη λογιστικών πρότυπων υψηλής ποιότητας, σύγκλιση εθνικών μετά διεθνή λογιστικά πρότυπα και την προώθηση της χρήσης των προτύπων.

Η Συμβουλευτική επιτροπή των προτύπων (S.A.C), έχει ως σκοπό την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στο Σώμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων(I.A.S.C), και την πληροφόρηση του σχετικά με τις επιπτώσεις των προτεινόμενων λογιστικών προτύπων στους χρήστες.

Η Επιτροπή Διεργησιών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (I.F.R.I.C.) έχει ως σκοπό την ερμηνεία των προτύπων και την έγκαιρη παροχή οδηγιών σχετικά μετά θέματα που δεν αναλύονται επαρκώς από τα ίδια τα λογιστικά πρότυπα.

Σύμφωνα μετά Δ.Λ.Π οι οικονομικές καταστάσεις ορίζονται, ως μια δομημένη απεικόνιση της οικονομικής θέσης και της επίδοσης μιας οικονομικής μονάδας.

Κατά τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ο όρος δημοσιευμένες οικονομικές κατάστασης καλύπτει:

- Τον ισολογισμό
- Την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης
- Την κατάσταση μεταβολών των ιδίων κεφαλαίων
- Την κατάσταση των ταμειακών ροών
- Λογιστικές μεθόδους και επεξηγηματικές σημειώσεις που θεωρούνται ότι αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων.
- Τις σημειώσεις.

Οι Θεμελιώδεις παραδοχές των διεθνών λογιστικών προτύπων είναι:

- Η Αρχή των δεδουλευμένων.

- Η Συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Σύμφωνα με την συνεχιζόμενη δραστηριότητα, οι λογιστικές καταστάσεις πρέπει να συντάσσονται στην βάση της συνεχούς επιχειρηματικής δραστηριότητας, η διοίκηση της επιχείρησης θα πρέπει να προβαίνει στην εκτίμηση της δυνατότητας συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για διαστήματα πέραν των δώδεκα μηνών.

Σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων, οι οικονομικές καταστάσεις πρέπει να συντάσσονται τηρώντας την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων, από την αρχή των δεδουλευμένων εξαιρούνται οι καταστάσεις των ταμειακών ροών οι οποίες συντάσσονται σε ταμειακή βάση.

Η προσαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων στο νόμο 2190/1920 έγινε με την προσθήκη σε αυτών του νόμου 3229/2004.

3.2 Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»

Σκοπός του διεθνούς λογιστικού πρότυπου Δ.Λ.Π 16 είναι ο καθορισμός του πρότυπου λογιστικού χειρισμού για τα πάγια μίας επιχείρησης ακίνητα, μηχανήματα, και τον εξοπλισμό τους, έτσι ώστε οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να μπορούν να κατανοούν και να διακρίνουν τις πληροφορίες για την επένδυση της επιχείρησης στα ενσώματα πάγια της και μεταβολές αυτής της επένδυσης. Επομένως το διεθνές λογιστικό πρότυπο 16 ρυθμίζει την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού καθώς και τους κανόνες αναγνώρισης τους, τον καθορισμό της λογιστικής αξίας τους και της αρχικής και μεταγενέστερης επιμέτρησης τους των λογιστικών αποσβέσεων και τέλος γνωστοποιεί τη διαχείριση και την παρουσίαση των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με Δ.Λ.Π. 16:

- Εύλογη Αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να διακανονισθεί στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής σε εμπορική βάση, μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου και ενεργούν με την θέληση τους.
- Λογιστική Αξία είναι το πόσο που ένα πάγιο στοιχείο αναγνωρίζεται μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών λόγω μείωσης της αξίας του.

- Ωφέλιμη Ζωή είναι το χρονικό διάστημα για το οποίο ένα πάγιο στοιχείο αναμένεται να χρησιμοποιηθεί από την επιχείρηση ή ο αριθμός των μονάδων παραγωγής που αναμένεται να λάβει η επιχείρηση από το πάγιο στοιχείο που έχει στην κατοχή της.

Το διεθνές λογιστικό πρότυπο Δ.Λ.Π 16 υιοθετεί τους ακόλουθους κανόνες για την λογιστική αντιμετώπιση των παγίων:

- Αναγνώρισης: Τα μελλοντικά οφέλη που αναμένονται να εισρεύσουν.
- Το κόστος που μπορεί να αποτιμηθεί βάσιμα.
- Αρχικής Αποτίμησης: Το κόστος κτήσης μείον της δαπάνες για την απόκτηση του παγίου
- Μεταγενέστερης Αποτίμησης: Στην εύλογη αξία ή στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και πιθανές ζημίες απομείωσης.
- Αποσβέσεων: Το συστηματικό τρόπο με βάση την ανάλωση των ωφελειών που προκύπτουν από την χρήση του παγίου.

Το πρότυπο εφαρμόζεται για όλα τα ενσώματα πάγια δηλαδή, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και λοιπά ενσώματα πάγια στοιχεία. Στο παρόν πρότυπο δεν υπάγονται ασώματες ακινητοποιήσεις που κατέχονται προς πώληση, τα επενδυτικά ακίνητα που υπάγονται στο ΔΛΠ 40 όπου θα εξετάσουμε παρακάτω, τα βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με την γεωργία, τα μεταλλευτικά δικαιώματα και αποθέματα.

3.2.1 Αρχική Αναγνώριση

Η Αναγνώριση ενός παγίου ουσιαστικά σημαίνει την καταχώριση αυτού στους λογαριασμούς και τον ισολογισμό της επιχείρησης, για να συμβεί όμως αυτό πρέπει το πάγιο να πληροί κάποιες προϋπόθεσης, οι προϋποθέσεις αυτές είναι:

- Να είναι πιθανό να εισρεύσουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το στοιχείο, ενώ η εκτίμηση για την μελλοντική εισροή οικονομικών ωφελειών από ένα πάγιο, πρέπει να εκτιμάται από την απόκτηση του. Η επιχείρηση θα πρέπει επίσης να έχει υπολογίσει εύλογα τις πιθανότητες για τα οφέλη τους κινδύνους που μπορεί να επιφέρει το πάγιο που απόκτησε.
- Το κόστος του να μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, η αποτίμηση του κόστους να είναι εύκολο να προσδιοριστή στις περισσότερες συναλλαγές.
- Το κόστος του στοιχείου να μπορεί να προσδιοριστή αξιόπιστα.

Όταν μια επιχείρηση εφαρμόζει για πρώτη φορά ΔΛΠ 16 πρέπει να αποφασίσει με ποία μέθοδο θα παρακολουθεί τα πάγια στοιχεία της, ενώ οι μέθοδοι παρακολούθησης είναι δύο:

- Οι βασική μέθοδος του κόστους.
- Η εναλλακτική μέθοδος της εύλογης αξίας.

Ακόμη η επιχείρηση πρέπει να προβεί σε αποτίμηση των βασικότερων παγίων στοιχείων τις πριν την εφαρμογή του Δ.Λ.Π, να καταρτιστεί και να τηρείται ιδιαίτερο μητρώο παγίων και να γίνει εκτίμηση της ωφέλιμης διάρκειας ζωής καθενός ενσώματου παγίου στοιχείου. Εάν γίνει εφαρμογή της μεθόδου τους κόστους κτήσης, λόγω των διαφορών προσαρμογής των αποσβέσεων γίνεται ανάλογη προσαρμογή και του λογαριασμού αποσβεσθέντα πάγια με αντίστοιχη χρέωση η πίστωση του λογαριασμού αποτελέσματα εις νέο.

Η Αξία αρχικής καταχώρισης του ακινήτου περιλαμβάνει:

- Την Συμβολαιογραφική αξία του ακινήτου.
- Τα Έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων (φόρους μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα.)
- Το Κόστος των τόκων δανείων κατασκευαστικής περιόδου.

3.2.2 Η Μεταγενέστερη Αποτίμηση

Η επιχείρηση μετά την απόκτηση του παγίου πρέπει να αποτιμήσει το πάγιο που μόλις απέκτησε, η επιχείρηση πρέπει να επιλέξει μεταξύ της μεθόδου του κόστους ή την μέθοδο της εύλογης αξίας, ως λογιστική πολιτική και πρέπει να εφαρμοστή σε όλα τα πάγια.

Η μέθοδος του κόστους είναι η αναγνώριση του παγίου και η εμφάνιση του κόστους κτήσης αυτού μείον της συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιαδήποτε άλλες ζημίες απομείωσης. Η αναγνώριση ενός παγίου στα ενσώματα πάγια της επιχείρησης και η αποτίμηση αυτού στην εύλογη αξία του προϋποθέτει ότι αυτή μπορεί να προσδιοριστεί και να αποτιμηθεί αξιόπιστα έτσι ώστε να εμφανίζεται η αναπροσαρμοσμένη αξία, που αποτελείται από την εύλογη αξία του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής μείον τις μεταγενέστερες συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις μεταγενέστερες συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Όπως προαναφέρθηκε η Αρχική αποτίμηση γίνεται όταν το πάγιο έρχεται στην κατοχή της επιχείρησης, η αρχική αποτίμηση γίνεται στο κόστος κτήσης

του παγίου που αναγράφεται όσο αφορά τα ακίνητα στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, το κόστος περιλαμβάνει την αξία αγοράς τα άμεσα έξοδα και όλες της απαραίτητες δαπάνες για να φθάσει το πάγιο σε κατάσταση λειτουργίας.

Η βασική μέθοδος αποτίμησης είναι η μέθοδος του κόστους όπου στην οποία το ακίνητο αποσβένεται στο κόστος κτήσης του από την επιχείρηση μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες αναπροσαρμογής, ενώ η εναλλακτική μέθοδος αποτίμησης είναι η μέθοδος της εύλογης αξίας όπου εκτιμάτε η αξία του ακινήτου την περίοδο που είναι να διενεργηθεί η αποτίμηση, η εκτίμηση γίνεται από ειδικό εκτιμητή της κτηματαγοράς και εφόσον μπορεί να κριθεί αξιόπιστα η αξία του ακινήτου προβαίνουμε σε αποτίμηση του παγίου μείον των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των ζημιών απομείωσης. Οι Πιστωτικές διαφορές που μπορεί να προκύψουν από την αναπροσαρμογή ης αξίας των παγίων καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης και δεν διανέμονται στους μετόχους. Όταν έχει γίνει επανεκτίμηση της αξίας ενός παγίου και η αξία του έχει μεγάλη διαφορά από την λογιστική του αξία, τότε πρέπει να γίνεται επανεκτίμηση μόνο κάθε τρία με τέσσερα χρόνια. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία υπόκεινται σε αποτίμηση μόνο όταν η λογιστική τους αξία μειωθεί κάτω από το ανακτήσιμο ποσό.

Οι διαφορές επανεκτίμησης των παγίων πραγματοποιούνται και συμβαδίζουν με την χρησιμοποίηση του πάγιου στοιχείου και συνεπώς σύμμετρα με την απόσβεση του ή με την πώληση του, και στην περίπτωση αυτή μεταφέρονται από τον λογαριασμό αποθεματικό επανεκτίμησης στον λογαριασμό αποτελέσματα εις νέο.

3.2.3 Οι Αποσβέσεις των Ακινήτων.

Οι Μέθοδοι αποσβέσεων που εφαρμόζονται για την απόσβεση των ενσώματων παγίων είναι τρεις:

- Η Μέθοδος του σταθερού κόστους, είναι η απλούστερη μέθοδος, χρησιμοποιεί σταθερό ποσοστό απόσβεσης σε όλα τα έτη της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου, και η απόσβεση διενεργείται στην αρχική του αξία.
- Η Φθίνουσα Μέθοδος σύμφωνα με την οποία το ποσοστό της απόσβεσης μειώνεται κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου, και ποιο αναλυτικά το ποσοστό απόσβεσης για τον πρώτο χρόνο είναι το μεγαλύτερο πόστο απόσβεσης από όλα τα επόμενα χρόνια. Η λογική αυτής της μεθόδου είναι ότι με την πάροδο του χρόνου αυξάνονται τα έξοδα συντήρησης του παγίου στοιχείου για την επιχείρηση, δηλαδή

τα πρώτα χρόνια η επιχείρηση δεν έχει μεγάλα έξοδα συντήρησης ενώ τα τελευταία χρόνια της ωφέλιμης ζωής τα έξοδα αυξάνονται.

- Μέθοδος των παραγόμενων μονάδων, με βάση την οποία ο υπολογισμός της απόσβεσης γίνεται με βάση την αναμενόμενη παραγωγή σε μονάδες του παγίου.

Τμήματα των παγίων όπου είναι κοστολογικά ιδιαίτερα σημαντικά για την επιχείρηση, όσο αναφορά την σχέση τους με το συνολικό κόστος του παγίου, αποσβένονται ξεχωριστά.

3.3 Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα»

Σκοπός του διεθνούς λογιστικού προτύπου είναι ο καθορισμός του λογιστικού χειρισμού των επενδυτικών ακινήτων και των επενδύσεων σε αυτά, όπως και η σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται. Το ΔΛΠ 40 εφαρμόζεται κατά την καταχώριση, επιμέτρηση και γνωστοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, το παρόν πρότυπο εφαρμόζεται σε ακίνητα που κατέχονται με βάση μίσθωσης και ισχύει για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων επενδύσεων σε ακίνητα με βάση μίσθωσης, και που αντιμετωπίζονται ως χρηματοδοτικά στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και την επιμέτρηση της επένδυσης σε ακίνητα.

Σύμφωνα με ΔΛΠ 40 :

- Λογιστική Αξία είναι το πόσο που ένα πάγιο στοιχείο αναγνωρίζεται μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών λόγω μείωσης της αξίας του.
- Κόστος είναι τα μετρητά ή τα ταμιακά ισοδύναμα που καταβάλλονται ή η εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που προέρχεται για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου κατά την χρόνο της απόκτησης του.
- Εύλογη αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να διακανονισθεί στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής σε εμπορική βάση, μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου και ενεργούν με την θέληση τους.
- Επένδυση σε ακίνητα είναι ακίνητα (γήπεδα ή κτήρια ή μέρη κτηρίων ή και τα δύο) που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη και από τον εκμισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση για να κερδίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο.

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα είναι ακίνητα που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή εκμισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς λόγους.

Στον ορισμό επένδυση σε ακίνητα δεν υπάγονται τα παρακάτω στοιχεία:

- Χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς
- Πώληση κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Το Διεθνές λογιστικό πρότυπο 40 δεν πραγματεύεται θέματα σε ακίνητα που αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

- Κατάταξη μισθώσεων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές.
- Την επιμέτρηση των δικαιωμάτων σε ακίνητα που κατέχονται με λειτουργική μίσθωση στις οικονομικές κατάστασης του μισθωτή.
- Την καταχώριση εσόδου από μίσθωση που προκύπτει από επένδυση σε ακίνητα, αυτά παρακολουθούνται από το ΔΛΠ18.
- Την επιμέτρηση της καθαρής επένδυσης σε χρηματοδοτική μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.
- Την λογιστική των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης.
- Τις γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και τις λειτουργικές μισθώσεις.

Το Διεθνές λογιστικό πρότυπο 40 δεν εφαρμόζεται στις παρακάτω περιπτώσεις

- Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν σχέση με γεωργική – αγροτική δραστηριότητα (χωράφια καλλιεργειών , βοσκοτόπια, κτηνοτροφικές μονάδες)
- Σε δικαιώματα μεταλλευτικών δραστηριοτήτων όπως αποθέματα πετρελαίου , αερίου, αποθέματα μετάλλων, όπως και σε ανανεώσιμου πόρους.

3.3.1 Αρχική αναγνώριση ακινήτου.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π 40, παράγραφος:16 έως 19).Η επένδυση σε ακίνητο αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που έχουν άμεση σχέση με την επένδυση σε ακίνητο θα εισρεύσουν στις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης, και το κόστος της επένδυσης μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, σύμφωνα με αυτήν την αρχή αναγνώρισης, η επιχείρηση αποτιμά

το κόστος της επένδυσης σε ακίνητα όταν αυτή πραγματοποιείται, στα κόστη αυτά συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν αρχικά αλλά και μεταγενέστερα, αρχικά για την απόκτηση αυτής της επένδυσης αλλά και μεταγενέστερα για την συντήρηση, αντικατάσταση ή και την συμπλήρωση κάποιου στοιχείου του ακινήτου, επιπλέον η επιχείρηση σύμφωνα με το πρότυπο και την αρχή της πρώτης αναγνώρισης δεν αναγνωρίζει τα κόστη της καθημερινής συντήρησης στην λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα αντιθέτως τα κόστη αυτά αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται. Τα καθημερινά κόστη αποτελούνται από:

- Εργατικό κόστος.
- Αναλώσιμα υλικά – είδη.

αυτές οι δαπάνες περιγράφονται ως επισκευή και συντήρηση του ακινήτου. Στην περίπτωση αντικατάστασης κάποιων τμημάτων των επενδύσεων σε ακίνητα, σύμφωνα με την αρχή της πρώτης αναγνώρισης η επιχείρηση αναγνωρίζει το κόστος της αντικατάστασης του τμήματος του ακινήτου όταν επιβαρύνεται με αυτό στην λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα, εφόσον όμως πληρούνται οι προϋποθέσεις αναγνώρισης. Τέλος η λογιστική αξία των τμημάτων που έχουν αντικατασταθεί παύει να περιλαμβάνεται στο παρόν πρότυπο.

3.3.2 Κατάταξη των Ακινήτων ως Επενδυτικά & Ιδιοχρησιμοποιούμενα.

Με Βάση το (Δ.Λ.Π 40 και τις παραγράφους αυτού: 6 έως 15). Σύμφωνα με το πρότυπο δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται από τον μισθωτή με λειτουργική μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί ή να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως επένδυση σε ακίνητα μόνο όταν το ακίνητο θα ανταποκρίνεται στον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα, και ο μισθωτής κάνει χρήση της μεθόδου της εύλογης αξίας για το αναγνωρισμένο ακίνητο. Η εναλλακτική κατάταξη που περιγράφεται μπορεί να χρησιμοποιηθεί ανάλογα με το ακίνητο, εφόσον επιλεγεί η εναλλακτική αυτή κατάταξη για ένα δικαίωμα σε ακίνητο τότε, κάθε ακίνητο που κατέχεται με λειτουργική μίσθωση και κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητο, πρέπει υποχρεωτικά να αντιμετωπίζεται με την μέθοδο της εύλογης αξίας, και όταν επιλεγεί η εναλλακτική αυτή κατάταξη τότε κάθε δικαίωμα κατατάσσεται σύμφωνα με της γνωστοποιήσεις που απαιτούνται και όπου θα εξετάσουμε παρακάτω.

Ο σκοπός μίας επένδυσης σε ακίνητα είναι το κέρδος είτε μέσω από την είσπραξη ενοικίων από ένα επενδυτικό ακίνητο είτε για την αύξηση της αξίας των κεφαλαίων ή για μελλοντικούς σκοπούς. Οπότε μια επένδυση σε ακίνητο δημιουργεί ταμιακές ροές σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης, αυτό διακρίνει την επένδυση στα ακίνητα από ότι τα ιδιοχρησιμοποιούμενα όπου αυτά χειρίζονται από το ΔΛΠ 16 - ενσώματα πάγια- και ασχολούνται με την παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών. Πολλά τμήματα μιας επιχείρησης μπορεί να χρησιμοποιούνται για δυο διαφορετικές χρήσης όπως για παράδειγμα ένα τμήμα της επιχείρησης μπορεί να κατέχεται για να κερδίζονται ενοίκια από αυτό ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων, αλλά μπορεί ένα άλλο τμήμα να κατέχεται για χρήση στην παραγωγή αγαθών ή ακόμη για διοικητικούς λόγους, τα τμήματα αυτά αν μπορούν να πουληθούν τότε η επιχείρηση τα λογιστικοποιεί ξεχωριστά. Υπάρχουν δύο περιπτώσεις τα τμήματα να μπορούν να πουληθούν μαζί ή χωριστά, αν μπορούν να πουληθούν μαζί τότε το ακίνητο είναι επένδυση μόνο αν ένα ασήμαντο τμήμα κατέχεται για παραγωγή ή για υπηρεσίες ή διοικητικούς λόγους, αν μπορούν να πουληθούν χωριστά τότε η επιχείρηση τα λογιστικοποιεί ξεχωριστά το ακίνητο για παραγωγή και το ακίνητο για επένδυση.

Σε άλλες περιπτώσεις οι υπηρεσίες που κατέχονται είναι ποίο ουσιώδεις όπως για παράδειγμα ένα κτήριο, ένα ξενοδοχείο οι υπηρεσίες που παρέχει στους πελάτες είναι ποίο ουσιώδες στην συνολική συμφωνία, ένα όμως ξενοδοχείο που κατέχεται από τον ιδιοκτήτη είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο και όχι επένδυση σε ακίνητα. Ακόμη η επιχείρηση σε ορισμένες περιπτώσεις παρέχει βοηθητικές υπηρεσίες στους μισθωτές του ακινήτου, το ακίνητο αυτό μπορεί να μεταχειριστεί σαν επένδυση σε ακίνητο μόνο αν οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι ασήμαντες σε σχέση με την συνολική συμφωνία όπως για παράδειγμα η επιχείρηση κατέχει ένα κτήριο γραφείων και παρέχει υπηρεσίες θυρωρείου και φύλαξης αυτού. Σε μερικές περιπτώσεις, η επιχείρηση έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που μισθώνεται στην μητρική εταιρεία της ή άλλη θυγατρική και χρησιμοποιείται από τις ίδιες. Το ακίνητο δεν έχει τις ιδιότητες της επένδυσης σε ακίνητα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις γιατί είναι ιδιοχρησιμοποιούμενο, όταν εξεταστεί από την προοπτική του ομίλου. Όμως, από την προοπτική της ιδιοκτήτριας επιχείρησης, το ακίνητο είναι επένδυση αν πληροί τον ορισμό της παραγράφου 3.3 συνεπώς, ο εκμισθωτής μεταχειρίζεται το ακίνητο ως επένδυση σε ακίνητα στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις του.

Είναι σχετικά δύσκολο να κρίνεις αν οι βοηθητικές υπηρεσίες είναι τόσο σημαντικές σαν ένα κριτήριο μιας συμβάσεις έτσι ώστε ένα ακίνητο να μην χαρακτηριστεί ως επενδυτικό, χρειάζεται κρίση για να προσδιοριστεί αν το ακίνητο έχει τις ιδιότητες μιας επένδυσης σε ακίνητα. Η επιχείρηση αναπτύσσει κριτήρια ούτως ώστε να μπορεί να ασκήσει αυτήν την κρίση με συνέπεια και σύμφωνα με τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα, χρειάζεται επίσης κρίση για να προσδιοριστεί κατά πόσον η απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητα είναι απόκτηση περιουσιακού στοιχείου.

Τα παρακάτω παραδείγματα αποτελούν επένδυση σε ακίνητα:

- Ένα κτήριο που είναι ιδιοκτησία της επιχείρησης και είναι μισθωμένο με λειτουργικές μισθώσεις
- Η γη που κατέχεται για μακροπρόθεσμη αύξηση της αξίας των κεφαλαίων παρά για βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.
- Ένα κτήριο που είναι κενό αλλά κατέχεται για να μισθωθεί.
- Ακίνητα υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα.

Ακίνητα τα οποία δεν απασχολούν το παρόν πρότυπο είναι τα παρακάτω παραδείγματα:

- Ακίνητα τα οποία είναι προς πώληση ή τα κατασκεύαζαν για πώληση ή χρήζουν αξιοποίησης για πώληση.
- Ακίνητα που κατασκευάζονται για λογαριασμό τρίτων μερών.
- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που περιλαμβάνουν ακίνητα προς μελλοντική χρήση ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, ακίνητα όπου μελλοντικά θα χρησιμοποιηθούν ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και όπου γίνεται χρήση αυτών από υπαλλήλους της επιχείρησης, και τέλος ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη τους εν αναμονή διάθεσης.
- Ακίνητα που μισθώνονται σε άλλη επιχείρηση με χρηματοδοτική μίσθωση.

3.3.3 Η Επιμέτρηση των Ακινήτων Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π 40 και τις παραγράφους αυτού: 20 έως 56) Η Επιμέτρηση των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με το διεθνές λογιστικό πρότυπο 40 γίνεται με δύο μεθόδους την,

- Μέθοδο της εύλογης αξίας.

- Μέθοδο του κόστους κτήσης.

Αν το ακίνητο επιμετρηθεί με την μέθοδο του κόστους τότε λογίζονται αποσβέσεις για το ακίνητο και γίνεται απομείωση της αξίας του.

Όταν γίνεται επένδυση σε ακίνητα, τότε αυτή αρχικά επιμετράτε στο κόστος κτήσης της, όπως και τα κόστη για την επένδυση αυτή συμπεριλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση της, τα κόστη κτήσεις μιας επένδυσης σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν κάθε άμεση επιρριπτόμενη δαπάνη, δηλαδή συμβολαιογραφικά έξοδα επαγγελματικές αμοιβές για νομικές υπηρεσίες, φορολογικές επιβάρυνσης για μεταβιβάσεις και άλλα κόστη που μπορεί να επιβαρύνουν μια συναλλαγή.

Το κόστος της επένδυσης σε ακίνητα δεν αυξάνεται από τους παρακάτω παράγοντες:

- Τα κόστη εκκίνησης.
- Λειτουργικές ζημιές που πραγματοποιούνται πριν η επένδυση σε ακίνητα φθάσει στο προγραμματισμένο επίπεδο πληρότητας.
- Υπερβολικά μεγάλη σπατάλη υλικών, εργασίας ή άλλων πόρων κατά την κατασκευή ή ανάπτυξη του ακινήτου.

Η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία εάν:

- Δεν υφίσταται για το περιουσιακό στοιχείο σημαντική διακύμανση του εύρους των ορθολογικών επιμετρήσεων της εύλογης αξίας ή είναι δυνατός ο ορθολογικός προσδιορισμός των πιθανοτήτων των διαφόρων επιμετρήσεων εντός του εύρους τιμών και η εφαρμογή τους στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας.
- Αν η επιχείρηση μπορεί να προσδιορίσει με αξιοπιστία την εύλογη αξία του αποκτηθέντος περιουσιακού στοιχείου είτε του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου, τότε η εύλογη αξία του τελευταίου χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση του κόστους, εκτός αν η εύλογη αξία του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου είναι πιο έκδηλη.

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδύσεων σε ακίνητα μπορεί να γίνει με δύο τρόπους, την μέθοδο της εύλογης αξίας και την μέθοδο του κόστους.

Μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη, ορίζεται ότι μια οικειοθελής αλλαγή στην λογιστική πολιτική θα γίνει μόνο αν η μεταβολή έχει ως αποτέλεσμα οικονομικές καταστάσεις που παρέχουν αξιόπιστη και πλέον σχετική πληροφόρηση αναφορικά με τις

επιδράσεις των συναλλαγών, των λοιπών γεγονότων και συνθηκών που αφορούν στην οικονομική θέση, την χρηματοοικονομική επίδοση ή τις ταμιακές ροές.

Με βάση το ΔΛΠ 40 όλες οι επιχειρήσεις, πρέπει να προσδιορίζουν την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα για τον σκοπό της επιμέτρησης, οι επιχειρήσεις ενθαρρύνεται, αλλά δεν υποχρεούνται να προσδιορίζουν την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα με βάση μια επιμέτρηση από ανεξάρτητο εκτιμητή που κατέχει μια αναγνωρισμένη και σχετική επαγγελματική ιδιότητα.

Δύνεται στην επιχείρηση από το πρότυπο η δυνατότητα να επιλέξει, είτε το μοντέλο της εύλογης αξίας είτε το μοντέλο του κόστους για όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτελούν εγγύηση για υποχρεώσεις, οι οποίες αποφέρουν μια απόδοση που είναι απευθείας συνδεδεμένη με την εύλογη αξία των επενδύσεων ή με την απόδοση συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που περιλαμβάνουν αυτές τις επενδύσεις σε ακίνητα ή να επιλέξει το μοντέλο της εύλογης αξίας είτε το μοντέλο του κόστους για όλες τις υπόλοιπες επενδύσεις σε ακίνητα, ασχέτως από την επιλογή που έγινε σύμφωνα με την παραπάνω παράγραφο.

Απαγορεύεται από το πρότυπο η επιχείρηση να επιμετρά άλλα ακίνητα με την μέθοδο του κόστους και άλλα με την μέθοδο της εύλογης αξίας, σε περίπτωση όπου η επιχείρηση επιλέξει διαφορετικές μεθόδους επιμέτρησης οι πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα μεταξύ ομάδων περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται χρησιμοποιώντας διαφορετικά μοντέλα θα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και η σωρευμένη μεταβολή στην εύλογη αξία θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κατά συνέπεια, αν η επένδυση σε ακίνητα πωληθεί από ομάδα ακινήτων στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας σε ομάδα στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους, τότε η εύλογη αξία γίνεται το τεκμαρτό κόστος την ημερομηνία της αγοραπωλησίας.

Εφόσον η επιχείρηση επιλέξει να επιμέτρησε την επένδυση σε ακίνητα, με την μέθοδο της εύλογης αξίας τότε πρέπει να επιμετρά ολόκληρη την επένδυση με την μέθοδο αυτή και όχι τμηματικά, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων που θα εξετάσουμε στις επόμενες παραγράφους.

- Όταν το ακίνητο κατέχεται από μισθωτή με λειτουργική μίσθωση, θεωρείται επένδυση σε ακίνητα και επιμετράτε με την μέθοδο της εύλογης αξίας

- Κέρδος ή ζημία που επέρχεται από μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στο καθαρό κέρδος ή της περιόδου την οποία προκύπτει.
- Το αρχικό κόστος ενός δικαιώματος σε ακίνητο που κατέχεται με μίσθωση και κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητο θα προσδιορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση από την παράγραφο 20 του ΔΛΠ 17, είναι ότι ακίνητο στοιχείο θα αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Ένα ισοδύναμο ποσό θα αναγνωρίζεται ως υποχρέωση σύμφωνα με την ίδια παράγραφο, άρα με βάση τα προαναφερθέντα, ο προσδιορισμός της αρχικής αναγνώρισης του κόστους του δικαιώματος επί του μισθωμένου ακινήτου., για να γίνει αυτό σύμφωνα με της παραγράφους του προτύπου, απαιτεί το δικαίωμα επί μισθωμένου ακινήτου να επανεκτιμηθεί, αν είναι αναγκαίο, στην εύλογη αξία, για 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 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, σύμφωνα με την παράγραφο 20 του ΔΛΠ 17. Έτσι η επανεκτίμηση ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από το κόστος στην εύλογη αξία δεν θα πρέπει να δημιουργεί αρχικό κέρδος ή ζημία, εκτός αν η εύλογη αξία επιμετρηθεί σε διαφορετικούς χρόνους, Αυτό θα μπορούσε να συμβεί αν επιλεγεί η εφαρμογή της μεθόδου της εύλογης αξίας μετά την αρχική αναγνώριση.
- Με την χρήση της εύλογης αξίας για την επιμέτρηση της επένδυσης σε ακίνητα η επιχείρηση αποφεύγει τον διπλό λογισμό στοιχείων, που αναγνωρίζονται ξεχωριστά. Όπως για παράδειγμα:
- Εξοπλισμός της επιχείρησης όπως ανελκυστήρες ή κλιματισμός είναι συχνά ένα αναπόσπαστο μέρος ενός κτηρίου και γενικά περιλαμβάνεται στην εύλογη αξία του ακινήτου και δεν αναγνωρίζεται ξεχωριστά ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο.

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα δεν μπορεί να επιμετράτε σε συνεχή βάση, τέτοιες περιπτώσεις είναι μια επιχείρηση να έχει επενδύσει σε ένα ακίνητο για πρώτη φορά, φυσικά υπάρχουν ενδείξεις ότι το ακίνητο δεν μπορεί να επιμετράτε αξιόπιστα στην εύλογη αξία του λόγω μην ορθού προσδιορισμού αυτής. Αυτό

μπορεί να συμβεί όταν η αγορά για συγκρίσιμα ακίνητα είναι ανενεργός, αν μια επιχείρηση διαπιστώνει ότι η εύλογη αξία ενός υπό κατασκευή επενδυτικού ακινήτου δεν δύναται να προσδιοριστεί αξιόπιστα, αλλά αναμένει ότι η εύλογη αξία του ακινήτου θα προσδιορίζεται αξιόπιστα όταν η κατασκευή ολοκληρωθεί, θα επιμετρά αυτό το υπό κατασκευή επενδυτικό ακίνητο στο κόστος η εύλογή του αξία μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, ή ολοκληρωθεί η κατασκευή αυτού. Αν διαπιστωθεί από την επιχείρησης ότι η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου δεν μπορεί να προσδιορίζεται αξιόπιστα σε συνεχή βάση, τότε η επιχείρηση επιμετρά το επενδυτικό ακίνητο χρησιμοποιώντας τη μέθοδο κόστους, και η υπολειμματική αξία της επένδυσης σε ακίνητα θεωρείται ότι είναι μηδενική. Όταν η επιχείρηση καταφέρει να επιμετρήσει αξιόπιστα την εύλογη αξία ενός υπό κατασκευή επενδυτικού ακινήτου το οποίο προηγουμένως έχει επιμετρήσει στο κόστος, τότε η επιχείρηση μπορεί να αρχίσει να το επιμετρά το ακίνητο στην εύλογή του αξία, όταν ολοκληρωθεί η κατασκευή αυτού του ακινήτου, θεωρείται ότι η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που αυτό δεν μπορεί να ισχύσει σε περίπτωση αδυναμίας υπολογισμού της εύλογης αξίας το ακίνητο θα λογιστικοποιείται με την χρήση της μεθόδου του κόστους. Η υπόθεση ότι η εύλογη αξία των υπό κατασκευή επενδυτικών ακινήτων μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, μπορεί να θεωρηθεί αβάσιμη μόνο κατά την αρχική αναγνώριση. Μια επιχείρηση που έχει επιμετρήσει ένα στοιχείο επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή στην εύλογη αξία δεν μπορεί να αποφανθεί ότι η εύλογη αξία του ολοκληρωμένου επενδυτικού ακινήτου δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα. Σε περιπτώσεις όπου η επιχείρηση αναγκάζεται λόγω μη ορθού προσδιορισμού της εύλογης αξίας, να επιμετρά ένα επενδυτικό ακίνητο χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του κόστους, θα επιμετρά όλες τις άλλες επενδύσεις της σε ακίνητα στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένου του υπό κατασκευή επενδυτικού ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές, αν και η επιχείρηση χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους για μια επένδυση σε ακίνητα, θα συνεχίζει να αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε εναπομένουσα επένδυση σε ακίνητα με τη μέθοδο του κόστους. Αν η επιχείρηση έχει επιμετρήσει προηγουμένως μια επένδυση σε ακίνητα στην εύλογη αξία, πρέπει να συνεχίσει να επιμετρά το ακίνητο στην εύλογη αξία μέχρι την πώληση του.

Στην περίπτωση που η επιχείρηση επιμετρά το ακίνητο με την μέθοδο του κόστους ισχύουν τα παρακάτω στοιχεία.

- Η επιχείρηση εφόσον επιλέξει την μέθοδο του κόστους πρέπει να επιμετρά ολόκληρη την επένδυση σε ακίνητα με την μέθοδο αυτή, εκτός από τις επενδύσεις

σε ακίνητα που πληρούν της προϋποθέσεις για κατάταξη ως κατεχόμενες προς πώληση, αυτές η επενδύσεις θα επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

3.3.4 Η Αναταξινόμηση των ακινήτων

Σύμφωνα με το (Δ.Λ.Π 40 και τις παραγράφους αυτού : 57 έως 65). Η αναταξινόμηση των ακινήτων γίνεται σύμφωνα με ΔΛΠ 40 στις παρακάτω περιπτώσεις:

- έναρξη ιδιοκατοίκησης από τον ιδιοκτήτη, προκειμένου για ανά ταξινόμηση από επένδυση σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο.
- έναρξη αξιοποίησης με σκοπό την πώληση για ανά ταξινόμηση από επενδύσεις στα ακίνητα σε αποθέματα.
- πέρας της ιδιόχρησης από τον ιδιοκτήτη, προκειμένου για μια αναταξινόμηση από ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο στις επενδύσεις σε ακίνητα.
- έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης σε τρίτο, προκειμένου για μια ανά ταξινόμηση από αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα.

3.3.5 Πωλήσεις Ακινήτων με βάση το Διεθνές ΔΛΠ 40.

Με Βάση τα προβλεπόμενα των παραγράφων(66 έως 73 του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου Δ.Λ.Π 40). Μια επένδυση σε ακίνητα παύει να αναγνωρίζεται, δηλαδή απαλείφεται από την κατάσταση οικονομικής θέσης, κατά την πώλησή, και όταν η επένδυση αποσύρεται μόνιμα από την χρήση και η επιχείρηση δεν αναμένει μελλοντικά οφέλη από την πώληση αυτής. Η διαγραφή μίας επένδυσης σε ακίνητα γίνεται με την πώληση αυτής ή με την σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατά τον προσδιορισμό της ημερομηνίας πώλησης μιας επένδυσης σε ακίνητα, η επιχείρηση εφαρμόζει τα κριτήρια του ΔΛΠ 18 για την αναγνώριση του εσόδου από την πώληση και λαμβάνει υπόψη τις σχετικές οδηγίες των προσαρτημάτων του ΔΛΠ 18. Αν σύμφωνα με την αρχή της αναγνώρισης που εξετάσαμε στην παράγραφο 3.3.1, η επιχείρηση αναγνωρίζει το κόστος ανταλλακτικού τμήματος μιας επένδυσης σε ακίνητα στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε διαγράφει τη λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος, για επενδύσεις σε ακίνητα που αντιμετωπίζονται λογιστικά με τη μέθοδο του κόστους, το αντικαθιστάμενο τμήμα μπορεί να μην είναι τμήμα που αποσβέστηκε ξεχωριστά, αν δεν είναι πρακτικά δυνατό η επιχείρηση να προσδιορίσει τη λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος, μπορεί να χρησιμοποιήσει το κόστος της αντικατάστασης ως ένδειξη του κόστους του αντικαθιστάμενου τμήματος κατά την

απόκτηση ή την κατασκευή του. Σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα μπορεί ήδη να αντανακλά ότι το τμήμα που θα αντικατασταθεί έχει χάσει της αξία του. Σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το ποσοστό της εύλογης αξίας που πρέπει να μειωθεί λόγω του αντικαθιστάμενου τμήματος. Αν δεν είναι πρακτικά δυνατό να μειωθεί η εύλογη αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος, μια εναλλακτική λύση είναι να συμπεριληφθεί το κόστος της αντικατάστασης στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και να επανεκτιμηθεί η εύλογη αξία, όπως θα χρειαζόταν για προσθήκες που δεν προϋποθέτουν την αντικατάσταση.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή πώληση της επένδυσης σε ακίνητα θα προσδιορίζονται ως διάφορα μεταξύ του καθαρού προϊόντος της πώλησης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο απόσυρσης ή πώλησης.

Η Επιχείρηση εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 ή άλλα Πρότυπα, όπως αρμόζει, για κάθε υποχρέωση που διατηρεί μετά τη πώληση μιας επένδυσης σε ακίνητα.

Αποζημίωση από τρίτα μέρη για επενδύσεις σε ακίνητα που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα, όταν καθίσταται απαιτητή η αποζημίωση.

3.3.6 Επενδύσεις σε ακίνητα και γνωστοποιήσεις.

Σύμφωνα με τις παραγράφους (71-79 του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου Δ.Λ.Π 40), οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις περί των επενδύσεων έχουν ως εξής: Οι επενδύσεις σε ακίνητα απαιτούν κάποιες γνωστοποιήσεις, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 οι γνωστοποιήσεις αυτές είναι:

- Ενημέρωση αν εφαρμόζει την μέθοδο του κόστους ή της εύλογης αξίας, και υπό ποιές συνθήκες κατατάσσονται λογιστικά ως επένδυση σε ακίνητα τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάση λειτουργικής μίσθωσης, την δυσκολία της κατάταξης, τα κριτήρια της κατάταξης που εφαρμόζονται για την διαχώριση της επένδυσης σε ακίνητα από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται προς πώλησης από την επιχείρηση.
- Το ποσοστό της εύλογης αξίας της επένδυσης που βασίζεται πάνω στην εκτίμηση από ένα ανεξάρτητο εκτιμητή, και αν διαθέτει αναγνωρισμένα σχετικά

επαγγελματικά προσόντα και που έχει, το ποσοστό της εμπειρίας του εκτιμητή και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση, και αν δεν υπάρχει τέτοια πρέπει να γνωστοποιείται το ποσοστό κέρδους ή ζημίας σχετικά με τα παρακάτω στοιχεία:

- Τα έσοδα μισθωμάτων από την επένδυση σε ακίνητα.
- Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές και συντήρηση) που προκύπτουν από την επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε τα μισθωτικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου, η σωρευμένη μεταβολή της εύλογης αξίας αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την πώληση μιας επένδυσης σε ακίνητα από ομάδα περιουσιακών στοιχείων στην οποία χρησιμοποιείται η μέθοδος του κόστους σε ομάδα όπου χρησιμοποιείται η μέθοδος της εύλογης αξίας
- Την ύπαρξη και τα ποσά των περιορισμών στη ρευστοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου και του προϊόντος της διάθεσης, συμβατικές δεσμεύσεις για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση.

Αν η επιχείρηση κάνει επιμέτρηση με την μέθοδο της εύλογης αξίας, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 οι επιπλέον γνωστοποιήσεις που απαιτούνται είναι οι εξής:

- Οι προσθήκες: γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου.
- Προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων.
- Καθαρά κέρδη ή ζημίες από προσαρμογές της εύλογης αξίας.
- Τις 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 επιχείρησης.
- Ανά ταξινομήσεις προς και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και άλλες μεταβολές.

Αν η επιχείρηση δεν μπορεί να επιμέτρηση αξιόπιστα με την μέθοδο της εύλογης αξίας τότε πρέπει να γνωστοποιήσει:

- Μια περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα.

- Επεξήγηση του λόγου για τον οποίο η εύλογη αξία δεν δύναται να επιμετρηθεί αξιόπιστα.
- Το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία.

Σε περιπτώσεις όπου η επιχείρηση επιμετρά τις επένδυσής σε ακίνητα με την μέθοδο του κόστους, και αυτό γιατί δεν υπάρχει δυνατότητα ακριβούς προσδιορισμού της εύλογης αξίας της επένδυσής τότε επιπλέον τον προαναφερθέντων γνωστοποιήσεων απαιτούνται και οι εξής:

- Μια περιγραφή της επένδυσής σε ακίνητα.
- Επεξήγηση του λόγου για τον οποίο η εύλογη αξία δεν δύναται να επιμετρηθεί αξιόπιστα.
- Αν είναι δυνατό, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο η εύλογη αξία είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται, κατά τη διάθεση επένδυσής σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία.
- Το γεγονός ότι η επιχείρηση έχει διαθέσει την επένδυση σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία.
- Τη λογιστική αξία αυτής της επένδυσής σε ακίνητα κατά το χρόνο της πώλησης και το ποσό του κέρδους ή ζημίας που αναγνωρίστηκε.
- Τις ωφέλιμες ζωές ή τους συντελεστές της απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν.
- Την προ αποσβέσεων λογιστική αξία και τη σωρευμένη απόσβεση αρχής και τέλους περιόδου.
- Την συμφωνηθείσα λογιστικής αξίας της επένδυσής σε ακίνητα κατά την έναρξη και το τέλος της περιόδου που να απεικονίζει, οι προσθήκες γνωστοποιούνται ξεχωριστά στις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίστηκαν ως περιουσιακά στοιχεία.
- Τις 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 επιχείρησης, δηλαδή μεταφορές προς και από τα αποθέματα και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και άλλες μεταβολές.

3.4 Παρουσίαση των βασικότερων διαφορών μεταξύ των Ελληνικών και Διεθνών λογιστικών προτύπων όσο αφορά τα ακίνητα.

Στους Πίνακες που ακολουθούν θα εξετάσουμε τις βασικότερες διαφορές μεταξύ του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ 16) και του ΔΛΠ 40 σε σχέση με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.), και τις διατάξεις των νέων Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π.).

Στον πίνακα 3.4.1 παρατηρούμε πως το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π 16) πραγματεύεται τα πάγια σε σχέση με το Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ) και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π).

Πίνακας 3.4.1: Πάγια που πραγματεύεται το ΔΛΠ 16.

Διεθνή Λογιστικό Πρότυπο ΔΛΠ 16.	Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.)	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.)-Ν. 4308/2014
α) Ποία ενσώματα πάγια υπάγονται στο πρότυπο	α) Ποία ενσώματα πάγια υπάγονται στο πρότυπο.	α) Ποία ενσώματα πάγια υπάγονται στο πρότυπο.
Εφαρμόζεται για όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και λοιπά ενσώματα πάγια στοιχεία, δεν υπάγονται στο παρόν Πρότυπο τα ακίνητα επένδυσης για τα οποία εφαρμόζεται το ΔΛΠ 40 και τα κατεχόμενα για πώληση πάγια.	Στους λογαριασμούς 10-14, 15 του Ε.Γ.Λ.Σ παρακολουθούνται όλα τα ενσώματα πάγια χωρίς να διακρίνονται σε, ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια, κατεχόμενα προς πώληση πάγια, ακίνητα επένδυσης, διακρίσεις οι οποίες κρίνονται απαραίτητες σύμφωνα με το διεθνές λογιστικό πρότυπο 16.	Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα, όλα τα ενσώματα πάγια, και τα ακίνητα τα οποία προορίζονται για χρηματοοικονομική και λειτουργική μίσθωση, επενδύσεις ακινήτων

Παρατηρούμε ότι το ΔΛΠ 16, κάνει διαχωρισμό στα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία μάλιστα χειρίζονται και από διαφορετικά πρότυπα. Το Ε.ΓΛΣ δεν διακρίνει τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά αλλά διαχωρίζει μόνο τα ακίνητα σε λειτουργικά και μη. Τα Ε.Λ.Π που συμβαδίζουν με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, παρατηρούμε ότι διαχωρίζουν τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδύσεις σε ακίνητα.

Στον πίνακα 3.4.2 εξετάζουμε τις προϋποθέσεις αρχικής καταχώρησης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 16 και το συγκρίνουμε σε σχέση με το Ε.ΓΛΣ και τα Ε.Λ.Π.

Πίνακας 3.4.2: Προϋποθέσεις Αρχικής Καταχώρησης

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο ΔΛΠ 16.	Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.Γ.Λ.Σ.)	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.)-Ν. 4308/2014.
α) Προϋποθέσεις Αρχικής Καταχώρησης.	α) Προϋποθέσεις Αρχικής Καταχώρησης.	α) Προϋποθέσεις Αρχικής Καταχώρισης.
Καταχωρούνται μόνο όταν συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: -Να πιθανολογείται ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην επιχείρηση. -Το κόστος του στοιχείου να μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα.	Καταχωρούνται μόνο όταν η επιχείρηση αποκτήσει την κυριότητα των στοιχείων.	Ενσώματα, βιολογικά και άυλα πάγια στοιχεία. Τα στοιχεία αυτά αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεις.
β) Αξία Αρχικής Καταχώρισης Ακινήτων.	β) Αξία Αρχικής Καταχώρισης Ακινήτων.	β) Αξία Αρχικής Καταχώρισης Ακινήτων.
Περιλαμβάνει: Την συμβολαιογραφική αξία. Τα έξοδα ακινητοποιήσεων, δηλαδή φόρους μεταβίβασης, συμβολαιογραφικά έξοδα. Τους τόκους δανείων κατασκευαστικής περιόδου.	Περιλαμβάνει: Όμοια με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα. Αντιμετωπίζονται ως έξοδα πολυετούς απόσβεσης. Λογαριασμοί του Ε.ΓΛΣ 16, 14 Αντιμετωπίζονται ως έξοδα πολυετούς απόσβεσης.	Περιλαμβάνει: Όμοια με τα ΔΛΠ. Όμοια με τα Ε.Λ.Π.

Εξετάζοντας της Παραπάνω διαφορές παρατηρούμε ότι το ΔΛΠ 16 θέτει κάποιες προϋποθέσεις για την αναγνώριση των παγίων, όπως να πιθανολογείται ότι το πάγιο θα

επιφέρει κάποια οικονομικά ωφέλει στην επιχείρηση, ότι το κόστος του θα πρέπει να προσδιορίζεται αξιόπιστα, το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο δεν ορίζει συγκεκριμένες προϋποθέσεις αρχικής καταχώρισης, απλά αναφέρει ότι αυτό αναγνωρίζεται μόνο όταν η επιχείρηση αποκτήσει την πλήρη κυριότητα του παγίου. Τα Ε.Λ.Π ορίζουν προϋποθέσεις αρχικής καταχώρισης, όπως αναφέρονται και στον παραπάνω πίνακα, και τείνουν προς τα Δ.Λ.Π. Όσο αφορά την αξία αρχικής καταχώρισης, τα Δ.Λ.Π, όπως και το Ε.ΓΛΣ, αλλά και τα Ε.Λ.Π την ορίζουν ως την συμβολαιογραφική αξία του παγίου, όπου στα Δ.Λ.Π και τα Ε.Λ.Π περιλαμβάνονται και τα έξοδα ακινητοποιήσεων, ενώ στο Ε.ΓΛΣ αντιμετωπίζονται ως έξοδα πολυετούς απόσβεσης.

Στον πίνακα 3.4.3 θα εξετάσουμε τις μεθόδους με τις οποίες το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π 16), το Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ) και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π), χειρίζονται την μεταγενέστερη αποτίμηση και τις πιστωτικές διαφορές και υπεραξίες που προκύπτουν κατά την χρήση.

Πίνακας 3.4.3: Μεταγενέστερη Αποτίμηση – Επιμέτρηση

Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ΔΛΠ 16	Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ)	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π)- Ν.4308/2014
α) Μεταγενέστερη Αποτίμηση.	α) Μεταγενέστερη Αποτίμηση.	α) Μεταγενέστερη Αποτίμηση.
Βασική Μέθοδος: Το κόστος κτήσης.	Όμοιο με το ΔΛΠ 16.	Βασική Μέθοδος: το κόστος κτήσης.
Εναλλακτική μέθοδος της εύλογης αξία.	Μόνο για τα ακίνητα προβλέπεται η αναπροσαρμογή της αξίας τους κάθε 4 χρόνια με βάση τους συντελεστές που καθορίζει το υπουργείο οικονομικών. Νόμος Ν.2065/1992	Εναλλακτικές μέθοδοι, εύλογη αξία. Με βάση τον Ν.4308/2014 άρθρο 24.παραγρ 5 & 6
<p>Η πιστωτική Διαφορά αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια και δεν διανέμεται.</p> <p>Όταν η αξία ενός επανεκτιμώμενου στοιχείου διαφέρει σημαντικά από την λογιστική του αξία τότε απαιτείται επανεκτίμηση κάθε 3 έως 5 χρόνια.</p>	<p>Η υπεραξία αναπροσαρμογής των ακινήτων με βάση το Ν.2065/1992 κεφαλαιοποιείται με έκδοση μετοχών που διανέμονται στους μετόχους.</p> <p>Η αναπροσαρμογή της αξίας μόνο των ακινήτων γίνεται ανά 4 χρόνια με βάση τους συντελεστές που καθορίζει το υπουργείο.</p> <p>Με διάταξη του άρθρου 15 του νόμου 3229/2004 παρέχεται η ευχέρεια στις εταιρίες να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ και το ΔΛΠ 16 για την εύλογη αξία μόνο όμως για τα ακίνητα.</p>	<p>Πιστωτικές διαφορές αναγνωρίζονται στην Καθαρή Θέση ενώ αρνητικές στα αποτελέσματα στην περίοδο μετά από συμψηφισμό κατά περιουσιακό στοιχείο. (Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ν. 4308/2014, άρθρο 24, παρ. 5.α,β&γ). Στα επενδυτικά το σύνολο των διαφορών βαρύνει τα αποτελέσματα της περιόδου. (άρθρο 24, παρ. 6.α)</p> <p>Επανεκτίμηση όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου, διαφέρει σημαντικά από την εύλογη. Κάθε 4 χρόνια για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και κάθε 2 χρόνια για τα επενδυτικά.(Ν.4308/2014).</p>

Στον πίνακα 3.4.3 παρατηρούμαι ότι οι κύριες διαφορές σχέση με τα ΔΛΠ, το Ε.ΓΛΣ και τα Ε.Λ.Π ,επικεντρώνονται στο χειρισμό των υπεραξιών, και των αναπροσαρμογών.

Στον πίνακα 3.4.4 εξετάζουμε τις μεθόδους με τις οποίες διενεργούνται οι αποσβέσεις από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π 16), σε σχέση με το Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ) και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. (Ε,Λ.Π).

Πίνακας 3.4.4: Αποσβέσεις Ακινήτων

Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ΔΛΠ 16	Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ).	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π)-N 4308/2014
α) Αποσβέσεις.	α) Αποσβέσεις.	α) Αποσβέσεις.
Η Απόσβεση ενός ενσώματου παγίου στοιχείου γίνεται με βάση την οφέλη ζωής του και τον προσδοκώμενο ρυθμό ανάλωσης των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από αυτό.	Διενεργούνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές του, Ν.4172/2013 που δεν ανταποκρίνεται κατά κανόνα στην ωφέλιμη ζωή του στοιχείου.	Με βάση την οικονομική ζωή και τη συστηματική κατανομή της αξίας του παγίου. στην ωφέλιμη οικονομική ζωή του (Ν. 4308/2014 άρθρο 18. παρ.3.α2)
Κάθε τμήμα του στοιχείου ενσώματων παγίων, το κόστος του οποίου διαφέρει σημαντικά σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου, θα πρέπει να αποσβένεται ξεχωριστά.	Η ανάλυση των σύνθετων παγίων γίνεται με οδηγό τον φορολογικό συντελεστή απόσβεσης των στοιχείων.	N/A
β) Μέθοδοι Απόσβεσης	β) Μέθοδοι Απόσβεσης	β) Μέθοδοι Απόσβεσης.
Η Μέθοδος του σταθερού κόστους	Όμοιο Δ.Λ.Π 16	Σταθερή, Φθίνουσα & Παραγόμενων Μονάδων (Ν. 4308/2014 άρθρο 18. παρ.3.α3)
Η Μέθοδος των παραγόμενων μονάδων.	N/A	
Η Φθίνουσα Μέθοδος.	Όμοιο Δ.Λ.Π 16	

Στον πίνακα 3.4.5 παρατηρούμε πως το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π 40) χειρίζεται τις επενδύσεις σε ακίνητα σε σχέση με το Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ) και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π).

Πίνακας 3.4.5: Επενδύσεις σε Ακίνητα.

Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ΔΛΠ 40.	Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ).	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π)-N 4308/2014
α) Έννοια Ακινήτου	α) Έννοια Ακινήτου	α) Έννοια Ακινήτου
Ακίνητα που κατέχονται για να ενοικιάζονται ή για κεφαλαιακή ενίσχυση ή και για τα δύο και όχι, για να χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για πώληση κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.	Διακρίνει τα ακίνητα σε Λειτουργικά και Μη-Λειτουργικά ,δηλαδή ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται στην παραγωγή, για της ανάγκες τη βασικής επαγγελματικής δραστηριότητας της επιχείρησης και ούτε για παρεπόμενες ασχολίες αυτής.	Διακρίνει τα ακίνητα σε Ιδιοχρησιμοποιούμενα (πάγια) και Επενδυτικά που προορίζονται για πώληση ή χρηματοοικονομική ή λειτουργική μίσθωση (επενδύσεις σε ακίνητα).
β) Αρχική Καταχώριση	β) Αρχική Καταχώριση	β) Αρχική Καταχώριση
Καταχωρούνται στο κόστος κτήσης τους Στην συμβολαιογραφική αξία τους. Τα ειδικά έξοδα κτήσης	Η αρχική καταχώριση των ακινήτων επένδυσης γίνεται, όπως και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, στο κόστος κτήσης τους, εκτός των εξόδων κτήσης τα οποία αντιμετωπίζονται στα έξοδα κτήσης ακινητοποιήσεων λογ.(16.14) και η αρχική τους αξία συμπίπτει με την αξία αρχικής καταχώρισης.	Όμοιο με το Ε.ΓΛΣ (με διαχωρισμό όμως διότι δίνεται η δυνατότητα μεταγενέστερης αποτίμησης στην εύλογη αξία)

Πίνακας 3.4.6: Αποτίμηση μετά την Αρχική Καταχώριση.

Στον πίνακα 3.4.6 εξετάζουμε τις μεθόδους με τις οποίες διενεργείται η μεταγενέστερη αποτίμηση από το Δ.Λ.Π 40 σε σχέση με το Ε.ΓΛΣ και τα Ε.ΛΠ.

Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ΔΛΠ 40.	Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο (Ε.ΓΛΣ)	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π)- N4308/2014
α) Αποτίμηση μετά την αρχική καταχώριση.	α) Αποτίμηση μετά την αρχική καταχώριση.	α) Αποτίμηση μετά την αρχική καταχώριση.
<p>Η επιχείρηση έχει την δυνατότητα να επιλέξει:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Τη μέθοδο της εύλογης αξίας, ή -Τη μέθοδο του κόστους. <p>Εφαρμόζοντας τη μέθοδο της εύλογης αξίας: Το ακίνητο αποτιμάται στην εύλογη αξία του, και η διαφορά αυτής σε σχέση με την λογιστική αξία του ακινήτου, καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως στην οποία προέκυψε. Τα ακίνητα δεν εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους.</p> <p>Εφαρμόζοντας την μέθοδο του κόστους κτήσης: Λογίζονται αποσβέσεις για το ακίνητο. Το ακίνητο υπόκειται σε απομείωση της αξίας του.</p>	<p>Η καταχώριση γίνεται πάντα στο κόστος κτήσης τους.</p> <p>Η μεταγενέστερη αποτίμηση, εφόσον γίνεται στο κόστος κτήσης (εναλλακτική μέθοδο που προβλέπει το ΔΛΠ 40), δεν διαφέρει από τα οριζόμενα του Ε.ΓΛΣ.</p>	<p>Η επιχείρηση έχει την δυνατότητα να επιλέξει:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Τη μέθοδο της εύλογης αξίας ή -Τη μέθοδο του κόστους κτήσης. <p>Εφαρμόζοντας τη μέθοδο της εύλογης αξίας : Το ακίνητο επανεκτιμάται κάθε 2 χρόνια όταν οι συνθήκες της αγοράς υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία του στοιχείου διαφέρει σημαντικά (Ν. 4308/2014, άρθρο 24, παρ. 5&6). Το σύνολο των διαφορών βαρύνει τα αποτελέσματα της περιόδου. (άρθρο 24, παρ. 6.α)</p> <p>Εφαρμόζοντας την μέθοδο του κόστους κτήσης: Λογίζονται αποσβέσεις για το ακίνητο. Το ακίνητο υπόκειται σε απομείωση της αξίας του.</p>

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία από τους πίνακες 3.4.5 και 3.4.6 διαπιστώνουμε ότι το Ε.ΓΛΣ, δεν διαχωρίζει τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά αλλά σε λειτουργικά και μη λειτουργικά ακίνητα. Τα Δ.Λ.Π, όπως και τα νέα Ε.Λ.Π, διακρίνουν

τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και σε ακίνητα που προορίζονται για πώληση ή μίσθωση (επενδύσεις σε ακίνητα).

Τα ΔΛΠ εφαρμόζουν αρχική αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου ενώ το Ε.ΓΛΣ το καταχωρούν στο κόστος κτήσης. Σε μεταγενέστερη αποτίμηση τα Ε.Λ.Π εφαρμόζουν τις πρόνοιες του Δ.Λ.Π. 40 (μέθοδος του κόστους κτήσης ή εναλλακτικά της εύλογης αξίας και αναγνώριση των διαφορών αποτίμησης στα αποτελέσματα) ενώ σύμφωνα με το Ε.ΓΛΣ η επιχείρηση μπορεί να χρησιμοποιήσει μόνο την μέθοδο του κόστους κτήσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ Ο ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ EURO BANK PROPERTIES & EURO BANK.

Εισαγωγικά.

Στο μέρος της εργασίας που ακολουθεί θα προβούμε σε παρουσίαση και ανάλυση του Λογιστικού χειρισμού των ακινήτων των εταιρειών Euro bank Properties (Grivalia) και Euro Bank. Οι εταιρείες επιλέχθηκαν διότι η πρώτη Euro bank Properties (Grivalia) αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες στον κλάδο εισηγμένη εταιρεία στον κλάδο των επενδυτικών ακινήτων και η ενώ η δεύτερη Euro Bank είναι ένα τραπεζικό ίδρυμα και αναμένεται να κατέχει κυρίως Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα με δεδομένο ότι ο επενδυτικός της φορέας στον τομέα των ακινήτων είναι η πρώτη. Τα στοιχεία και οι πληροφορίες αντλήθηκαν από τις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις των χρήσεων 2011-2014 των εταιρειών οι οποίες βάσει νομοθεσίας του χρηματιστηρίου και της κεφαλαιαγοράς δημοσιεύονται στις επίσημες ιστοσελίδες του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της εταιρείας.⁶

4.1 Euro bank properties (GRIVALIA).

Η Εταιρία GRIVALIA αποτελεί συνέχεια της εταιρίας EUROBANK PROPERTIES, η οποία μετονομάστηκε μετά από αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου τον Οκτώβριο του 2014, σε GRIVALIA PROPERTIES, η μετοχική σύνθεση της εταιρίας με βάση τα στοιχεία της οικονομικής έκθεσης του έτους 2014,(σελίδες,14 έως 16). Η μετοχική σύνθεση της εταιρίας την 31/12/2014 έχει ως εξής: Fair fax holding ltd 41.5%, Euro Bank 20,48%, Wellington management group 11.16%, φυσικά πρόσωπα 3,32%, Ελληνική Θεσμοί 1,39% GRIVALIA 1,18%, Fidelity Management and research 5.84%.

4.1.2 Ο Λογιστικός Χειρισμός των Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα στοιχεία που αναφέρονται στην ετήσια οικονομική έκθεση της Euro bank Properties (Grivalia), του έτους 2014, σελίδες 33 έως 36.

⁶ www.ase.gr, www.Grivalia.gr, www.eurobank.gr

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα, αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου, εάν η επένδυση σε ακίνητα δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα στην εύλογη αξία της, τότε η εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται στο τέλος του εξαμήνου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης. Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζονται και τα έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων, και τα έσοδα από μισθώματα μελλοντικών μισθώσεων. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή ροή που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η Εκτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ⁷γίνεται στην εύλογη αξία αυτών, όπου η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η εταιρία με βάση της πληροφορίες της ετήσιας οικονομικής έκθεσης για το 2014, προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενος στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η εταιρία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές από ενεργές αγορές ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.
- Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

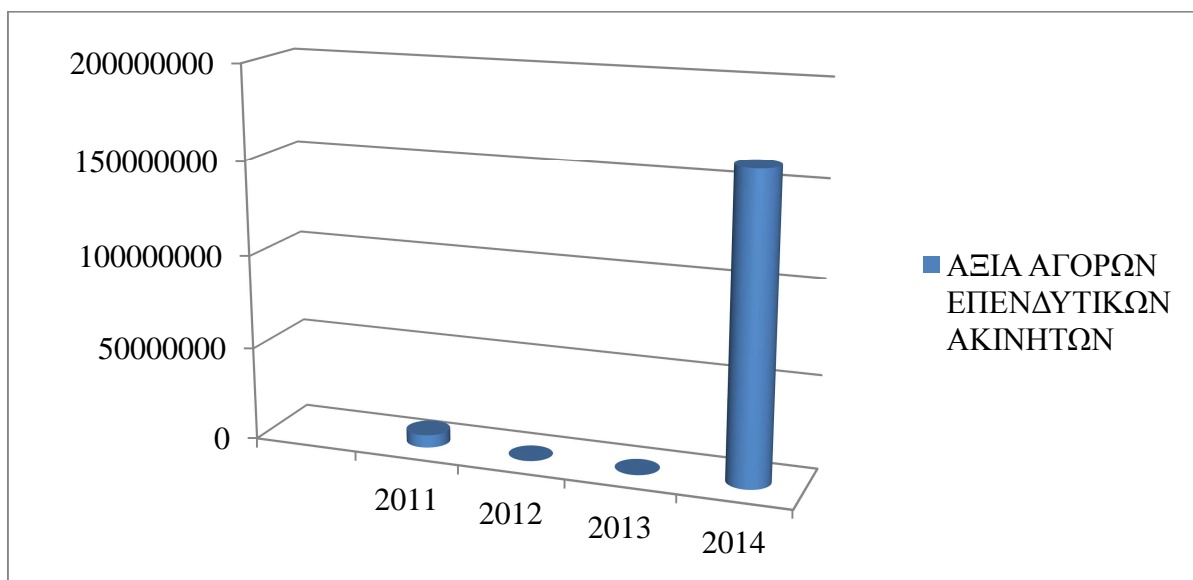
Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η εταιρία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται:

⁷ Βλ. ετήσια οικονομική έκθεση Grivalia έτους 2014 σελ.33-37

Με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της εταιρίας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.⁸

Στην συνέχεια θα παρουσιάσουμε την εξέλιξη των αγορών επενδυτικών ακινήτων κατά την περίοδο 2011-2014

4.1.3 Αγορές επενδυτικών ακινήτων για τα έτη 2011-2014.

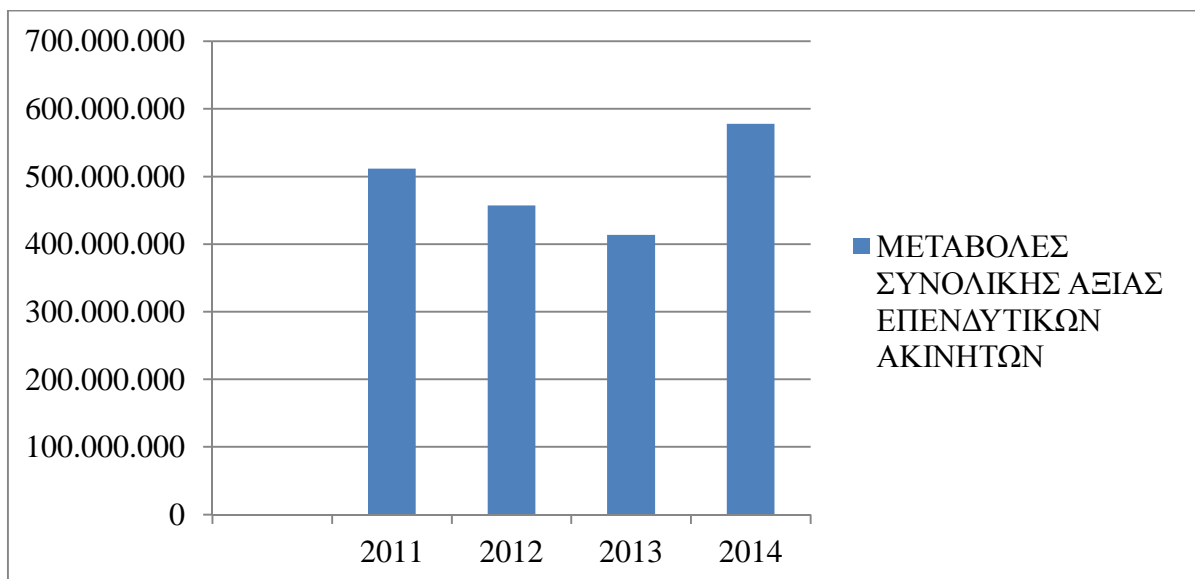


Στο διάγραμμα σύμφωνα με τα στοιχεία των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων της Euro bank Properties (Grivalia) και ειδικότερα των αναλυτικών σημειώσεων(notes) των ετών 2011-2014 (βλέπε: έκθεση του 2011 σημείωση 7 σελ 44, έκθεση του 2012 σημείωση 7 σελ 44, του 2013 σημείωση 7 σελ 40 και του 2014 σημείωση 7 σελ 45.), παρατηρούμαι ότι η εταιρία προέβη στην τετραετία σε αγορά επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας 167.484.000,00 εκατομμυρίων ευρώ, αναλυτικότερα η εταιρία για το έτος 2011 προέβη σε αγορά ακινήτου αξίας 6.646.000,00 εκατομμυρίων ευρώ συμπεριλαμβανομένων των δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων αξίας 102.000,00 χιλιάδων ευρώ. Για τα έτη 2012 και 2013 η εταιρία δεν προέβη σε καμία επένδυση σε ακίνητα. Το έτος 2014 η εταιρία προέβη σε αγορά ακινήτων συνολικής αξίας 160.707.000,00 εκατομμυρίων ευρώ.

⁸ Βλ. ετήσια οικονομική έκθεση Grivalia, έτους 2014 σελ 33-35

Αναλυτικότερα η εταιρία απέκτησε βιομηχανικό ακίνητο, αξίας κτήσεως 5.880.000,00 εκατομμυρίων ευρώ μη συμπεριλαμβανομένων των δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων Ποσού 124.000,00 χιλιάδων ευρώ, το ύψος της εύλογης αξίας του ακινήτου την ημέρα όπου διενεργήθηκε η αγοράς εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές στο ποσό τον 7.770.000,00 εκατομμυρίων ευρώ. Προέβη ακόμη σε αγορά ακινήτου αξίας 8.320.000,00 εκατομμύριων ευρώ μη συμπεριλαμβανομένων των δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων αξίας 160.000,00 χιλιάδων ευρώ. Σύμφωνα με την εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, αυτή ανήλθε στα 10.770.000,00 εκατομμύρια ευρώ. Ακόμη απέκτησε χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων, τα οποία αγοράστηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο, και τα οποία εκμισθώθηκαν στο δημόσιο. Η αξία του χαρτοφυλακίου ανήλθε στα 145.810.000,00 εκατομμύρια ευρώ μη συμπεριλαμβανομένων των δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων αξίας 412.000,00 χιλιάδων ευρώ.

4.1.4 Εξέλιξη της αξίας των επενδυτικών ακινήτων για τα έτη 2011-2014.



Με Βάση τα στοιχεία των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων της Euro Bank Properties (Grivalia) και ειδικότερα των αναλυτικών σημειώσεων (notes) των ετών 2011-2014 όσο αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα,⁹ παρουσιάζονται στο παραπάνω διάγραμμα τα εξής: Στο διάγραμμα παρατηρούμε τις μεταβολές της αξίας των συνολικών επενδύσεων σε ακίνητα για τα έτη 2011-2014, αναλυτικότερα παρατηρούμε ότι η αξία των επενδύσεων

⁹ Βλ. ετήσιες οικονομικές εκθέσεις Euro Bank properties (Grivalia) για τα έτη 2011 (σελ 40 σημείωση 7) 2012 (σελ 44 σημείωση 7) 2013 (σελ 44 σημείωση 7) και 2014 (σελ 45 σημείωση 7)

σε ακίνητα για το έτος 2011 διαμορφώνεται υπόλοιπο λήξης 511.764.000,00 ευρώ. Η αξία των επενδύσεων για το έτος 2011 εμφανίζεται στην εύλογη αξία, και έχουν επιμετρηθεί στην εύλογη αξία τους, το πόσο την 31/12/2011, διαμορφώνεται στα 511.764.000,00 ευρώ λόγω αγοράς ακινήτου αξίας 6.675.000,00, και μεταφοράς ακινήτου από θυγατρική εταιρία, σε επένδυση σε ακίνητα από ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο αξίας 38.423.000,00 ευρώ, μεταγενέστερων κεφαλαιουχικών εξόδων για επενδύσεις σε ακίνητα 217.000,00 ευρώ, αντιστοιχισμού κεφαλαιουχικών εξόδων (71.000,00), και καθαρής ζημίας από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων που ανήλθε σε 30.528.000,00 ευρώ. Για το έτος 2012 η συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31/12/2012 ανήλθε στα 457.178.000,00 ευρώ η μεταβολή της αξίας μεταξύ των ετών 2011-2012, υπολογίζεται ως εξής: $(511.764.000,00 - 244.000,00 + 33.000,00 - 54.375.000,00 = 457.178.000,00)$ η οποία οφείλετε σε καθαρή ζημία λόγω αναπροσαρμογής της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους η οποία ανήλθε στα (54.375.000,00) ευρώ, αντιστοιχισμό μεταγενέστερων κεφαλαιουχικών εξόδων (244.000,00) ευρώ και σε κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα 33.000,00 ευρώ. Για το έτος 2013 η συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31/12/2013 ανήλθε στα 413.739.000,00 ευρώ η μεταβολή της αξίας μεταξύ των ετών 2012-2013 υπολογίζεται ως εξής: $(457.178.000,00 + 83.000,00 - 3.019.000,00 - 40.503.000,00 = 413.739.000,00)$, η οποία οφείλετε σε μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα ύψους 83.000,00 ευρώ, σε πώληση ακινήτου αξίας 3.019.000,00 ευρώ και σε καθαρή ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη αξία τους ύψους 40.503.000,00 ευρώ. Το έτος 2014 η συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31/12/2014 ανήλθε στα 577.707.000,00 ευρώ η μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων μεταξύ των ετών 2013-2014 υπολογίζεται ως εξής $(413.739.000,00 + 160.707.000,00 + 215.000 - 687.000,00 + 3.733.000,00 = 577.707.000,00)$ η οποία οφείλεται σε αγορά επενδυτικών ακινήτων ύψους 160.707.000,00 ευρώ σε μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα ύψους 215.000,00 ευρώ, σε ανά ταξινόμηση ακινήτου από επενδύσεις σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, και εν τέλει σε καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους 3.733.000,00 ευρώ.

4.2 Euro bank.

Η εταιρία Euro bank είναι μια εκ των τεσσάρων συστηματικών τραπεζών που δραστηριοποιούνται στην χώρα μας, η τράπεζα μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της που ανήλθε στο ποσό των 2.864.000.000,10 δισεκατομμυρίων ευρώ με καταβολή μετρητών και την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 9 Μαΐου 2014. Η μετοχική σύνθεση της τράπεζα την 31/12/2014 έχει ως εξής το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ), κατέχει ποσοστό 35,41%, ήτοι 5.208.067.358 μετοχές επί του συνόλου των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου, οι οποίες υπόκεινται στους περιορισμούς του άρθρου 7α του Ν.3864/2010, ονομαστικής αξίας €0,30η κάθε μία. Το υπόλοιπο ποσοστό ύψους 64,59% ανήκει σε Έλληνες και διεθνείς θεσμικούς και ιδιώτες επενδυτές

4.2.1 Ο Λογιστικός Χειρισμός των Ενσώματων Παγίων.

Η Εταιρία ως προς την αντιμετώπιση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων της, δηλώνει¹⁰ ότι εφάρμοσε πλήρως τους κανόνες του Διεθνούς Λογιστικού προτύπου ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια. Η Εταιρία κατέχει μεγάλο αριθμό ακινήτων για την κάλυψη των αναγκών της πχ (υποκαταστήματα τράπεζας, διεύθυνσης). Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση του παγίου.

Σύμφωνα με την Εταιρία, είναι πιθανό να έχει οικονομικά οφέλη στο μέλλον και είναι δυνατή η αξιόπιστη μέτρηση της αξίας του παγίου, όταν προκύπτουν έξοδα επισκευών και συντήρησης, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης βάσει της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης των παγίων στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως:

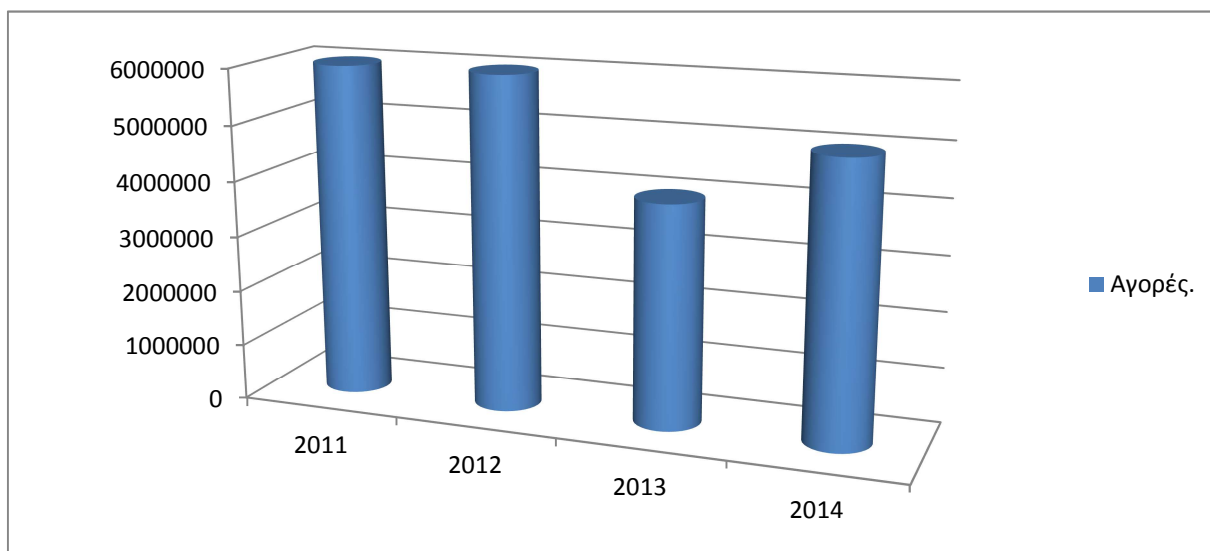
Κτίρια: 40-50 έτη.

Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων: κατά τη διάρκεια του συμβολαίου εκμίσθωσης ή της ωφέλιμης ζωής του παγίου εάν είναι μικρότερη.

¹⁰ Βλ. ετήσια οικονομική έκθεση ..έτους 2014... σελ 97

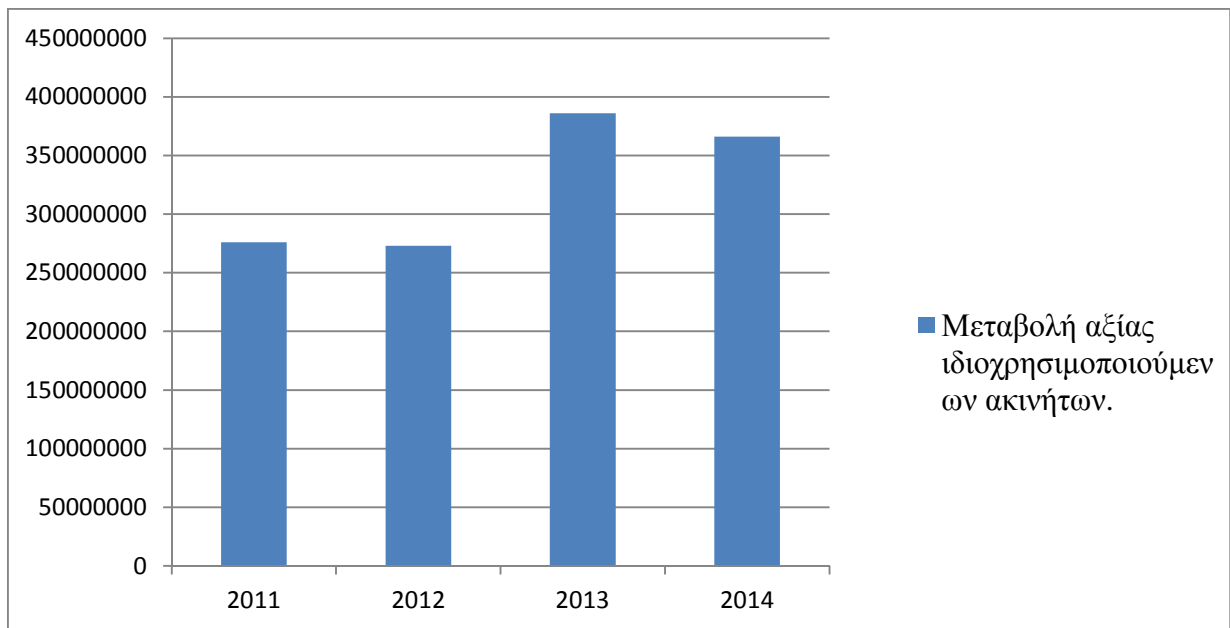
Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται περιοδικά για απομείωση, και οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

4.2.2 Αγορές ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για τα έτη 2011-2014.



Σύμφωνα μετά στοιχεία των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων της Euro bank και ειδικότερα των αναλυτικών σημειώσεων (notes) των ετών 2011-2014 (βλέπε: έκθεση του 2011 σημείωση 26 σελ 39, έκθεση του 2012 σημείωση 26 σελ 39, του 2013 σημείωση 27σελ 92 και του 2014 σημείωση 27 σελ 97), στο διάγραμμα παρατηρούμε τις αγορές ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στις οποίες προέβη η εταιρία για τα έτη 2011-2014. Αναλυτικότερα παρατηρούμε ότι για το έτος 2011 η εταιρία προέβη σε αγορά ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ύψους 6.000.000,00 ευρώ για την των αναγκών της για παροχή υπηρεσιών. Το έτος 2012 η εταιρία προέβη σε αγορά ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ύψους 6.000.000,00 ευρώ, για το έτος 2013 και 2014 η εταιρία προέβη σε αγορά ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ύψους 4.000.000,00 και 5.000.000,00 ευρώ αντίστοιχα, για την στέγαση διοικητικών υπηρεσιών και στέγασης παροχής υπηρεσιών προς τους πελάτες της επιχείρησης.

4.2.3 Εξέλιξη της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για τα έτη 2011-2014.



Στο διάγραμμα με βάση τα στοιχεία των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων της Euro bank και ειδικότερα των αναλυτικών σημειώσεων (notes) των ετών 2011-2014, (βλέπε: έκθεση του 2011 σημείωση 26 σελ 39, έκθεση του 2012 σημείωση 26 σελ 39, του 2013 σημείωση 27 σελ 92 και του 2014 σημείωση 27 σελ 97). Παρατηρούμε τις μεταβολές στην συνολική αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων λόγω, απομείωσης της αξίας αυτών και πωλήσεων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων από την εταιρία.

Για το έτος 2011 η συνολική αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων διαμορφώνεται στα 276.000.000,00 ευρώ, η οποία οφείλεται σε αγορά ακινήτου αξίας 6.000.000,00 και πώληση ακινήτων στην Ελλάδα και σε δραστηριότητες της εταιρίας στο εξωτερικό συνολικού ύψους 44.000.000,00, η συνολική αξία για το τέλος της χρήσης 31/12/2011, υπολογίζεται ως εξής ($314.000.000,00 + 6.000.000,00 - 44.000.000,00 = 276.000.000,00$ ευρώ).

Η συνολική αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για το έτος 2012 ανήλθε στα 273.000.000,00 ευρώ η οποία οφείλεται σε αγορά και πώληση ακινήτου αξίας 6.000.000,000 και 9.000.000,00 ευρώ αντίστοιχα, η συνολική αξία για το τέλος της

χρήσης 31/12/2012, υπολογίζεται ως εξής $(276.000.000,00+6.000.000,00-9.000.000,00=273.000.000,00$ ευρώ). Το 2013 η εταιρία προέβη σε εξαγορά εταιρίας από την οποία αποκτήθηκαν ακίνητα ύψους 116.000.000,00 ευρώ, αγοράς ακινήτων ύψους 4.000.000,00 ευρώ, απομείωση αξίας των ακινήτων 1.000.000,00 ευρώ και πώληση ακινήτου ύψους 1.000.000,00, ακόμη η εταιρία προέβη σε μεταφορά ακινήτων από ιδιοχρησιμοποιούμενα σε επενδύσεις σε ακίνητα ύψους 5.000.000,00 ευρώ. Οι προαναφερθέντες ενέργειες της εταιρίας είχαν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση της συνολικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της εταιρίας στα 386.000.000,00 ευρώ, η συνολική αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων για το τέλος της χρήσης 31/12/2013, υπολογίζεται ως εξής $(273.000.000,00+116.000.000,00+4.000.000,00-1.000.000,00-1.000.000,00-5.000.000,00=386.000.000,00$ ευρώ).

Το 2014 συνολική αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων διαμορφώθηκε στα 366.000.000,00, η οποία μεταβολή οφείλεται στις παρακάτω ενέργειες της εταιρίας, σε μεταφορά ακινήτων από ιδιοχρησιμοποιούμενα σε επενδύσεις σε ακίνητα ύψους 15.000.000,00 ευρώ, σε αγορά ακινήτου ύψους 5.000.000,00 ευρώ και σε πώληση ακινήτου ύψους 10.000.000,00 ευρώ. Η συνολική αξία των ακινήτων για το τέλος της χρήσης 31/12/2014, διαμορφώθηκε στα 366.000.000,00 ευρώ και υπολογίζεται ως εξής $(386.000.000,00+5.000.000,00-15.000.000,00-10.000.000,00=366.000.000,00$ ευρώ).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.

ΣΥΝΟΨΗ-ΣΥΜΠΕΡΑΜΑΤΑ.

Επίλογος.

Ο σκοπός αυτής της πτυχιακής εργασίας ήταν η θεωρητική ανάλυση, και η πρακτική εξέταση μέσω ενός παραδείγματος των σπουδαιότερων διαφορών μεταξύ των Ελληνικών και Διεθνών λογιστικών προτύπων όσο αναφορά τα ακίνητα. Παρουσιάστηκε η λογιστική αντιμετώπιση των ακινήτων σύμφωνα με το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο καθώς και η φορολογική τους αντιμετώπιση. Επιπρόσθετα έγινε αναφορά στην αντιμετώπιση των ακινήτων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (Δ.Λ.Π.) και επισημάνθηκαν οι σημαντικότερες ομοιότητες και διαφορές μεταξύ του Ελληνικού θεσμικού πλαισίου και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τέλος έγινε ανάλυση και σχολιασμός της λογιστικής αντιμετώπισης των ακινήτων μέσα από την μελέτη των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων των εταιριών Euro Bank και Euro Bank Properties(Grivalia), οι οποίες εφαρμόζουν τα ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 40.

Συμπεράσματα.

Αν προσπαθήσουμε να ανακεφαλαιώσουμε τα αποτελέσματα από την ανάλυση που προηγήθηκε, πρέπει να τονίσουμε ότι τα Νέα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π), έχουν έρθει πιο κοντά και έχουν ενσωματώσει σε μεγάλο βαθμό στοιχεία των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και ποίο συγκεκριμένα του Δ.Λ.Π 40 και Δ.Λ.Π 16 όσο αφορά τη διαχείριση των ακινήτων. Αυτό το παρατηρούμε διότι για πρώτη φορά με την εφαρμογή των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν.4308/2014) γίνεται διαχωρισμός των ακινήτων σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και σε επενδύσεις σε ακίνητα, με βάση τον προβλεπόμενο λογιστικό χειρισμό που αναφέρεται στα Δ.Λ.Π 16 και Δ.Λ.Π 40, και γίνεται πλήρη εφαρμογή των διατάξεων των Δ.Λ.Π μέσω της ενσωμάτωσης αυτών στα νέα Ε.Λ.Π για την αρχική καταχώριση, αποτίμηση και απόσβεση αυτών. Επιπλέον με την εφαρμογή των Ε.Λ.Π από τις Ελληνικές επιχειρήσεις μπορούμε να τονίσουμε ότι η διαχείριση των επενδυτικών ακινήτων, είναι πλέον πιο οργανωμένη, από την πλευρά της λογιστικής αντιμετώπισης, η διαχείριση αυτών είναι πλέον ορθότερη, και ο προσδιορισμός της

αξίας των ακινήτων στην εύλογη αξία, είναι ποίο ρεαλιστικός και ποίο κοντά στην πραγματική αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Ανακεφαλαιώνοντας μπορούμε να πούμε ότι οι σημαντικότερες διαφορές, μεταξύ του Ελληνικού Θεσμικού Πλαισίου, παρατηρούνται μεταξύ των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και του Ενιαίου Λογιστικού Σχεδίου και όχι τόσο μεταξύ των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων, που όπως έχουμε προαναφέρει έχουν ενσωματώσει σε μεγάλο βαθμό τις διατάξεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όσο αφορά των λογιστικό χειρισμό των ακινήτων. Μπορούμε να πούμε ότι οι βασικότερες διαφορές είναι οι εξής: το ΔΛΠ 16, κάνει διαχωρισμό στα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία μάλιστα χειρίζονται και από διαφορετικά πρότυπα. Το Ε.ΓΛΣ δεν διακρίνει τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά αλλά διαχωρίζει μόνο τα ακίνητα σε λειτουργικά και μη, ενώ τα Ε.Λ.Π που συμβαδίζουν με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, και παρατηρούμε ότι διαχωρίζουν τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδύσεις σε ακίνητα. Ακόμη το ΔΛΠ 16 θέτει κάποιες προϋποθέσεις για την αναγνώριση των παγίων, όπως να πιθανολογείται ότι το πάγιο θα επιφέρει κάποια οικονομικά ωφέλει στην επιχείρηση, το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο δεν ορίζει συγκεκριμένες προϋποθέσεις αρχικής καταχώρισης, απλά αναφέρει ότι αυτό αναγνωρίζεται μόνο όταν η επιχείρηση αποκτήσει την πλήρη κυριότητα του παγίου. Τα Ε.Λ.Π ορίζουν προϋποθέσεις αρχικής καταχώρισης, και τείνουν προς τα Δ.Λ.Π. Όσο αφορά την αξία αρχικής καταχώρισης, τα Δ.Λ.Π, όπως και το Ε.ΓΛΣ, αλλά και τα Ε.Λ.Π την ορίζουν ως την συμβολαιογραφική αξία του παγίου.

Το Δ.Λ.Π 40, όπως και τα νέα Ε.Λ.Π, διακρίνουν τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και σε ακίνητα που προορίζονται για πώληση ή μίσθωση (επενδύσεις σε ακίνητα).Το Ε.ΓΛΣ, δεν διαχωρίζει τα ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα και επενδυτικά αλλά σε λειτουργικά και μη λειτουργικά ακίνητα. Ακόμη το Δ.Λ.Π 40 εφαρμόζει την αρχική αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου ενώ το Ε.ΓΛΣ το καταχωρεί στο κόστος κτήσης. Σε μεταγενέστερη αποτίμηση τα Ε.Λ.Π εφαρμόζουν τις πρόνοιες του Δ.Λ.Π. 40 (μέθοδος του κόστους κτήσης ή εναλλακτικά της εύλογης αξίας και αναγνώριση των διαφορών αποτίμησης στα αποτελέσματα) ενώ σύμφωνα με το Ε.ΓΛΣ η επιχείρηση μπορεί να χρησιμοποιήσει μόνο την μέθοδο του κόστους κτήσης.

Όσο αφορά κάποιες προτάσεις που θα μπορούσαμε να κάνουμε για τα Δ.Λ.Π 16 και 40, οφείλουμε αρχικά να πούμε ότι τα Δ.Λ.Π πρέπει να εφαρμοστούν από όλες τις επιχειρήσεις και όχι μόνο από τις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο, προκειμένου να έχουμε

μια σαφή εικόνα των οικονομικών μεγεθών και των αποτελεσμάτων όσο αφορά τα ακίνητα, και θα πρέπει να δημιουργηθεί μια ανεξάρτητη αρχή προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων, η οποία θα προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων κάθε χρόνο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.

Ανδρέας, Μ. Ρεβάνογλου – Ιωάννης, Δ. Γεωργόπουλος – Γενική Λογιστική Ε.ΓΛΣ., Γ. Έκδοση, Εκδόσεις INTERBOOKS 2003, Αθήνα.

Πρωτοψάλτης Νικόλαος & Κωνσταντίνος Βουτσούρης – Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και ερμηνεία με λογιστικά παραδείγματα εφαρμογής, Εκδόσεις Σώμα Ορκωτών Λογιστών, Αθήνα 2009.

Ανδρέας, Μ. Ρεβάνογλου – Ιωάννης, Δ. Γεωργόπουλος – Λογιστική Εταιριών, Εκδόσεις INTERBOOKS 2006, Αθήνα.

Γρηγοράκος, Θεόδωρος – Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Λογιστικού Σχεδίου, Εκδόσεις, ΣΑΚΚΟΥΛΑ 2005 Αθήνα.

Σακκέλης - Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, εκδόσεις Βρυκούς 2002 Αθήνα.

Πρωτοψάλτης, Γ. Νικόλαος – Πρώτη Υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, Εκδόσεις, Α. Σταμούλης, 2004 Αθήνα.

Καραγιώργος, Θεόδωρος – Πετρίδης, Α., Εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων σε συνδυασμό με το Γ.Λ.Σ – Θεωρία και Πράξη, Εκδόσεις Γερμανός, 2006 Θεσσαλονίκη.

Ντζανάρος, Δημήτριος, Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Με Απλά Λόγια Και Οι Διαφορές Τους Με Τα Ελληνικά, Εκδόσεις Κατσανιώτη, 2009 Αθήνα.

Χύτης Ευάγγελος Καθηγητής Εφαρμογών, Σημειώσεις Μαθήματος Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, 2015 Πρέβεζα, άντληση πληροφοριών για τους πίνακες βασικών διαφορών μεταξύ Δ.Λ.Π, Ε.ΓΛΣ και Ε.Λ.Π.

Άντληση Πληροφοριών από την Νομοθεσία.

Αστικός Κώδικας, Άρθρο 948, 23/02/1946, Αθήνα.

Ν.4308/2014, Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, ρυθμίσεις και λοιπές διατάξεις, ΦΕΚ251/2014

Προεδρικό Διάταγμα ΠΔ299\2003 άρθρα 2 και 13, ΦΕΚ 255/2003.

Ν.4172/2013αΦορολογία εισοδήματος επείγοντα μέτρα εφαρμογής του Ν.4046/2013,Ν.4093/2013,Ν.4127/2013 και άλλες διατάξεις, ΦΕΚ167Α/2013.

Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π 40. (www.ifrs.org, www.taxisheaven.gr/ Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα / Δ.Λ.Π 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα.)

N.2065/1992 Αναμόρφωση της άμεσης φορολογίας και άλλες διατάξεις, άρθρο 20-23.ΦΕΚ113Α/1992

N.4110/2013, Ρυθμίσεις στη φορολογία εισοδήματος, ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, λοιπές διατάξεις, ΦΕΚ17/2013

Νόμος N.2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιριών, άρθρο 43.

Άντληση πληροφοριών από Εταιρίες.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank, ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2011, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank, ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2012, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank, ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2013, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank, ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2014, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank properties(Grivalia), ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2011, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank properties(Grivalia), ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2012, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank properties(Grivalia), ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2013, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα

Ετήσια οικονομική έκθεση Euro Bank properties(Grivalia), ετήσια οικονομική έκθεση έτους 2014, άντληση πληροφοριών μελέτης περίπτωσης, άντληση και επεξεργασία δεδομένων για τα διαγράμματα.

Άντληση Πληροφοριών από το Διαδίκτυο.

www.taxheaven.gr

www.e-forologia.gr

www.economics.gr

www.et.gr

www.ifrs.org

www.iasb.gr