

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΧΡΕΟΓΡΑΦΩΝ,
ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ - ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΠΧΑ,
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Μαγδαληνή Τσέκου

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2019

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή την

.....

Αντώνης Ροβολής, Μέλος ΔΕΠ, Καθηγητής

.....

Κωνσταντίνος Λιάπης, Μέλος ΔΕΠ, Αναπληρωτής Καθηγητής

.....

Αναστάσιος Καραγάνης, Μέλος ΔΕΠ, Επίκουρος Καθηγητής

Σεπτέμβριος 2019



Copyright © Μαγδαληνή Τσέκου, 2019

All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αφαιρείται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της διπλωματικής εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Η έγκριση της διπλωματικής εργασίας από το Πάντειον Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν δηλώνει αποδοχή των γνώμων του συγγραφέα.

Περιεχόμενα

Περίληψη	6
Abstract	7
Εισαγωγή.....	8
Κεφάλαιο 1	9
Χαρτοφυλάκιο ακινήτων	9
1.1 Χαρτοφυλάκιο	9
1.2 Ακίνητα – Ορισμοί.....	10
1.2.1 Κατηγορίες ακινήτων.....	11
1.3 Εμπράγματα δικαιώματα.....	12
1.4 Φορολόγηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας.....	12
1.4.1 Ιδιοκτήτες Ακίνητης Περιουσίας.....	13
1.4.2 Φόρος Εισοδήματος χρήσης 2018	13
1.4.3 Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας	14
1.4.4 Νομικό Πλαίσιο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (Airbnb, Booking, Home Away) ..	16
1.4.5 Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας Σε Νομικά Πλαίσια	15
1.5 Εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας	17
1.6 Διεθνή λογιστικά πρότυπα και πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς	17
1.7 Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2, 16 και 40 μια συγκριτική ανάλυση.....	18
1.8 Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.....	31
1.8.1 Χαρακτηριστικά των ΑΕΕΑΠ	32
1.8.2 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα των ΑΕΕΑΠ	33
1.9 Λογιστικό πλαίσιο και βασικά στοιχεία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων	37
1.10 Λογιστικές αρχές σε σχέση με την αρχή της εύλογης αξίας.....	39
1.11 Λογιστική αντιμετώπιση για τη χρηματοδότηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	42
1.12 Οι χρήσεις των πάγιων στοιχείων και η σύνθεση του λογιστικού χαρτοφυλακίου ..	42
1.13 Ιδιόκτητο χαρτοφυλάκιο ενεργητικού	43
1.14 Χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται προς πώληση	48
1.15 Το χαρτοφυλάκιο των κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού.....	50
1.16 Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα	52
1.17 Μακροπρόθεσμη μίσθωση	53
1.18 Αλλαγή χαρτοφυλακίου για ένα πάγιο στοιχείο	55
1.19 Λήψη αποφάσεων και λογιστική διαχείρισης.....	56
Κεφάλαιο 2 Χρεόγραφα	59

2.1	Χρεόγραφο.....	59
2.2	Χρεόγραφα στη λογιστική	60
2.3	Είδη χρεογράφων.....	60
2.4	Ομόλογα.....	60
2.4.1	Βασικά περί ομολόγων	61
2.4.2	Είδη ομολόγων.....	61
2.5	Έντοκα γραμμάτια δημοσίου (treasury bills)	64
2.5.1	Τρόπος έκδοσης και διάθεσης στο επενδυτικό κοινό.....	64
2.5.2	Απόδοση και τόκοι	64
2.5.3	Χαρακτηριστικά έντοκων γραμματίων ελληνικού Δημοσίου	65
2.5.4	Τα βασικά πλεονεκτήματα που προσφέρουν τα έντοκα γραμμάτια Δημοσίου.....	65
2.6	Μετοχή.....	66
2.7	Αμοιβαία Κεφάλαια / Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (Mutual Funds).....	67
2.7.1	Οι Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (ΑΕΔΑΚ),.....	67
2.7.2	Κατηγορίες Αμοιβαίων Κεφαλαίων	67
2.8	Αποτίμηση χρεογράφων.....	68
2.9	Διαθέσιμο Προς Πώληση – Available For Sale.....	69
2.10	Διακρατούμενο Προς Πώληση - Held For Sale	69
2.11	Διακρατούμενο Έως Τη Λήξη - Held To Maturity	71
2.11.1	Accounting for Held-To-Maturity Investments.....	72
	Κεφάλαιο 3	73
	Η Περίπτωση της Ελλάδας.....	73
3.1	Ιστορική επισκόπηση της κρίσης στην Ελλάδα.....	73
3.2	Case Studies.....	76
	Πηγές – Βιβλιογραφία.....	81

Πίνακες

Πίνακας 1.	Δημιουργία Αξίας στην Ακίνητη Περιουσία (Real Estate).....	42
Πίνακας 2:	Χρονοδιάγραμμα εξαγορών μη συστημικών τραπεζών από συστημικές	80
Πίνακας 3:	Συγκριτικός πίνακας Αμερικάνικων Διεθνών και Ελληνικών προτύπων	83

Διαγράμματα

Διάγραμμα 1. Πρότυπα ανά χαρτοφυλάκιο.....	50
Διάγραμμα 2. Δέντρο αποφάσεων 1. Decision Tree 1.....	62
Διάγραμμα 3. Δέντρο αποφάσεων 2. Decision Tree 2.....	63
Διάγραμμα 4. Δέντρο αποφάσεων 3. Decision Tree 3.....	63

Γραφήματα

Γράφημα 1. Παγκόσμια και Ευρωπαϊκή κεφαλαιοποίηση των REITs και μη REITs.....	40
Γράφημα 2. Παγκόσμια κατανομή των REITs.....	40
Γράφημα 3: Αποδόσεις και κίνδυνος επιτοκίων.....	72
Γράφημα 4. Διαχρονική Εξέλιξη Ενεργητικού 4 συστημικών τραπεζών και Attica Bank....	82

Περίληψη

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η ανάλυση των χαρτοφυλακίων των ακινήτων και των χρεογράφων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και η περίπτωση της Ελλάδας. Θα μελετήσουμε τους ορισμούς αυτών των εννοιών καθώς και τα χαρακτηριστικά τους. Θα μελετηθεί ο τρόπος με τον οποίο επηρεάζονται οι γενικά αποδεκτές λογιστικές αρχές (GAAP) για τη διαχείριση της περιουσίας. Η μελέτη επικεντρώνεται σε γήπεδα και κτίρια ως κύριο μέρος του συνολικού πάγιου ενεργητικού μιας εταιρείας. Χρησιμοποιεί το πλαίσιο της ελληνικής πραγματικότητας της αγοράς ακινήτων.

Το θέμα προσεγγίζεται με την ενσωμάτωση παγίων περιουσιακών στοιχείων σε τέσσερις κύριες κατηγορίες χαρτοφυλακίων: ίδια χρήση, επενδύσεις · περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση, και τα αποθέματα. Σύμφωνα με το πλαίσιο αυτό, η μελέτη εξετάζει τις λογιστικές επεξεργασίες σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS), τις US GAAP και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για κάθε συναλλαγή χαρτοφυλακίου και αναλύσεις, την επίδραση των λογιστικών εγγραφών στην καθαρή θέση και το λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Πρωτοτυπία / αξία - Η συμβολή αυτού του άρθρου είναι ότι μελετά τις αρχές, τη λογοτεχνία και την πρακτική σχετικά με τα παραπάνω ζητήματα από μια κρίσιμη οπτική γωνία και παρουσιάζει έναν τρόπο διαχείρισης και παρακολούθησης των επενδύσεων σε ακίνητα χρησιμοποιώντας λογικά δέντρα αποφάσεων από λογιστική άποψη. Στη συνέχεια αναλύθηκαν τα χρεόγραφα και τα είδη τους. Μεγαλύτερη ανάλυση έγινε στα ομόλογα, τα είδη και η απόδοσή τους, όπως επίσης και αναφορά σε όλα τα είδη των χρεογράφων. Αναλύθηκε η αποτίμηση τους. Επίσης αναφερθήκαμε στην ύπαρξη ΑΕΕΑΠ ΚΑΙ ΑΕΔΑΚ τα χαρακτηριστικά τους τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα τους. Τέλος γίνεται αναφορά στην περίπτωση της Ελλάδας. Επικεντρώνεται σε τραπεζικά δεδομένα και τις συγγενεύσεις των Τραπεζών ώστε φτάνουμε στο σήμερα με την ύπαρξη 4 συστημικών Τραπεζών σε μια ιστορική επισκόπηση της κρίσης στην Ελλάδα.

Λέξεις-κλειδιά: Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων, Χρεόγραφο, ΑΕΕΑΠ, ΑΕΔΑΚ Διαχείριση Ακινήτων, Λογιστική, Περιουσιακά Στοιχεία, Πρότυπα, Ελλάδα

Abstract

The purpose of this thesis is to analyze the real estate and debt securities portfolios in accordance with IFRS and the case of Greece. We will study the definitions of these concepts and their characteristics. The way in which generally accepted accounting principles (GAAPs) affect asset management will be studied. The study focuses on land and buildings as a major part of a company's total fixed assets. It uses the context of the Greek real estate market.

The issue is approached by incorporating fixed assets into four main categories of portfolios: same use, investments; assets held for sale, and stocks. In this context, the study examines accounting procedures in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs), US GAAP and Greek Accounting Standards for each portfolio transaction and analysis, the effect of accounting records on Equity and Profit and Loss accounts.

Originality / Value - The contribution of this article is that it studies the principles, literature and practice on the above issues from a critical point of view and presents a way of managing and monitoring real estate investments using logical decision trees from an accounting perspective. The securities and their types were then analyzed. Greater analysis was done on bonds, types and yields, as well as reference to all types of debt securities. Their valuation was analyzed. We also referred to the existence of AEAP and AEDAK their characteristics, their advantages and disadvantages. Finally, reference is made to the case of Greece. It focuses on banking data and Bank affiliations so that we can reach today with the existence of 4 systemic Banks in a historical overview of the crisis in Greece.

Keywords: Property Portfolio, Bond, AEAP, AEDAK Property Management, Accounting, Assets, Standards, Greece

Εισαγωγή

Τα περιουσιακά στοιχεία αποτελούν τα σημαντικότερα στοιχεία του Ισολογισμού της εταιρείας, καθώς μέσω αυτών μια επιχείρηση επιτυγχάνει την επιχειρηματική της λειτουργία και υπό ορισμένες προϋποθέσεις μπορεί να αποτελεί ένα μέσο χρηματοοικονομικής επένδυσης για την επίτευξη υπεραξίας. Η μελέτη μας επικεντρώνεται στην επιρροή της λογιστικής αντιμετώπισης στη διαχείριση περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με το λογιστικό πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Π., των Η.Π.Α. G.A.A.P. και των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.

Το έγγραφο είναι οργανωμένο ως εξής: Στο 1^ο κεφάλαιο καθορίζονται τα βασικά χαρακτηριστικά των χαρτοφυλακίων ακινήτων, των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και το λογιστικό πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Π., των Η.Π.Α. G.A.A.P. και των ελληνικών G.A.A.P. Αναλύονται οι χρήσεις των παγίων περιουσιακών στοιχείων, η σύνθεση των χαρτοφυλακίων παγίων περιουσιακών στοιχείων και η λογιστική τους αντιμετώπιση. Τα χαρτοφυλάκια περιουσιακών στοιχείων μελετώνται σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση των Δ.Π.Χ.Α.: Ιδιοχρησιμοποιούμενα, κατεχόμενα προς πώληση, αποθέματα και επενδύσεις σε ακίνητα. Παρέχεται μια θεωρητική ανάλυση της ειδικής περίπτωσης μακροχρόνιας μίσθωσης. Ακόμη εξηγούνται οι συνθήκες υπό τις οποίες ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να αναταξινομηθεί σε άλλο χαρτοφυλάκιο. Στη συνέχεια συγκρίνονται τα πλαίσια που μελετήθηκαν για κάθε χαρτοφυλάκιο και παρέχεται μια διοικητική λογιστική ανάλυση, καθώς και μια διαδικασία λήψης αποφάσεων, που απεικονίζεται από λογικά δέντρα αποφάσεων για κάθε στάδιο της διαδικασίας λήψης αποφάσεων. Επίσης αναφέρονται οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Στο 2^ο κεφάλαιο αναλύονται οι έννοιες των χρεογράφων. Ειδικότερα, τα είδη χρεογράφων όπου και περιγράφεται κάθε είδος. Επίσης αναφέρονται οι Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων. Ακόμη γίνεται αναφορά στην αποτίμηση των χρεογράφων.

Στο 3^ο κεφάλαιο αναφέρεται η περίπτωση της Ελλάδας όπου η μελέτη επικεντρώνεται στα τραπεζικά δεδομένα. Στο τέλος ακολουθούν τα συμπεράσματα καθώς και η βιβλιογραφία.

Κεφάλαιο 1

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

1.1 Χαρτοφυλάκιο

Τι είναι το χαρτοφυλάκιο;

Όπως ένας μεγάλος φάκελος, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο σας περιλαμβάνει όλες τις μετοχές, τα ομόλογα και τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατούνται, συμπεριλαμβανομένων των μετρητών και των ακινήτων.

Πού συναντήσατε τον όρο «χαρτοφυλάκιο»;

είναι πιθανόν να έχετε συναντήσει αναφορές στον όρο χαρτοφυλάκιο, ιδιαίτερα σε σχέση με τη διαχείριση κινδύνου, εάν έχετε λάβει ποτέ κάποια συμβουλή σχετικά με τις επενδύσεις ή έχετε διαβάσει κάποιες οδηγίες για την πραγματοποίηση επενδύσεων.

Τι πρέπει να γνωρίζετε για τα χαρτοφυλάκια.

Ό,τι συμπεριλαμβάνετε στο χαρτοφυλάκιο σας συνήθως εξαρτάται από τον βαθμό του κινδύνου που είστε διατεθειμένοι να αναλάβετε σε σχέση με τα χρήματά σας και τη διάρκεια της χρονικής περιόδου για την οποία θέλετε να επενδύσετε.

Η διασπορά των κεφαλαίων σας σε διάφορες επενδύσεις κατά αυτόν τον τρόπο αποκαλείται διασπορά ή διαφοροποίηση και είναι ένας χρηματοοικονομικός τεχνικός όρος που σημαίνει ουσιαστικά ότι δεν βάζουμε όλα τα αυγά μας σε ένα καλάθι.

Για τη διασπορά του κινδύνου και τη μεγιστοποίηση των πιθανοτήτων είσπραξης καλών αποδόσεων, ιδανικά χρειάζεστε ένα χαρτοφυλάκιο που θα περιέχει ένα μείγμα διάφορων ειδών επενδύσεων ή κατηγοριών ενεργητικού.

Ένα χαρτοφυλάκιο που ενέχει περισσότερους κινδύνους ίσως ενδείκνυται σε περίπτωση που επενδύετε για μακρά περίοδο καθώς θα έχετε περισσότερο χρόνο στη διάθεσή σας για να

ανταπεξέλθετε στις διακυμάνσεις των αγορών. Ωστόσο, εάν, παραδείγματος χάριν, πλησιάζετε σε ηλικία συνταξιοδότησης, ίσως επιθυμείτε να στραφείτε σε ασφαλέστερα στοιχεία ενεργητικού.

1.2 Ακίνητα

Τα ακίνητα κατά το άρθρο 948 Α.Κ. είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα. Έδαφος θεωρείται ορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης που πληροί τους όρους της έννοιας του πράγματος και κυρίως του όρου του αυθύπαρκτου, δηλαδή του εξατομικευμένου. Η εξατομίκευση που αποτυπώνεται σε τοπογραφικά διαγράμματα, επιτυγχάνεται με την ακριβή οριοθέτηση του πράγματος κατά θέση, όρια, πλευρικές διαστάσεις και σχήμα.

Τα συστατικά μέρη του ακινήτου είναι τα πράγματα που συνδέονται στερεά με το έδαφος και ιδιαίτερα τα οικοδομήματα, η απόσπαση των οποίων είναι εξαιρετικά δυσχερής, τα προϊόντα του ακινήτου, εφόσον συνδέονται με το έδαφος (π.χ. δένδρα, ορυκτά κ.λπ.), το υπόγειο νερό και οι πηγές του, οι σπόροι μετά τη σπορά, τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση ενός οικοδομήματος ή συναρμόσθηκαν σ' αυτό παράρτημα, σύμφωνα με τις διαλέξεις των άρθρων 956 και 957 Α.Κ., είναι το κινητό πράγμα το οποίο, χωρίς να είναι συστατικό του κύριου πράγματος, προορίζεται για διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού του σκοπού και τίθεται ήδη σε αντίστοιχη προς το σκοπό αυτό τοπική σχέση με το κύριο πράγμα. Ο πρόσκαιρος αποχωρισμός του παραρτήματος από το κύριο πράγμα, δεν αίρει την ιδιότητά του αυτή.

Υπάρχουν νομικές επιπτώσεις από τον χαρακτηρισμό ενός πράγματος ως συστατικού. Αρχικά όσο διαρκεί ο σύνδεσμος του συστατικού με το σύνθετο πράγμα δε μπορεί να υπάρξει χωριστή κυριότητα ή χωριστό περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο συστατικό. Αντίθετα, η κυριότητα ή τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα που υπάρχουν στο σύνθετο πράγμα εκτείνονται και στο συστατικό. Επίσης κάθε εμπράγματη δικαιοπραξία για το σύνθετο πράγμα περιλαμβάνει κατ' ανάγκη και το συστατικό, ακόμη και αυτό που προστέθηκε μετά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας. Ακόμη τα προϋφιστάμενα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν στα συστατικά, αποσβένονται οριστικά με τη σύνδεσή τους με το σύνθετο πράγμα. Επιπλέον τα εμπράγματα δικαιώματα πάνω στο συστατικό παραμένουν αμετάβλητα και μετά τον τυχόν αποχωρισμό τους από το σύνθετο πράγμα. Επίσης δεν επιτρέπεται η αυτοτελής διεκδίκηση του συστατικού. Επιπλέον δεν επιτρέπεται η διανομή συστατικού χωριστά από το κύριο πράγμα. Και τέλος δεν είναι επιτρεπτή η αυτοτελής κατάσχεση των συστατικών. Αντίθετα η κατάσχεση ακινήτου εκτείνεται και στα συστατικά του.

1.2.1 Κατηγορίες ακινήτων

1. Μονοκατοικία: κτίσμα που αποτελεί λειτουργικά μια κατοικία με έναν ή περισσότερους ορόφους.
2. Κατοικία-διαμέρισμα (πλην μονοκατοικίας)
3. Επαγγελματική στέγη: καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνίες που στερούνται οικοδομικής άδειας
4. Γεωργικά κτίρια, κτηνοτροφικά κτίρια και αποθήκες που είναι αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες
5. Οικόπεδο ακάλυπτο: είτε ολόκληρο, είτε ποσοστό (αέρας, δικαίωμα υψούν)
6. Σταθμοί αυτοκινήτων, δημόσιας χρήσης, για τους οποίους υπάρχει άδειες λειτουργίας και οικοδομικής χρήσης κτιρίου.
7. Θέσεις στάθμευσης, με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
8. Βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια μετά των παραρτημάτων τους, με άδεια λειτουργίας και χρήσης κτιρίου.
9. Εκπαιδευτήρια με οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας.
10. Ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις
11. Αθλητικές εγκαταστάσεις: γυμναστήρια, κέντρα άθλησης, κολυμβητήρια κλπ
12. Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις πιο πάνω κατηγορίες: μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι εκθεσιακά-συνεδριακά κέντρα κλπ.
13. Ο τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης

Είδος εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου, ως εξής:

- για ψιλή κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί (αποψιλωθεί) του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας, δηλαδή της χρήσης και κάρπωσης του πράγματος και συνεπώς έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.
- για πλήρη κυριότητα είναι άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα. Η επικαρπία: Είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του.
- για επικαρπία ή οίκηση.

1.3 Εμπράγματα δικαιώματα

Τα εμπράγματα δικαιώματα είναι οι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών, δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον κώδικα (Α.Κ. 973) παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος.

Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

Ενέχυρο: Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που παρέχει στον ενεχυρούχο δανειστή την εξουσία να ικανοποιηθεί προνομιακώς από την αξία αυτού (Α.Κ. 1209). Το ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και επί ιδανικού μεριδίου πράγματος είτε με σύμβαση είτε από το νόμο.

Υποθήκη: Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο (ως προς το δανειστή) ακίνητο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο (Α.Κ. 1257-1345). Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που να χορηγεί δικαίωμα για υποθήκη και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών.

Οριζόντια Ιδιοκτησία: Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι η χωριστή αποκλειστική και αυθύπαρκτη κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής.

Κάθετη Ιδιοκτησία: Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (διηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών.

Το γήπεδο: Είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου. Το οικόπεδο: Είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

1.4 Φορολόγηση εισοδήματος ακίνητης περιουσίας

Σήμερα, περισσότερο από ποτέ, οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων αναζητούν τρόπο αποφυγής ή ελάφρυνσης της φορολογικής επιβάρυνσης που έχουν υποστεί τα τελευταία χρόνια, επιβάρυνσης αντιστρόφως ανάλογης του εισοδήματος που αποφέρουν, αν αποφέρουν κάποιο εισόδημα. Ο ευκολότερος τρόπος άντλησης εσόδων από το Ελληνικό Δημόσιο είναι η επιβολή φόρων στα ακίνητα και αυτό γιατί αυτά δεν μπορούν να μετακινηθούν αποτελώντας βεβαία φορολογητέα ύλη, σε αντίθεση με τα μετρητά, μετοχές κλπ που ήδη έχουν μεταφερθεί σε αλλοδαπά ασφαλή

κέντρα. Η πολύ μεγάλη μείωση του φόρου μεταβίβασης, η ουσιαστική απαλλαγή των πωλητών από τον φόρο υπεραξίας αλλά και ο μειωμένος συντελεστής φόρου εισοδήματος των νομικών προσώπων αποτελούν τις εξελίξεις που πλέον έχουν κάνει πολύ συμφέρουσα τη φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητα μέσω ενός νομικού προσώπου, δηλαδή μιας επιχείρησης που θα συστήσει ο ιδιοκτήτης. Η μείωση του φορολογικού λογαριασμού από τη μεταφορά του εισοδήματος από τον ιδιοκτήτη σε μια νομική επιχείρηση είναι άμεση, ωστόσο υπάρχει το μειονέκτημα του υψηλού αρχικού (και εφάπαξ) κόστους των μεταβιβάσεων και της σύστασης της εταιρείας. Παρακάτω θα περιγράψουμε τον τρόπο φορολόγησης του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία που ισχύει σήμερα.

1. Ιδιοκτήτες Ακίνητης Περιουσίας
2. Φόρος Εισοδήματος χρήσης 2018
3. Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας
4. Νομικό Πλαίσιο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

1.4.1 Ιδιοκτήτες Ακίνητης Περιουσίας

Σε δύο βασικές κατηγορίες με διαφορετική φορολογική αντιμετώπιση διακρίνονται οι ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα:

- α. Νομικά πρόσωπα: το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά σε εταιρείες για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση, επένδυση, κατασκευή ή ανοικοδόμηση.
- β. Φυσικά πρόσωπα: το ακίνητο ανήκει ιδιοκτησιακά απευθείας στα φυσικά πρόσωπα για ιδιόχρηση, εκμετάλλευση ή επένδυση.

1.4.2 Φόρος Εισοδήματος χρήσης 2018

Τα νομικά και φυσικά πρόσωπα που αποκτούν εισόδημα στην Ελλάδα υποχρεούνται να υποβάλλουν ετησίως δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και να φορολογηθούν για το εισόδημα αυτό. Η φορολογική αντιμετώπιση των εισοδημάτων από ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα έχει σήμερα ως εξής:

A. Νομικά πρόσωπα

Τα νομικά πρόσωπα στην Ελλάδα(ΟΕ,ΕΕ,ΙΚΕ,ΕΠΕ,ΑΕ) φορολογούνται για το εισόδημά τους που προκύπτει στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή. Οι αλλοδαπές εταιρείες στην Ελλάδα

φορολογούνται μόνο με βάση το εισόδημα που προκύπτει στην Ελλάδα. Ο συντελεστής φορολόγησης των νομικών προσώπων ανέρχεται σε 29% για όλα τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα. Τα μισθώματα που εισπράττονται από ακίνητα θεωρούνται επίσης ως κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα. Στη διανομή μερισμάτων (ΙΚΕ,ΕΠΕ,ΑΕ) και λοιπών διανεμόμενων κερδών που πραγματοποιεί ελληνική εταιρεία διενεργείται παρακράτηση φόρου με συντελεστή 15%.

Β. Φυσικά Πρόσωπα

Το εισόδημα που προκύπτει από την εκμίσθωση ή παραχώρηση χρήσης ακίνητης περιουσίας φορολογείται με συντελεστή 15% μέχρι το ποσό των €12.000, 35% για ποσά άνω των €12.000 και 45% για ποσά άνω των €35.000.

Η ιδιοκτήτης ατομικής επιχείρησης όταν έχει και εισόδημα από ακίνητα, δεν επηρεάζει την παραπάνω φορολογική μεταχείριση για το εισόδημα από ακίνητα, παραμένει δηλαδή ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία και όχι εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Όταν η ατομική επιχείρηση έχει ως αντικείμενο την εμπορική εκμετάλλευση, ανάπτυξη και επένδυση σε ακίνητα, υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος με συντελεστή 22% για ετήσιο εισόδημα μέχρι €20.000, 29% για ποσά άνω των €20.000, 37% για ποσά άνω των €30.000 και 45% στα ποσά άνω των €40.000, δηλαδή ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και όχι εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

1.4.3 Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας

Α. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) επιβάλλεται σε φυσικά και νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες που έχουν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων στην Ελλάδα. Ως φορολογική βάση λαμβάνεται η αντικειμενική αξία των ακινήτων την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, όπως ορίζεται από τις φορολογικές αρχές. Ο ΕΝΦΙΑ αποτελείται από τον κύριο φόρο και τον συμπληρωματικό φόρο. Ο κύριος φόρος επιβάλλεται σε κάθε ακίνητο χωριστά και εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως η επιφάνεια, η τιμή ζώνης, ο όροφος, η παλαιότητα του κτιρίου, η πρόσοψη, το ποσοστό ιδιοκτησίας και άλλους ειδικούς συντελεστές. Ο

συμπληρωματικός φόρος. Για νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας τους υπόκειται σε συμπληρωματικό φόρο με συντελεστή 0,55%.

B. Ειδικός Φόρος Ακινήτων

Σύμφωνα με τον Ν. 3091/2002, τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, υπόκεινται σε ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας των ακινήτων τους.

Επίσης, παρέχεται εξαίρεση από την φορολογική υποχρέωση στις εταιρείες που έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της ΕΕ. Οι ανώνυμες εταιρείες με ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή εταιρείες Α.Ε. που δηλώνουν τα πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές τους, εφόσον τα πρόσωπα αυτά έχουν λάβει αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα ή οι εταιρείες άλλων νομικών μορφών, εφόσον τα εταιρικά μερίδια/μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

1.4.4 Φορολογία Ακίνητης Περιουσίας Σε Νομικά Πλαίσια

Για επενδύσεις σε ακίνητα μέσω νομικού προσώπου χρησιμοποιούνται δυο τρόποι. Η άμεση απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου (asset deal), η οποία ακολουθεί την ίδια διαδικασία με τη συναλλαγή μεταξύ ιδιωτών. Επίσης με έμμεσο τρόπο, αποκτώντας την πλειοψηφία των μετοχών/μεριδίων ενός νομικού προσώπου που κατέχει το ακίνητο (share deal). Η απόκτηση των μετοχών/μεριδίων νομικού προσώπου χρησιμοποιείται συχνότερα, καθώς επιτρέπει την ταχύτερη και ευκολότερη αλλαγή ιδιοκτησίας, παρέχοντας ταυτόχρονα μια γρήγορη στρατηγική εξόδου για τον αγοραστή όταν τελικά θελήσει να μεταβιβάσει το ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται φόρος υπεραξίας (15%) στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης των μετοχών/μεριδίων.

Οι εταιρικοί τύποι που είναι πιο καταλλήλοι για την κατοχή και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας είναι:

* Η Ανώνυμη Εταιρεία (ΑΕ)

* Η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (ΙΚΕ)

1.4.5 Airbnb, Booking, Home Away Νομικό Πλαίσιο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

Δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους, εφόσον ο διαχειριστής του ακινήτου έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε).

1.4.5.1 Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (ΙΚΕ)

Η ΙΚΕ μπορεί να συσταθεί από έναν ή περισσότερους εταίρους και διοικείται από έναν ή περισσότερους διαχειριστές. Ο διαχειριστής, ο οποίος μπορεί να είναι εταίρος ή τρίτος, καθώς και ο μοναδικός εταίρος μονοπρόσωπης ΙΚΕ, υπάγονται υποχρεωτικά στην ασφάλιση του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.) και καταβάλλουν τις προβλεπόμενες ασφαλιστικές εισφορές, ενώ η ασφάλιση των λοιπών εταίρων της ΙΚΕ είναι προαιρετική.

Η ΙΚΕ είναι πρόσφατη μορφή κεφαλαιουχικής εταιρείας με νομική προσωπικότητα και ρυθμίζεται από το Ν. 4072/2012. Δεν απαιτείται ελάχιστο κεφάλαιο για την ίδρυσή της. Η ΙΚΕ ευθύνεται με τα περιουσιακά της στοιχεία για τις εταιρικές υποχρεώσεις, εξαιρουμένης της ευθύνης που αναλαμβάνει ο εταίρος με εγγυητικές εισφορές (και κάποιες εξαιρέσεις ως προς την ευθύνη απέναντι στο Δημόσιο). Κύριο χαρακτηριστικό αυτού του τύπου εταιρείας είναι η δυνατότητα των εταίρων να παρέχουν και να αναλαμβάνουν εταιρικά μερίδια όχι μόνο με κεφάλαιο, αλλά και με άλλα είδη εισφορών: τις εξωκεφαλαιακές εισφορές (π.χ. εργασία) και τις εγγυητικές εισφορές, των οποίων η αξία δεν μπορεί να υπερβαίνει το 75% της ευθύνης που αναλαμβάνουν οι εταίροι έναντι των πιστωτών της εταιρείας

1.4.5.2 Ανώνυμη Εταιρεία (ΑΕ)

Η ΑΕ είναι κεφαλαιουχική εταιρεία με νομική προσωπικότητα και η περιουσία της διαχωρίζεται από αυτήν των μετόχων της, ήτοι η εταιρεία είναι η μόνη υπεύθυνη για τις εταιρικές υποχρεώσεις με τα δικά της περιουσιακά στοιχεία, με εξαιρέσεις ως προς την ευθύνη απέναντι στο Δημόσιο.

Η Ανώνυμη Εταιρεία υπόκειται σε αυξημένη κρατική εποπτεία, συστήνεται από έναν ή περισσότερους μετόχους και διοικείται από το διοικητικό συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη. Για την ίδρυση ΑΕ απαιτείται ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο €24.000, το οποίο μπορεί να καταβληθεί σε μετρητά ή σε είδος.

1.5 Εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας

Η εκτίμηση της περιουσίας πηγάζει μέσα από μία συνάρτηση μερών και μεγεθών όπως είναι τα νομικά, φυσικά, κοινωνικά, λειτουργικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά κριτήρια της περιόδου, της χώρας και των συγκυριών που συντρέχουν. Οι επιχειρήσεις συνήθως θα πρέπει να μετράνε με αντικειμενικά μέτρα τα παραπάνω ώστε να μπορέσουν να εκμεταλλευθούν αυτό που προσφέρουν στην καλύτερη τιμή.

Η εκτίμηση είναι σημαντική, αλλά και δύσκολη στον προσδιορισμό της, ιδιαίτερα για την ακίνητη περιουσία, λόγω του ότι έχει διάφορα επιμέρους στοιχεία. Σε μία συναλλαγή έχει μεγάλη σημασία τα διάφορα μέρη που συναλλάσσονται να γνωρίζουν τις αξίες και τις λεπτομέρειες για το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο με το οποίο ασχολούνται για να πάρει το κάθε μέρος την κατάλληλη κατά περίπτωση απόφαση.

1.6 Διεθνή λογιστικά πρότυπα και πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ - αγγλικά: International Accounting Standards - IAS) είναι λογιστικές πρακτικές υπό τη μορφή νόμων με τους οποίους καλούνται να εναρμονιστούν υποχρεωτικά οι ελληνικές επιχειρήσεις, μετά από κοινοτική οδηγία. Μετά από μια μικρή καθυστέρηση στην επιτακτικότητα της εφαρμογής τους, έγιναν υποχρεωτικά από το 2006, αρχικά για τις εισηγμένες αλλά και για λοιπές εταιρίες. Τα ΔΛΠ εμπλουτίστηκαν με οδηγίες που αλλάξαν τον προσανατολισμό τους, που αρχικά ήταν αυστηρά λογιστικός, και είναι πλέον γνωστά ως Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS).

Τα πρότυπα εκδόθηκαν την περίοδο 1973-2001 από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB).

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι:

- ΔΛΠ 1: Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων
- ΔΛΠ 2: Αποθέματα
- ΔΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών

- ΔΛΠ 8: Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη
- ΔΛΠ 10: Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού
- ΔΛΠ 11: Κατασκευαστικές Συμβάσεις
- ΔΛΠ 12: Φόροι Εισοδήματος
- ΔΛΠ 14: Οικονομικές Πληροφορίες Κατά Τομέα
- ΔΛΠ 16: Ενσώματα Πάγια
- ΔΛΠ 17: Μισθώσεις
- ΔΛΠ 18: Έσοδα
- ΔΛΠ 19: Παροχές σε Εργαζόμενους
- ΔΛΠ 26: Λογιστική και Πληροφόρηση Προγραμμάτων Παροχών Αποχώρησης από την Υπηρεσία
- ΔΛΠ 20: Λογιστική των Επιχορηγήσεων και Γνωστοποίηση της Κρατικής Υποστήριξης
- ΔΛΠ 21: Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Τιμές Συναλλάγματος
- ΔΛΠ 23: Κόστος Δανεισμού
- ΔΛΠ 24: Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών
- ΔΛΠ 27: Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις
- ΔΛΠ 28: Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις
- ΔΛΠ 29: Παρουσίαση Οικονομικών Στοιχείων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες
- ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Όμοιων Χρηματοοικονομικών Ιδρυμάτων
- ΔΛΠ 31: Επενδύσεις σε Κοινοπραξίες
- ΔΛΠ 32: Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση
- ΔΛΠ 33: Κέρδη ανά Μετοχή
- ΔΛΠ 34: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις
- ΔΛΠ 36: Μείωση της Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού
- ΔΛΠ 37: Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδιάμεσες Απαιτήσεις
- ΔΛΠ 38: Άυλα Στοιχεία του Ενεργητικού
- ΔΛΠ 40: Επενδύσεις σε Ακίνητα
- ΔΛΠ 41: Γεωργία

1.7 Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 2, 16 και 40 μια συγκριτική ανάλυση

Σύγκριση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 2, 16 και 40

Προκειμένου να πραγματοποιήσουμε αυτή τη σύγκριση, θα εξετάσουμε την υποθετική εταιρία «PROPERTLY». Πρόκειται για μία εταιρία «Equity Real Estate Investment Trust» (EREIT), δηλαδή για μια εταιρία που αγοράζει, κατέχει και γενικά διαχειρίζεται ακίνητα, όπως διαμερίσματα, καταστήματα, γραφεία και εμπορικά κέντρα. Ας σημειωθεί ότι τέτοιου είδους εταιρίες ενδείκνυνται για μακροχρόνιες επενδύσεις, καθώς είναι υποχρεωμένες να διανέμουν τουλάχιστον το 90% των φορολογητέων κερδών τους που προκύπτουν από τη μίσθωση και πώληση ακινήτων στους μετόχους με τη μορφή μερισμάτων.

Σύγκριση κατά την αρχική αναγνώριση

Ας υποθέσουμε ότι η «PROPERTLY» στις 2/1/2015 αγοράζει τρία πανομοιότυπα ακίνητα αξίας κτήσης 9.500.000€ το καθένα, εκ των οποίων σε κάθε περίπτωση το 1.900.000€ αφορά στην απόκτηση του οικοπέδου και τα 7.600.000€ στην απόκτηση του κτιρίου που βρίσκεται σε αυτό. Επίσης, καταβάλλει 25.000€ για συμβολαιογραφικά έξοδα και έξοδα δικηγόρων, φόρους μεταβίβασης 4% επί της συνολικής αξίας κτήσης και μεσιτικά κόστη-αμοιβές 1% επί της συνολικής αξίας κτήσης του ακινήτου για καθένα από τα τρία ακίνητα. Το πρώτο από τα τρία το αγοράζει με σκοπό να το πουλήσει στα πλαίσια της κύριας δραστηριότητας της, το δεύτερο με σκοπό να στεγάσει σε αυτό τα γραφεία της και το τρίτο για μακροπρόθεσμη κεφαλαιακή ενίσχυση. Έτσι, για καθένα από τα τρία κτίρια και οικοπέδα έχουμε:

I. Ακίνητο-απόθεμα

Η αποτίμηση των αποθεμάτων γίνεται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους των αποθεμάτων και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Στη δεδομένη περίπτωση βέβαια -όπως θα συμβαίνει λογικά και στις περισσότερες περιπτώσεις αρχικής αναγνώρισης αποθεμάτων, η επιχείρηση το αγοράζει αναμένοντας βάσιμα να έχει κέρδη από την πώλησή του, που σημαίνει ότι:

$$E(\text{Μίκτο αποτέλεσμα μελλοντικής πώλησης}) > 0 \Rightarrow$$

$$E(\text{Τιμή πώλησης} - \text{Κόστος πώλησης} - \text{Κόστος πωληθέντος}) > 0 \Rightarrow$$

$$E(\text{Τιμή πώλησης} - \text{Κόστος πώλησης}) - \text{Κόστος πωληθέντος} > 0 \Rightarrow$$

το κόστος πωληθέντος είναι σαφώς γνωστό κατά τη στιγμή της αγοράς

$$\text{Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία} - \text{Κόστος ακινήτου} > 0 \Rightarrow$$

$$\text{Κόστος ακινήτου} < \text{Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία}$$

οπότε από τις δύο τιμές χαμηλότερη είναι αυτή του κόστους του ακινήτου - όσον αφορά τόσο στο κτίριο, όσο και στο οικόπεδο, οπότε και σε αυτή θα γίνει η αποτίμηση. Γνωρίζουμε επίσης ότι το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την τιμή αγοράς τους, καθώς και τυχόν κόστη άμεσα καταλογιστέα στην απόκτησή τους. Έτσι, το κτίριο-απόθεμα και το οικόπεδο-απόθεμα θα αναγνωριστούν στις εξής τιμές:

Τιμή αποτίμησης κτιρίου = $7.600.000 + 80\% \cdot (25.000 + 4\% \cdot 9.500.000 + 1\% \cdot 9.500.000) = 8.000.000\text{€}$
Τιμή αποτίμησης οικοπέδου = $1.900.000 + 20\% \cdot (25.000 + 4\% \cdot 9.500.000 + 1\% \cdot 9.500.000) = 2.000.000\text{€}$

II. Ακίνητο-πάγιο

Σε αυτήν την περίπτωση το κτίριο και το οικόπεδο αποτελούν ενσώματα πάγια και θα αντιμετωπιστούν με βάση το ΔΛΠ 16, όπου ορίζεται ότι εφόσον υπάρχει πιθανότητα εισροής οικονομικών ωφελειών που συνδέονται με το πάγιο στην επιχείρηση και παράλληλα είναι δυνατή η αξιόπιστη αποτίμησή του, η αρχική αναγνώριση θα γίνει στο κόστος, που μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την τιμή αγοράς του παγίου και άλλες άμεσα επιρριπτόμενες στην απόκτησή του δαπάνες. Έτσι, το κτίριο-πάγιο και το οικόπεδο-πάγιο θα αναγνωριστούν επίσης στις εξής τιμές:

Τιμή αποτίμησης κτιρίου = $7.600.000 + 80\% \cdot (25.000 + 4\% \cdot 9.500.000 + 1\% \cdot 9.500.000) = 8.000.000\text{€}$
Τιμή αποτίμησης οικοπέδου = $1.900.000 + 20\% \cdot (25.000 + 4\% \cdot 9.500.000 + 1\% \cdot 9.500.000) = 2.000.000\text{€}$

III. Ακίνητο-επένδυση

Στην τρίτη περίπτωση η λογιστική αντιμετώπιση του κτιρίου και του οικοπέδου θα γίνει με βάση το ΔΛΠ 40, όπου επίσης ορίζεται ότι εφόσον υπάρχει πιθανότητα εισροής οικονομικών ωφελειών που συνδέονται με το πάγιο στην επιχείρηση και παράλληλα είναι δυνατή η αξιόπιστη αποτίμησή του, η αρχική αναγνώριση θα γίνει στο κόστος, που μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την τιμή αγοράς του παγίου και άλλες άμεσα επιρριπτόμενες στην απόκτησή του δαπάνες. Έτσι, το κτίριο-επένδυση και το οικόπεδο-επένδυση θα αναγνωριστούν και αυτά στις εξής τιμές⁶:

Τιμή αποτίμησης κτιρίου = $7.600.000 + 80\% \cdot (25.000 + 4\% \cdot 9.500.000 + 1\% \cdot 9.500.000) = 8.000.000\text{€}$
Τιμή αποτίμησης οικοπέδου = $1.900.000 + 20\% \cdot (25.000 + 4\% \cdot 9.500.000 + 1\% \cdot 9.500.000) = 2.000.000\text{€}$

Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι στο δεδομένο σενάριο τόσο το κτίριο, όσο και το οικόπεδο

αντιμετωπίζονται τελικά με τον ίδιο τρόπο κατά την αρχική αναγνώριση είτε πρόκειται για απόθεμα, είτε για ενσώματο πάγιο, είτε για επένδυση σε ακίνητο.

Σύγκριση λογιστικής αντιμετώπισης κατά την τριετία 2015-2017

Υποθέτουμε ότι η «PROPERTLY» χρησιμοποιεί τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης για όλα τα ενσώματα πάγια που κατέχει. Η υπολειμματική αξία του συγκεκριμένου κτιρίου-παγίου εκτιμάται να είναι ίση με 2.000.000€, ενώ η διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του ανέρχεται σε 30 έτη. Επιπλέον, η επιχείρηση χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής κατά την μεταγενέστερη αποτίμηση των ενσώματων παγίων ακολουθώντας την πολιτική της μεταφοράς του αποθεματικού αναπροσαρμογής στο υπόλοιπο κερδών εις νέο όταν τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσύρονται ή εκποιούνται και την μέθοδο της εύλογης αξίας κατά την μεταγενέστερη αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα αναθέτοντας την εκτίμηση της εύλογης αξίας σε επαγγελματίες εκτιμητές. Ας σημειωθεί ότι πρώτα διενεργούνται οι αποσβέσεις της εκάστοτε χρήσης και στη συνέχεια οι αναπροσαρμογές. Τέλος, για λόγους απλούστευσης και χωρίς να θίγεται η ουσία της ανάλυσης που θα ακολουθήσει, υποθέτουμε ότι τόσο η εύλογη, όσο και η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του οικοπέδου παραμένουν σταθερές διαχρονικά. Συνεπώς, η παρακάτω σύγκριση, καθώς και τα αντίστοιχα ποσά θα αφορούν μόνο στη λογιστική αντιμετώπιση του κτιρίου.

Σύγκριση κατά τη χρήση του έτους 2015

Στις 31/12/2015 η εύλογη αξία των τριών κτιρίων (είναι ίδια και για τα τρία καθώς αυτά είναι πανομοιότυπα) εκτιμάται σε 7.410.000€ με τόσο την υπολειμματική αξία, όσο και την ωφέλιμη ζωή να μη μεταβάλλονται. Ωστόσο, υποψήφιος αγοραστής είναι διατεθειμένος να καταβάλει 8.100.000€ για την αγορά καθενός από τα τρία κτίρια στη διάρκεια της επόμενης χρήσης με τα έξοδα πώλησης τα οποία αντιστοιχούν στο 1% της τιμής πώλησης του κτιρίου⁷ να βαραίνουν την «PROPERTLY».

Έτσι, για καθένα από τα τρία κτίρια για τις 31/12/2015 έχουμε:

I. Κτίριο-απόθεμα

Ως γνωστόν, τα περιουσιακά στοιχεία δεν πρέπει να αποτυπώνονται στις οικονομικές καταστάσεις σε αξία μεγαλύτερη από την αναμενόμενη αξία λόγω χρήσης ή πώλησής τους, σημείο που αποτελεί χαρακτηριστικό εξάλλου του πνεύματος των ΔΛΠ. Έτσι, και στην

περίπτωση των αποθεμάτων, που αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας και κόστους κτήσης, σε κάθε χρονική περίοδο η επιχείρηση πρέπει να ελέγχει τις όποιες τυχόν μεταβολές στις συνθήκες που επικρατούν και να αναθεωρήσει, αν χρειαστεί, την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του κτιρίου-αποθέματος, λοιπόν, θα είναι:

$KPA = 8.100.000 - 1\% \cdot 8.100.000 = 8.019.000\text{€} > \text{Κόστος αποθέματος} = 8.000.000\text{€}$, οπότε η αξία στην οποία θα εμφανίζεται το κτίριο-απόθεμα στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης του έτους 2015 θα παραμείνει 8.000.000€.

II. Κτίριο-πάγιο

Εφόσον η εταιρία ακολουθεί τη σταθερά μέθοδο απόσβεσης, η τιμή κτήσης του κτιρίου ανέρχεται στα 8.000.000€, ενώ η υπολειμματική του αξία σε 2.000.000€ και η ωφέλιμη ζωή του σε 30 έτη, η απόσβεσή του για τη χρήση του έτους 2015 θα είναι:

$$\text{Ετήσια απόσβεση} = \frac{\text{κόστος κτήσης} - \text{υπολειμματική αξία}}{\text{έτη ωφέλιμης ζωής}} = \frac{8.000.000 - 2.000.000}{30} = 200.000\text{€}$$

,οπότε η λογιστική εγγραφή για τη διενέργεια της απόσβεσης θα είναι:

Αποσβέσεις κτιρίων	200.000
Αποσβεσμένα κτίρια	200.000

Δεδομένου ότι η επιχείρηση ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των παγίων της μετά την αρχική αναγνώριση - αναπροσαρμόζοντας τόσο την αξία κτήσης, όσο και τις σωρευμένες αποσβέσεις έτσι, ώστε η λογιστική αξία να συμπίπτει με την εύλογη αξία του κτιρίου - και η τελευταία στις 31/12/2015 ανέρχεται σε 7.410.000€, η αξία του κτιρίου θα αναπροσαρμοστεί ως εξής:

Αποσβεσμένα κτίρια	10.000
Ζημιά αναπροσαρμογής	390.000
Κτίρια	400.000

III. Κτίριο-επένδυση

Δεδομένου ότι η επιχείρηση ακολουθεί τη μέθοδο της εύλογης αξίας για την αποτίμηση των επενδύσεών της σε ακίνητα μετά την αρχική αναγνώριση - αναπροσαρμόζοντας τόσο την αξία κτήσης, όσο και τις σωρευμένες αποσβέσεις έτσι, ώστε η λογιστική αξία να συμπίπτει με την εύλογη αξία της επένδυσης - και η τελευταία στις 31/12/2015 ανέρχεται σε 7.410.000€, η αξία

του κτιρίου θα αναπροσαρμοστεί ως εξής:

Ζημιά αναπροσαρμογής	590.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	590.000

Συμπεράσματα

Οι διαφορές που προκύπτουν από τη συγκριτική ανάλυση των τριών τύπων κτιρίων σχετικά με την επίδραση που το καθένα από αυτά έχει στο ενεργητικό, το παθητικό και τα αποτελέσματα της χρήσης του έτους 2015 της «PROPERTLY» μπορούν να αποτυπωθούν συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 1.1: Μεταβολές που προκαλεί το κάθε κτίριο στους δεδομένους λογαριασμούς της κατάστασης οικονομικής θέσης και στο αποτέλεσμα (προ φόρων) της χρήσης του έτους 2015 (ποσά σε ευρώ)

	Ενεργητικό ⁸		Παθητικό ⁹		Αποτέλεσμα ¹⁰ (προ φόρων)
Κτίριο - απόθεμα	Απόθεμα	8.000.000	Κεφάλαιο	8.000.000	Μηδενική μεταβολή
	Σύνολο	8.000.000	Σύνολο	8.000.000	
Κτίριο - πάγιο	Κτίριο	7.600.000	Κεφάλαιο	8.000.000	Αποσβέσεις κτιρίων -200.000 Ζημιά αναπροσαρμογής -390.000
	-Αποσβεσμένα κτίρια	-190.000	-Φόροι-υποχρεώσεις ¹¹	-φ-590.000	
	Λογιστική Αξία	7.410.000	-Μερίσματα πληρωτέα ¹²	-d(1-φ)590.000	
			-Υπόλ. κερδών εις νέο ¹²	-(1-d)(1-φ)590.000	
	Σύνολο	7.410.000	Σύνολο	7.410.000	Σύνολο -590.000
Κτίριο - επένδυση			Κεφάλαιο	8.000.000	Ζημιά αναπροσαρμογής -590.000
	Επενδύσεις σε ακίνητα	7.410.000	- Φόροι-υποχρεώσεις ¹¹	-φ-590.000	
			- Μερίσματα πληρωτέα ¹²	-d(1-φ)590.000	
			- Υπόλ. κερδών εις νέο ¹²	-(1-d)(1-φ)590.000	
	Σύνολο	7.410.000	Σύνολο	7.410.000	Σύνολο -590.000

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 1.1 καθώς και τις λογιστικές εγγραφές που προηγήθηκαν παρατηρούμε ότι παρόλο που τα τρία κτίρια είναι πανομοιότυπα:

- Αποσβέσεις διενεργούνται μόνο πάνω στο κτίριο-πάγιο.
- Τα αποτελέσματα της χρήσης του 2015 δεν επηρεάζονται από το κτίριο-απόθεμα, καθώς, ενώ η εύλογη αξία, η οποία είναι ένα αντικειμενικό μέτρο της αξία, εκτιμήθηκε σε τιμή μικρότερη του αρχικού κόστους του κτιρίου-αποθέματος, η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η οποία είναι ένα υποκειμενικό μέτρο της αξίας, παρέμεινε μεγαλύτερη του αρχικού κόστους του κτιρίου-αποθέματος με αποτέλεσμα το κτίριο- απόθεμα να μην υποτιμηθεί. Αντίθετα, το κτίριο-πάγιο, για το οποίο διενεργούνται αποσβέσεις, και το κτίριο-επένδυση, το οποίο δεν υπόκειται σε αποσβέσεις, επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης του 2015 και μάλιστα με το ίδιο ποσό των 590.000€ και τα δύο, το οποίο είναι ίσο με την διαφορά της εύλογης αξίας από το αρχικό κόστος.

Σύγκριση κατά τη χρήση του έτους 2016

Στις 2/1/2016 καταβάλλονται 100.000€ για προσθήκες σε καθένα από τα τρία κτίρια με την (υπόλοιπη) ωφέλιμη ζωή και την υπολειμματική αξία να παραμένουν στα 29 έτη και 2.000.000€ αντίστοιχα. Ακόμη, στις 31/12/2016 η εύλογη αξία των τριών κτιρίων (είναι ίδια και για τα τρία καθώς αυτά είναι πανομοιότυπα) εκτιμάται σε 7.905.600€ ενώ η υπολειμματική αξία σε 2.025.600€. Επίσης, αυτή τη φορά η «PROPERTLY» εκτιμά ότι δε θα μπορούσε να επιτύχει να εκποιήσει κάποιο από τα τρία κτίρια στη διάρκεια της επόμενης χρήσης σε τιμή μεγαλύτερη από την εύλογη, θεωρεί δηλαδή ότι από μια τέτοια εκποίηση θα εισέπραττε 7.905.600€ καταβάλλοντας αυξημένα - σχετικά με αυτά που είχαν εκτιμηθεί κατά την προηγούμενη χρήση - έξοδα πώλησης 105.600€. Έτσι, για καθένα από τα τρία κτίρια έχουμε:

I. Κτίριο-απόθεμα

Στην περίπτωση αυτή η προσθήκη αποτελεί ουσιαστικά μια μετατροπή-μεταποίηση και για τον λόγο αυτό θα προσαυξήσει το κόστος του κτιρίου-αποθέματος το οποίο θα ανέρχεται πλέον σε 8.100.000€. Επομένως, οι εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν στις 2/1/2016 θα είναι οι εξής:

2/1/2016		
Έξοδα προσθήκης	100.000	
Ταμείο		100.000
2/1/2016		
Απόθεμα	100.000	
Έξοδα προσθήκης		100.000

Παρατηρούμε στο σημείο αυτό ότι το κτίριο-απόθεμα αποτιμάται στις 2/1/2016 στα 8.100.000 χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία η οποία εκτιμάται από την επιχείρηση κάθε φορά στο τέλος του εκάστοτε έτους. Έτσι, στο τέλος του 2016 η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του κτιρίου-αποθέματος θα είναι:

$KPA = 7.905.600 - 105.600 = 7.800.000€ < \text{Κόστος αποθέματος} = 8.100.000€$, οπότε η εγγραφή ανατίμησης του κτιρίου-αποθέματος στις 31/12/2016 θα έχει ως εξής:

31/12/2016		
Ζημία λόγω υποτίμησης αποθέματος	300.000	
Απόθεμα		300.000

με αποτέλεσμα η αξία στην οποία θα εμφανίζεται το κτίριο-απόθεμα στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης του έτους 2016 να είναι 7.800.000€.

II. Κτίριο-πάγιο

Δεδομένου ότι με την προσθήκη στο κτίριο-πάγιο, η οποία αποτελεί μια μεταγενέστερη δαπάνη για συμπλήρωσή του, θεωρείται ότι υπάρχει πιθανότητα εισροής οικονομικών ωφελειών που συνδέονται με το πάγιο στην επιχείρηση και παράλληλα είναι δυνατή η αξιόπιστη αποτίμηση του κόστους της προσθήκης, αυτή θα ενσωματωθεί στην αξία του παγίου, οπότε οι εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν στις 2/1/2016 θα είναι οι εξής:

2/1/2016		
Έξοδα προσθήκης	100.000	
Ταμείο		100.000
Κτίρια		
Έξοδα προσθήκης	100.000	
		100.000

Ακόμη, εφόσον η εταιρία ακολουθεί τη σταθερά μέθοδο απόσβεσης, η λογιστική αξία του κτιρίου στις 31/12/2016 ανέρχεται στις 7.510.000€, ενώ η υπολειμματική του αξία σε 2.000.000€ και η ωφέλιμη ζωή του σε 29 έτη, η απόσβεσή του για τη χρήση του έτους 2015 θα είναι:

$$\text{Ετήσια απόσβεση} = \frac{7.510.000 - 2.000.000}{29} = 190.000\text{€}$$

,οπότε η λογιστική εγγραφή για τη διενέργεια της απόσβεσης στις 31/12/2016 θα είναι:

31/12/2016		
Αποσβέσεις κτιρίων	190.000	
Αποσβεσμένα κτίρια		190.000

Τέλος, δεδομένου ότι η εύλογη αξία του κτιρίου στις 31/12/2016 εκτιμάται σε 7.905.600€, ενώ η λογιστική του αξία ανέρχεται πριν την αναπροσαρμογή σε 7.320.000€, η αξία του κτιρίου θα αναπροσαρμοστεί ως εξής:

31/12/2016		
Κτίρια	616.000	
Αποσβεσμένα κτίρια		30.400
Κέρδος αναπροσαρμογής		390.000
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		195.600

III. Κτίριο-επένδυση

Εφόσον και σε αυτήν την περίπτωση με την προσθήκη στο κτίριο-επένδυση υπολογίζεται ότι υπάρχει πιθανότητα εισροής οικονομικών ωφελειών που συνδέονται με την επένδυση στην

επιχείρηση και παράλληλα είναι δυνατή η αξιόπιστη αποτίμηση του κόστους της προσθήκης, αυτή θα ενσωματωθεί στην αξία του κτιρίου, οπότε οι εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν στις 2/1/2016 θα είναι οι εξής:

2/1/2016		
Εξοδα προσθήκης	100.000	
Ταμείο		100.000

2/1/2016		
Επενδύσεις σε ακίνητα	100.000	
Εξοδα προσθήκης		100.000

Τέλος, δεδομένου ότι η εύλογη αξία του κτιρίου στις 31/12/2016 εκτιμάται σε 7.905.600€, ενώ η λογιστική του αξία ανέρχεται πριν την αναπροσαρμογή σε 7.510.000€, η αξία του κτιρίου θα αναπροσαρμοστεί ως εξής:

31/12/2016		
Επενδύσεις σε ακίνητα	395.600	
Κέρδος αναπροσαρμογής		395.600

Οι διαφορές που προκύπτουν από τη συγκριτική ανάλυση των τριών τύπων κτιρίων σχετικά με την επίδραση που το καθένα από αυτά έχει στο ενεργητικό, το παθητικό και τα αποτελέσματα της χρήσης του έτους 2016 της «PROPERTLY» μπορούν να αποτυπωθούν συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 1.2: Μεταβολές που προκαλεί το κάθε κτίριο στους δεδομένους λογαριασμούς της κατάστασης οικονομικής θέσης και στο αποτέλεσμα (προ φόρων) της χρήσης του έτους 2016 (ποσά σε ευρώ)

	Ενεργητικό		Παθητικό		Αποτέλεσμα (προ φόρων)	
Κτίριο - αποθέμα	Αποθέμα	7.800.000	Κεφάλαιο	8.000.000	Ζημιά υποτ. αποθέματος	-300.000
	-Ταμείο ¹³	-100.000	-Φόροι-υποχρεώσεις	-φ-300.000		
			-Μερίσματα πληρωτέα	-d(1-φ)300.000		
			-Υπόλ. κερδών εις νέο	-(1-d)(1-φ)300.000		
	Σύνολο	7.700.000	Σύνολο	7.700.000	Σύνολο	-300.000
Κτίριο - πάγιο	Κτίριο	8.316.000	Κεφάλαιο	8.000.000	Αποσβέσεις κτιρίων	-190.000
	-Αποσβεσμένα κτίρια	-410.400	Φόροι-υποχρεώσεις	φ-200.000		
	Λογιστική Αξία	7.905.600	Μερίσματα πληρωτέα	d(1-φ)200.000		
	Ταμείο ¹⁴	[d(1-φ)+φ]590.000	-Υπόλ. κερδών εις νέο ¹⁵	-(1-d)(1-φ)390.000		
	-Ταμείο ¹³	-100.000	Αποθεματικό αναπροσ.	195.600		
	Σύνολο	7.805.600+[d(1-φ)+φ]590.000	Σύνολο	7.805.600+[d(1-φ)+φ]590.000	Σύνολο	200.000
Κτίριο - επένδυση	Επενδ. σε ακίνητα	7.905.600	Κεφάλαιο	8.000.000	Κέρδη αναπροσαρμογής	395.600
	Ταμείο ¹⁴	[d(1-φ)+φ]590.000	Φόροι-υποχρεώσεις	φ-395.600		
	-Ταμείο ¹³	-100.000	Μερίσματα πληρωτέα	d(1-φ)395.600		
	Σύνολο	7.805.600+[d(1-φ)+φ]590.000	Υπόλ. κερδών εις νέο ¹⁵	-(1-d)(1-φ)194.400		
			Σύνολο	7.805.600+[d(1-φ)+φ]590.000	Σύνολο	395.600

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 1.2 παρατηρούμε ότι:

- Το κόστος της προσθήκης ενσωματώνεται στην αξία του κτιρίου και στις τρεις

περιπτώσεις.

- Το κτίριο-πάγιο και το κτίριο-επένδυση εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης -όπως ήταν αναμενόμενο- με την ίδια λογιστική αξία (7.905.600€), καθώς και τα δύο αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία.
- Παρόλο, όμως, που τα δύο κτίρια αναπροσαρμόζονται στην ίδια αξία, ο σχηματισμός αποθεματικού αναπροσαρμογής 195.600€ στην περίπτωση του κτιρίου-παγίου έχει ως συνέπεια η επίδρασή του στο αποτέλεσμα (προ φόρων) της χρήσης και κατ' επέκταση στους φόρους-υποχρεώσεις, τα μερίσματα πληρωτέα και το υπόλοιπο κερδών εις νέο να είναι διαφορετική - και συγκεκριμένα μικρότερη - από αυτή του κτιρίου-επένδυση, στην περίπτωση του οποίου ολόκληρη η πιστωτική διαφορά αναπροσαρμογής μεταφέρεται στα αποτελέσματα ως κέρδη αναπροσαρμογής. Εξάλλου, είναι εμφανές ότι η διαφορά των επιδράσεων των δύο κτιρίων στα αποτελέσματα είναι ίση με το αποθεματικό αναπροσαρμογής που σχηματίζεται στην περίπτωση του κτιρίου-παγίου. Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί ότι η αυξητική μεταβολή που προκαλεί το κτίριο-επένδυση στους φόρους- υποχρεώσεις, τα μερίσματα πληρωτέα και το υπόλοιπο κερδών εις νέο κατά την παρούσα χρήση (και όχι αθροιστικά βέβαια με την προηγούμενη) είναι μεγαλύτερη κατά $\varphi \cdot 195.600$, $d(1-\varphi)195.600$ και $(1-d)(1-\varphi)195.600$ ευρώ αντίστοιχα.
- Επίσης, το κτίριο-απόθεμα επιδρά στο αποτέλεσμα (προ φόρων) και κατ' επέκταση στους φόρους-υποχρεώσεις, τα μερίσματα πληρωτέα και το υπόλοιπο κερδών εις νέο με διαφορετικό τρόπο, καθώς η λογιστική αξία με την οποία εμφανίζεται στο ενεργητικό της εταιρίας είναι σε αυτή τη χρήση η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η οποία διαφέρει από την εύλογη.

Σύγκριση κατά τη χρήση του έτους 2017

Στις 2/1/2017 η «PROPERTLY» βρίσκει άτομο που ενδιαφέρεται να αγοράσει το κτίριο-απόθεμα και να μισθώσει, με λειτουργική μίσθωση, το κτίριο-επένδυση, ο οποίος, όμως, επιθυμεί τα δύο κτίρια να είναι επιπλωμένα προκειμένου να καταλήξει σε συμφωνία. Έτσι, η εταιρία λαμβάνει μια προσφορά για να επιπλώσει τα δύο αυτά κτίρια και να αναβαθμίσει την επίπλωση του κτιρίου-παγίου προσθέτοντας νέα έπιπλα στα ήδη υπάρχοντα -εξάλλου εκεί στεγαζόταν ήδη μέρος των διοικητικών υπηρεσιών της επιχείρησης- καταβάλλοντας 500.000€ για το κάθε κτίριο. Στις 5/1/2017 η «PROPERTLY» δέχεται μια συμφέρουσα πρόταση από τον αγοραστή του κτιρίου- αποθέματος ο οποίος επιθυμεί τελικά να αγοράσει επιπλέον τόσο το κτίριο-επένδυση - αντί να το μισθώσει- όσο και το κτίριο-πάγιο. Η «PROPERTLY» αποδέχεται την πρόταση του υποψήφιου αγοραστή και συμφωνεί να εκποιήσει το κάθε κτίριο προς 8.500.000€ με τα έξοδα διάθεσης να βαραίνουν εξ ολοκλήρου τον αγοραστή. Έτσι, για καθένα

από τα τρία κτίρια έχουμε:

I. Κτίριο-απόθεμα

Εφόσον η επίπλωση κρίνεται απαραίτητη προκειμένου το κτίριο-απόθεμα να καταλήξει στην παρούσα θέση και κατάσταση που είναι αναγκαία για να πραγματοποιηθεί η πώληση, θα συμπεριληφθεί στην αξία του κτιρίου-αποθέματος. Επομένως, οι εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν στις 2/1/2017 θα είναι οι εξής:

2/1/2017	
Εξόδα επίπλωσης	500.000
Ταμείο	500.000

2/1/2017	
Απόθεμα	500.000
Έξοδα επίπλωσης	500.000

Κατά την πώληση αποθεμάτων, η λογιστική τους αξία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου στην οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η αναγνώριση του εξόδου αυτού μπορεί να γίνει είτε κατά την στιγμή της πώλησης, αν η εταιρία χρησιμοποιεί την μέθοδο της διαρκούς απογραφής των αποθεμάτων, είτε κατά το τέλος της περιόδου στην οποία πραγματοποιήθηκε η πώληση, αν η εταιρία ακολουθεί περιοδική απογραφή των αποθεμάτων. Στην συγκεκριμένη περίπτωση, λόγω της φύσης της εταιρίας «PROPERTLY» και των αποθεμάτων της, χρησιμοποιείται η μέθοδος της διαρκούς απογραφής. Επομένως, στις 5/1/2017 θα διενεργηθούν οι παρακάτω εγγραφές εκποίησης του κτιρίου-αποθέματος:

5/1/2017	
Ταμείο	8.500.000
Πωλήσεις	8.500.000

5/1/2017	
Κόστος πωληθέντων	8.300.000
Απόθεμα	8.300.000

II. Κτίριο-πάγιο

Στην περίπτωση αυτή η εγγραφή που θα πραγματοποιηθεί στις 2/1/2017 σχετικά με την αναγνώριση των επίπλων αξίας 500.000 ως ξεχωριστό πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα είναι η εξής:

2/1/2017		
Έπιπλα	500.000	
Ταμείο		500.000

Οι εγγραφές εκποίησης του κτιρίου-παγίου στις 5/1/2017 συμπεριλαμβανομένων των νέων επίπλων αξίας 500.000 (και όχι των παλαιών επίπλων που υπήρχαν στο κτίριο- πάγιο για όσο καιρό ιδιοχρησιμοποιούταν από την επιχείρηση για διοικητικούς σκοπούς, τα οποία παραμένουν στην κατοχή της) θα είναι οι ακόλουθες:

5/1/2017		
Αποσβεσμένα κτίρια	410.400	
Κτίριο		410.400

5/1/2017		
Ταμείο	8.500.000	
Κτίριο		7.905.600
Έπιπλα		500.000
Κέρδη από εκποίηση κτιρίου και επίπλων		94.400

Δεδομένου, όμως, ότι το κτίριο-πάγιο δε θα αναγνωρίζεται από εδώ και πέρα στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, θα πρέπει να κλείσουν και όλοι οι σχετικοί με αυτό λογαριασμοί. Ο μοναδικός τέτοιος λογαριασμός που παραμένει ανοιχτός είναι το αποθεματικό αναπροσαρμογής ύψους 195.600€ το οποίο θα μεταφερθεί στα κέρδη εις νέο της χρήσης του 2017 (μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων) με την παρακάτω εγγραφή:

5/1/2017		
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	195.600	
Υπόλοιπο κερδών εις νέο		195.600

III. Κτίριο-επένδυση

Εφόσον κατά τη στιγμή της επίπλωσης του κτιρίου-επένδυση υπολογίζεται ότι θα υπάρξει εισροή οικονομικών ωφελειών που συνδέονται με την επένδυση στην επιχείρηση -αφού το κτίριο αναμένεται να μισθωθεί ως επιπλωμένο και κατ' επέκταση ως τέτοιο να αποφέρει μισθώματα στην επιχείρηση- και παράλληλα είναι δυνατή η αξιόπιστη αποτίμηση του κόστους της επίπλωσης, αυτή θα ενσωματωθεί στην αξία του κτιρίου, οπότε οι εγγραφές που θα πραγματοποιηθούν στις 2/1/2017 θα είναι οι εξής:

2/1/2017		
Εξοδα επίπλωσης	500.000	
Ταμείο		500.000
2/1/2017		
Επενδύσεις σε ακίνητα	500.000	
Εξοδα επίπλωσης		500.000

Τέλος, η εγγραφή εκποίησης του κτιρίου-επένδυση στις 5/1/2017 θα έχει ως εξής:

31/12/2017		
Ταμείο	8.500.000	
Επενδύσεις σε ακίνητα		8.405.600
Κέρδη από εκποίηση επενδύσεων σε ακίνητα		94.400

Οι διαφορές που προκύπτουν από τη συγκριτική ανάλυση των τριών τύπων κτιρίων σχετικά με την επίδραση που το καθένα από αυτά έχει στο ενεργητικό, το παθητικό και τα αποτελέσματα της χρήσης του έτους 2017 της «PROPERTLY» μπορούν να αποτυπωθούν συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 1.3: Μεταβολές που προκαλεί το κάθε κτίριο στους δεδομένους λογαριασμούς της κατάστασης οικονομικής θέσης και στο αποτέλεσμα (προ φόρων) της χρήσης του έτους 2017 (ποσά σε ευρώ)

	Ενεργητικό		Παθητικό		Αποτέλεσμα (προ φόρων)	
Κτίριο - αποθέμα	-Ταμείο ¹⁷	-600.000	Κεφάλαιο	8.000.000	Πωλήσεις	8.500.000
	Ταμείο	8.500.000	Φόροι-υποχρεώσεις	φ-200.000	Κόστος πωληθέντων	-8.300.000
	Ταμείο ¹⁸	$[d(1-\varphi)+\varphi]300.000$	Μερίσματα πληρωτέα	$d(1-\varphi)200.000$		
			-Υπόλ. κερδών εις νέο ¹⁹	$-(1-d)(1-\varphi)100.000$		
	Σύνολο	$7.900.000+[d(1-\varphi)+\varphi]300.000$	Σύνολο	$7.900.000+[d(1-\varphi)+\varphi]300.000$	Σύνολο	200.000
Κτίριο - πάγιο	-Ταμείο ¹⁷	-600.000	Κεφάλαιο	8.000.000		
	Ταμείο	8.500.000	Φόροι-υποχρεώσεις	φ-94.400	Κέρδη από εκποίηση κτιρίου και επίπλων	94.400
	Ταμείο ¹⁸	$[d(1-\varphi)+\varphi]390.000$	Μερίσματα πληρωτέα	$d(1-\varphi)94.400$		
			-Υπόλ. κερδών εις νέο ¹⁹	$-(1-d)(1-\varphi)295.600+195.600$		
	Σύνολο	$7.900.000+[d(1-\varphi)+\varphi]390.000$	Σύνολο	$7.900.000+[d(1-\varphi)+\varphi]390.000$	Σύνολο	94.400
Κτίριο - επένδυση	-Ταμείο ¹⁷	-600.000	Κεφάλαιο	8.000.000		
	Ταμείο	8.500.000	Φόροι-υποχρεώσεις	φ-94.400	Κέρδη από εκποίηση επενδύσεων σε ακίνητα	94.400
	Ταμείο ¹⁸	$[d(1-\varphi)+\varphi]194.400$	Μερίσματα πληρωτέα	$d(1-\varphi)94.400$		
			Υπόλ. κερδών εις νέο ¹⁹	$-(1-d)(1-\varphi)100.000$		
	Σύνολο	$7.900.000+[d(1-\varphi)+\varphi]194.400$	Σύνολο	$7.900.000+[d(1-\varphi)+\varphi]194.400$	Σύνολο	94.400

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 1.3 καθώς και τις λογιστικές εγγραφές που προηγήθηκαν παρατηρούμε ότι παρόλο που τα τρία κτίρια είναι πανομοιότυπα:

- Τα κόστη επίπλωσης συμπεριλαμβάνονται στην αξία του κτιρίου-αποθέματος και στην αξία του κτιρίου-επένδυση, ενώ στην περίπτωση του κτιρίου-παγίου τα έπιπλα αναγνωρίζονται

σε ξεχωριστό λογαριασμό του ενεργητικού της εταιρίας και κατ' επέκταση στη συνέχεια πωλούνται και ξεχωριστά από το κτίριο-πάγιο.

- Τα κέρδη από την εκποίηση των τριών κτιρίων, όπως παρουσιάζονται στην τελευταία στήλη του Πίνακα 1.3, είναι μεγαλύτερα στην περίπτωση της πώλησης του κτιρίου-αποθέματος κατά 105.600€ σε σχέση με τα άλλα δύο κτίρια. Η διαφορά αυτή οφείλεται στο γεγονός ότι το κτίριο-πάγιο και το κτίριο-επένδυση αποτιμήθηκαν κατά το τέλος της χρήσης του 2016 στην τιμή των 7.905.600€ το καθένα ενώ το κτίριο-απόθεμα αποτιμήθηκε σε μικρότερη τιμή και συγκεκριμένα στην τιμή των 7.800.000€. Ακόμη, διαφορά παρατηρείται και στον τρόπο με τον οποίο προκύπτουν τα κέρδη, καθώς στο κτίριο-πάγιο και στο κτίριο-επένδυση αυτά αναγνωρίζονται άμεσα κατά την πραγματοποίηση της πώλησης τους, ενώ στην περίπτωση του κτιρίου-αποθέματος τα κέρδη προκύπτουν έμμεσα κατά το τέλος της χρήσης του 2017 ως η διαφορά του κόστους πωληθέντων από τις πωλήσεις.
- Υπάρχει μια διαφορά ύψους $[d(1-\phi)+\phi]$ 195.600€ μεταξύ της επίδρασης στο ενεργητικό (και στο παθητικό αντίστοιχα) του κτιρίου-παγίου και του κτιρίου-επένδυση λόγω του σχηματισμού αποθεματικού αναπροσαρμογής ύψους 195.600€ στην περίπτωση του κτιρίου-παγίου την ίδια στιγμή που για το κτίριο-επένδυση ολόκληρο το ποσό των 395.600€ είχε αναγνωριστεί ως κέρδος αναπροσαρμογής κατά τη χρήση του έτους 2016.

1.8 Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Η ΑΕΕΑΠ (Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας) είναι μία ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας που στοχεύει στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας.

Τα ΑΕΕΑΠ αναπαριστούν μία ελληνική εκδοχή των REITs με την μετωνυμία Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Ο ν. 2778/99 επιχείρησε να οργανώσει τις συλλογικές επενδύσεις σε ακίνητα. Πρωταρχικός σκοπός του νόμου αποτέλεσε η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας συν των ασφαλιστικών ταμείων. Συγκεντρώνοντας τα κεφάλαια για τη συνολική αξιοποίηση των ακινήτων παρασχέθηκε το ποσό στους οργανισμούς επενδύσεων σε αμοιβαία κεφάλαια και σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Ο θεσμός αυτός τέθηκε σε λειτουργία με την πρώτη ανώνυμη εταιρεία της Ελλάδας, της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στο ΧΑ, με την επωνυμία «Πειραιώς ΑΕΕΑΠ». Την δεδομένη στιγμή που εφαρμόστηκε ο νόμος, αναπτυσσόταν ο κλάδος της Real Estate, ο οποίος ενδυναμώθηκε επενδυτικά για τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αλλά και διεθνώς.

Σε ότι αφορά της Ελλάδα, όπου η φορολογική επιβάρυνση είναι ιδιαιτέρως υψηλή σε ακίνητα, οι

επενδυτές περιορίστηκαν σε «έτοιμα» επαγγελματικά ακίνητα λόγω της ευνοϊκής μεταχείρισής τους φορολογικά. Οι εταιρείες αυτές έχουν ως στόχο την αποδοχή από την εγχώρια οικονομία, αλλά σε περίπτωση που δεν εκπληρώσουν τους στόχους τους θα στραφούν σε ξένες αγορές. Γι' αυτό το λόγο η έναρξη με την πρώτη εταιρεία των Αθηνών ήταν ένα σημαντικό βήμα για την Ελλάδα, επιδιώκοντας να παρακινηθούν και άλλες εταιρείες να την ακολουθήσουν. Αλλά και οι εταιρείες του εξωτερικού δύνανται να λειτουργήσουν ως μοχλός ανάπτυξης για τη δημιουργία νέων ποιοτικών αναγκών. Για να εξελιχθεί αυτό το πλαίσιο δράσης είναι απαραίτητη η γενικότερη υποστήριξη των δομών και θεσμών, ώστε να επιτευχθεί ο αρχικός στόχος.

Θεσμικά το μετοχικό κεφάλαιο μία επενδυτικής εταιρείας σε ακίνητα ξεκινάει από 29.347.029 ευρώ (100.000.000.000 δρχ), τα οποία εισάγονται αρχικά όταν πραγματοποιείται η σύστασή της.

Σε ότι αφορά τώρα τις κινήσεις της στον επενδυτικό τομέα, μπορεί να διαθέσει ποσοστά: α) από 70% σε ακίνητη περιουσία, β) έως 10% σε κινητές αξίες και γ) έως 10% σε οποιαδήποτε άλλη κινητή και ακίνητη περιουσία. Τα ακίνητα που επενδύονται μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε για επαγγελματική στέγη, είτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό. Παρ' όλα αυτά δεν μπορεί το ποσό που θα χρησιμοποιηθεί για την αποπεράτωση να υπερβαίνει το 25% της αξίας του ακινήτου μετά την επισκευή.

Οι ΑΕΕΑΠ δεν μπορούν να επενδύσουν σε οικόπεδα χωρίς άδεια δόμησης, ακόμη και αν αγοράσουν κάποιο οικόπεδο χωρίς άδεια δόμησης, είναι υποχρεωμένες να υποβάλουν αίτηση για άδεια οικοδομής εντός πέντε ετών καθώς επίσης η αξία των συγκεκριμένων οικοπέδων δε μπορεί να είναι ανώτερη, κατά το χρόνο κτήσης, από το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.

Καταλαβαίνουμε λοιπόν ότι τα αγροτεμάχια και γενικά τα οικόπεδα χωρίς προοπτικές οικοδόμησης δεν είναι στους επενδυτικούς στόχους των ΑΕΕΑΠ. Άλλες επενδύσεις που μπορεί να κάνει μία ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τροποποίηση του άρθρου 22 του νόμου 2778/1999 μπορούν να επενδύουν σε ακίνητα, δικαιώματα επί ακινήτων καθώς και σε ομοειδείς επιχειρήσεις **μέχρι ποσοστό 80% του ενεργητικού τους**. Ειδικότερα επιτρέπεται η επένδυση σε άλλες ΑΕΕΑΠ ή επενδυτικές εταιρείες διαφόρων μορφών ή αμοιβαία κεφάλαια, υπό την προϋπόθεση πως οι τελευταίες επενδύουν «αποκλειστικά ή κυρίως» σε ακίνητα.

1.8.1 Χαρακτηριστικά των ΑΕΕΑΠ

Σχετικά με τις μετοχές των ΑΕΕΑΠ το άρθρο 22 του νόμου 2778/1999 ορίζει ότι είναι απαραίτητο να υποβληθεί αίτηση συμμετοχής στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέσα σε δύο χρόνια από τη σύσταση της εταιρείας. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση μπορεί να ανακληθεί η άδεια

λειτουργίας της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλιστεί η ρευστότητα της επένδυσης.

Οι επενδύσεις ωστόσο μπορούν να ελέγχονται ανά πάσα στιγμή, εφόσον κατατίθενται σε νόμιμο πιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα. Οποιαδήποτε στιγμή ασκείται έλεγχος από την γενική συνέλευση των μετόχων.

Για να γίνεται αντιληπτή όμως η συνεχής πορεία της εταιρείας, ανά εξάμηνο κατατίθεται κατάσταση των επενδύσεων ανά κατηγορίες. Σώμα ορκωτών λογιστών ελέγχει την πρόσφατη έκθεση και την υποβάλλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς απ' όπου δημοσιεύεται σε οικονομικές αθηναϊκές εφημερίδες.

Τα κέρδη της εταιρείας διανέμονται στους μετόχους, με το λιγότερο ποσοστό να ξεκινάει από 35% των κερδών της ετησίως, εφόσον σχηματοποιείται και το τακτικό απόθεμα. Μετά από την εισαγωγή σε χρηματιστήριο, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν το 50% των κερδών τους. Η λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν.4141/2013 όπως αυτός τροποποιεί τα άρθρα 21-31 του Ν. 2778/1999 "Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις", όπως τροποποιήθηκαν με τους Ν. 2892/2001, 2992/2002, 3581/2007 και 4209/2013 καθώς επίσης και με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920. Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, - καθώς οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωτικά εισηγμένες στο Χρηματιστήριο μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα - και από σχετικές κανονιστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Σε ότι αφορά τη φορολόγηση, οι μετοχές και η μεταβίβαση ακινήτων απαλλάσσεται κάθε φόρου, τέλος χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης. Ο φόρος που κατατίθεται ετησίως είναι 3 τις χιλίους όπως και να διενεργούνται οι καθορισμένες αποσβέσεις των ακινήτων που διαχειρίζονται. Επιπλέον απαλλάσσονται και από φόρο μεταβίβασης σε περίπτωση συγχώνευσης ή διάσπαση της εταιρείας.

1.8.2 Μειονεκτήματα και Πλεονεκτήματα των ΑΕΕΑΠ

Σε αυτή την ενότητα, θα παρουσιάσουμε κάποια από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των ΑΕΕΑΠ, με απώτερο σκοπό την καλύτερη κατανόηση και λειτουργία τους.

Μειονεκτήματα

Τα ισχυρά σημεία του ελληνικού θεσμικού πλαισίου έχουν πολλά κοινά στοιχεία με τα αντίστοιχα των REITs διεθνώς (τα βασικά χαρακτηριστικά των οποίων εμφανίζονται πιο κάτω στους Πίνακες 3 και 4) και αναμφίβολα το πιο σημαντικό είναι το φορολογικό τους καθεστώς,

ιδίως σε μια χώρα όπου οι φόροι που επιβαρύνουν τα ακίνητα είναι πολλοί και ιδιαίτερα επαχθείς. Στα θετικά πρέπει επίσης να συμπεριληφθεί η ευελιξία στις επενδύσεις εκτός Ελλάδος. Οι αδυναμίες όμως είναι αρκετές και υπάρχουν περιθώρια βελτίωσης του θεσμικού πλαισίου.

- Το πιο σημαντικό πρόβλημα είναι αυτό που προέκυψε μετά τη θέσπιση του νέου νομοθετικού πλαισίου για τα ακίνητα και συγκεκριμένα η εισαγωγή του ΦΠΑ, που αντικαθιστά πλέον το φόρο μεταβίβασης. Είναι δύσκολο να απαλλαγούν τα ΑΕΕΑΠ από τον ΦΠΑ επειδή ο φόρος αυτός επιβάλλεται σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση, οπότε για την απαλλαγή των ΑΕΕΑΠ πρέπει να υπάρχει ανάλογη έγκριση. Φυσικά, υπάρχουν και εναλλακτικές λύσεις που έχουν εφαρμοστεί σε άλλες χώρες, όπως η επιβολή ΦΠΑ και στις εμπορικές μισθώσεις, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα συμψηφισμού του. Παράλληλα, γίνεται προσπάθεια, κυρίως στη Γερμανία και την Ολλανδία, να μην υπόκεινται σε ΦΠΑ οι αγοραπωλησίες ακινήτων. Σε κάθε περίπτωση, το θέμα εκκρεμεί και η όποια λύση του δεν προβλέπεται να είναι άμεση.
- Επιπλέον, μειονέκτημα είναι η μη εφαρμογή της σύμβασης για αποφυγή διπλής φορολόγησης των ΑΕΕΑΠ, με αποτέλεσμα οι θυγατρικές εταιρίες των ΑΕΕΑΠ (τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό) να υπόκεινται σε φορολογία και οι μητρικές εταιρίες (ΑΕΕΑΠ) να φορολογούνται για τη συμμετοχή τους στα SPVs.
- Τέλος, άλλη σημαντική αδυναμία είναι οι περιορισμοί στην ανάπτυξη ακινήτων, θέμα όμως που υφίσταται για όλα τα ευρωπαϊκά REITs. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και ο περιορισμός στην εκμετάλλευση εκχωρημένων ακινήτων (concessions) από τα REITs.

Πλεονεκτήματα

1. Ευνοϊκή φορολόγηση: Απαλλάσσεται από όλους τους φόρους (συμπεριλαμβανομένου του φόρου αυτόματου υπερτιμήματος) και εισφορές υπέρ τρίτων εκτός από:

- Φόρο υπεραξίας κατά την εισφορά των ακινήτων (υπό όρους).
- Φόρο, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία εκατοστιαία μονάδα. Ο φόρος υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.
- Φόρο συγκέντρωσης κεφάλαιού 1%.

Αποσβέσεις: Υπάρχει πλήρη δυνατότητα αποσβέσεων της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται.

2. Ρευστότητα: Υποχρέωση εταιρείας να εισάγει μέσα σε ένα έτος τις μετοχές της στο

χρηματιστήριο Αθηνών, διασφαλίζει τη ρευστότητά της.

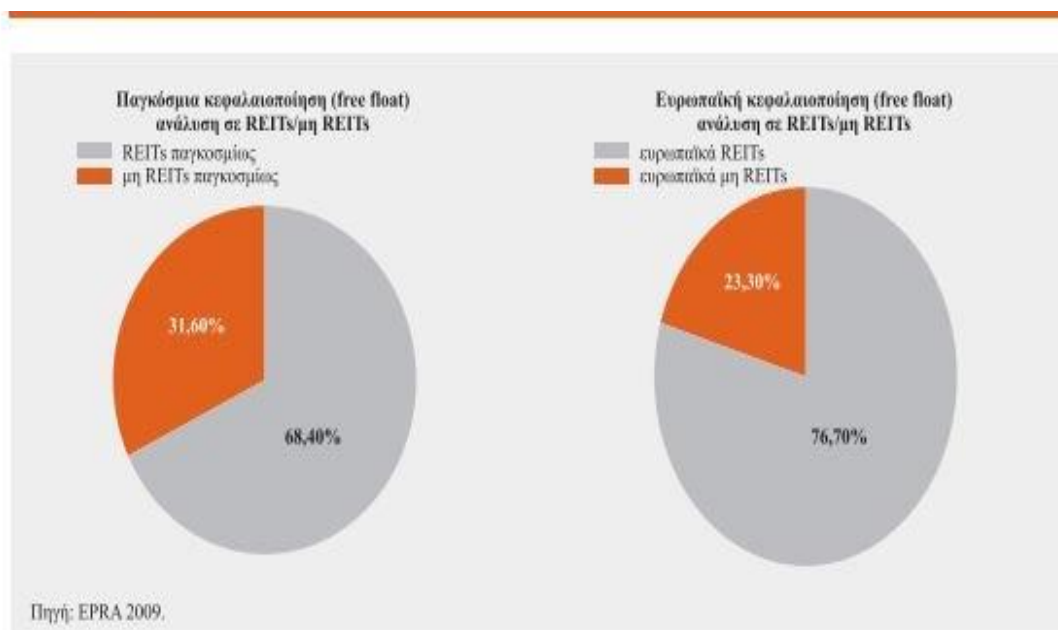
3. Δανεισμός: Δίνεται η παροχή πίστωσης μέχρι του 1/4 των επενδύσεων της σε ακίνητη περιουσία.

4. Η τιμή της μετοχή είναι γνωστή κάθε στιγμή, χωρίς την αβεβαιότητα των εκτιμήσεων των ακινήτων

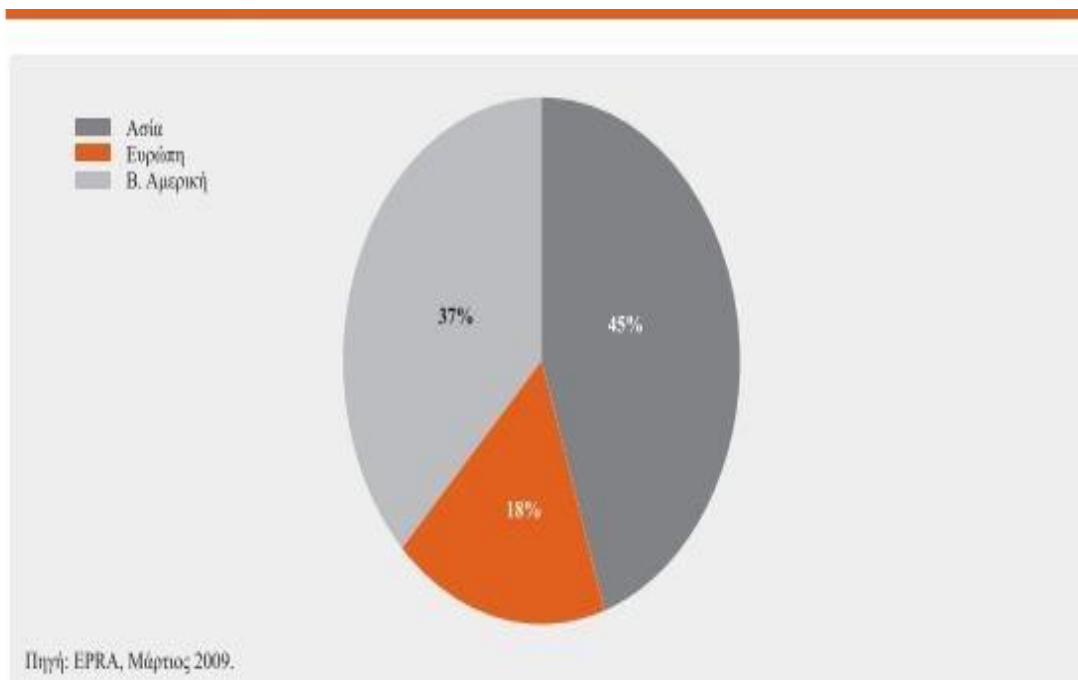
Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειώσουμε ότι οι κάποιες ελληνικές εταιρείες που έχουν στην κατοχή τους ΑΕΕΑΠ είναι οι:

- Πειραιώς ΑΕΕΑΠ,
- Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, (εισηγμένη στο ΧΑΑ)
- Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ,
- MIG REAL ESTATE ΑΕΕΑΠ, (εισηγμένη στο ΧΑΑ) και
- TRASTOR ΑΕΕΑΠ – ΟΜΙΛΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (εισηγμένη στο ΧΑΑ)

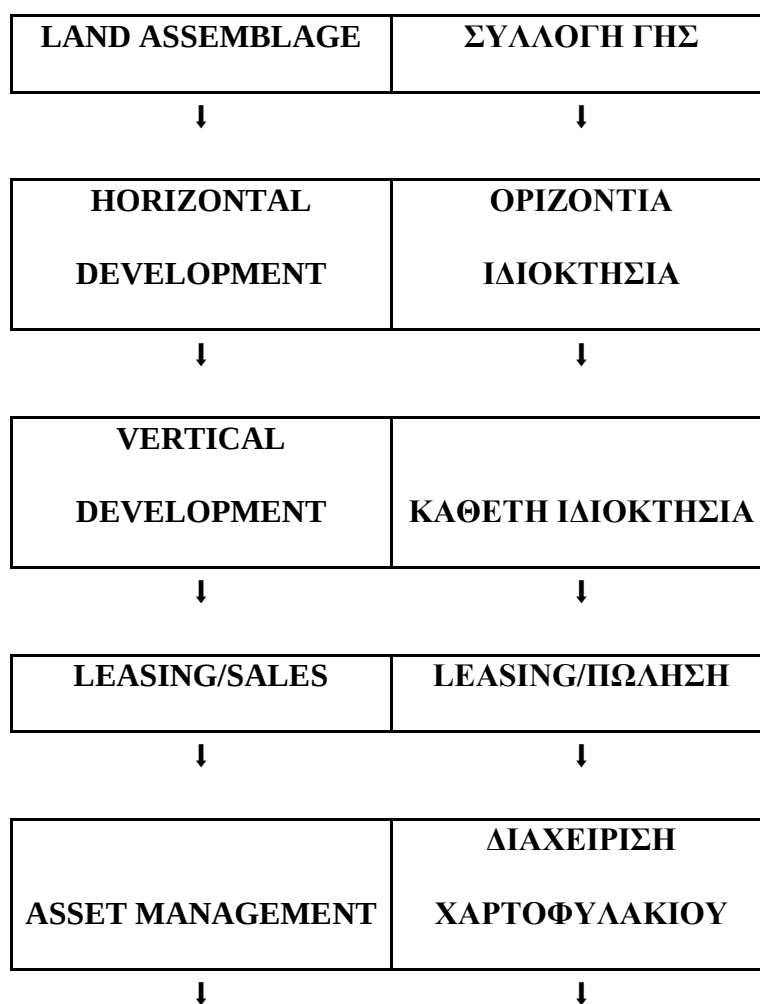
Γράφημα 1. Παγκόσμια και Ευρωπαϊκή κεφαλαιοποίηση των REITs και μη REITs



Γράφημα 2. Παγκόσμια κατανομή των REITs



Πίνακας 1. Δημιουργία Αξίας στην Ακίνητη Περιουσία (Real Estate)



INVESTMENT ASSET	ΕΠΕΝΔΥΣΗ
------------------	----------

Πηγή: Bacow, 1990

1.9 Λογιστικό πλαίσιο και βασικά στοιχεία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τη μικροοικονομία, η ιδιοκτησία ορίζεται ως ένα καλό που μπορεί να παρέχει μια σταθερά ροή υπηρεσιών, όπως υπηρεσίες στέγασης ή πηγή εισροής μετρητών. Τα περιουσιακά στοιχεία είναι καταναλωτικά αγαθά διαρκών αγαθών που κατέχονται είτε από νοικοκυριά για οικιστικές ανάγκες είτε από επιχειρήσεις προκειμένου να εγκατασταθούν οι επιχειρηματικές δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία τους. Ως αγαθά που διακινούνται στην αγορά, οι τιμές των περιουσιακών στοιχείων καθορίζονται από το νόμο της ζήτησης και της προσφοράς. Σε ισορροπημένες αγορές, οι τρέχουσες αξίες πρέπει να αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες αξίες των περιουσιακών στοιχείων, λαμβανομένης υπόψη της χρονικής αξίας του χρήματος. Οποιαδήποτε μεταβολή από την αποτίμηση υπό τις παρούσες τιμές αφήνει χώρο για μετακίνηση από τη θέση ισορροπίας και η κίνηση θα συνεχιστεί μέχρις ότου όλες οι τρέχουσες τιμές να αντικατοπτρίζουν τις παρούσες τιμές. Η οικονομία αναγνωρίζει την οικονομική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου με βάση την κατανάλωση ή την πώληση ως κέρδος κεφαλαίου που προκύπτει από την αύξηση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

Με την καθιέρωση μεταβλητής λογιστικής επεξεργασίας για τα περιουσιακά στοιχεία, τα περιουσιακά στοιχεία έχουν εξελιχθεί σε ένα ευημερούν επενδυτικό εργαλείο για τις εταιρείες προκειμένου να επιτύχουν οικονομικά οφέλη, όχι μόνο μέσω της κατανάλωσης (ίδιης χρήσης) ή της πώλησης, αλλά και μέσω της επένδυσης. Ως στοιχεία λογιστικής, τα περιουσιακά στοιχεία διέπονται από ένα σύνολο βασικών πτυχών, όπως:

- . το κόστος (κόστος γης, κόστος κατασκευής) ·
- . την υπολειμματική αξία.
- . την εκτίμηση ωφέλιμης ζωής. και
- . το τέλος απόσβεσης.

Τα παραπάνω στοιχεία συσχετίζονται με τον τύπο και τη μορφή χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

Η λογιστική του ενεργητικού υπόκειται στο λογιστικό πλαίσιο που έχει θεσπίσει το λογιστικό συμβούλιο κάθε χώρας. Τα πιο διάσημα λογιστικά συμβούλια είναι το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB, ΔΠΧΠ, ΔΛΠ) και η Επιτροπή Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (FASB, US GAAP). Τόσο το IASB όσο και το FASB στοχεύουν στην ανάπτυξη

ενός συνόλου παγκόσμιων λογιστικών προτύπων υψηλής ποιότητας που απαιτούν διαφανείς και συγκρίσιμες πληροφορίες σε οικονομικές καταστάσεις γενικού σκοπού. Για την επίτευξη αυτού του στόχου, το FASB και το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) συνεργάζονται με τους εθνικούς ρυθμιστικούς φορείς για τη σύγκλιση των λογιστικών προτύπων ανά τον κόσμο. Το λογιστικό πλαίσιο παρέχει ένα γενικό σύνολο λογιστικών αρχών (GAAP).

Η σύνεση ή ο συντηρητισμός είναι μια αρχή που εφαρμόζεται στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP), τα ΔΠΧΠ και τις US GAAP και αναφέρεται στη συμπερίληψη ενός βαθμού προσοχής στην άσκηση των κρίσεων που απαιτούνται για την πραγματοποίηση των εκτιμήσεων που απαιτούνται υπό συνθήκες αβεβαιότητας (π.χ. εξοπλισμό), έτσι ώστε τα περιουσιακά στοιχεία ή τα έσοδα να μην υπερεκτιμούνται και οι υποχρεώσεις ή οι δαπάνες να μην υποεκτιμώνται. Ο συντηρητισμός είναι η ασυμμετρία στις απαιτήσεις επαλήθευσης των κερδών και των ζημιών. Αυτή η ερμηνεία επιτρέπει βαθμούς συντηρητισμού: όσο μεγαλύτερη είναι η διαφορά στον βαθμό επαλήθευσης που απαιτείται για τα κέρδη έναντι των ζημιών, τόσο μεγαλύτερος είναι ο συντηρητισμός (Watts, 2003). Σύμφωνα με το Watts (2003) ο συντηρητισμός έχει οφέλη για τα μέρη που σχετίζονται με την επιχείρηση. Συγκεκριμένα, η συντηρητική λογιστική είναι ένα μέσο αντιμετώπισης προβλημάτων που οφείλονται σε μέρη της επιχείρησης που έχουν ασύμμετρη πληροφόρηση, ασύμμετρες απολαβές και περιορισμένη ευθύνη. Για παράδειγμα, οι διαφορές μετόχων δημιουργούν ασύμμετρες αποδόσεις: η υπερεκτίμηση των καθαρών περιουσιακών στοιχείων είναι μεγαλύτερη

GAAP και λογιστικές θεραπείες είναι πιθανό να προκαλέσει δικαστικό κόστος παρά υποτίμηση των καθαρών περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, ο συντηρητισμός, με την υποτίμηση των καθαρών περιουσιακών στοιχείων, μειώνει το αναμενόμενο κόστος της επιχείρησης.

Το ιστορικό κόστος είναι μια βασική λογιστική αρχή στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP) και δηλώνει ότι κάθε χρηματοοικονομική επίδραση μιας πραγματοποιηθείσας συναλλαγής που δηλώνεται στην οικονομική θέση της επιχείρησης πρέπει να καταγράφεται στο κόστος κτήσης, το οποίο είναι το ποσό των μετρητών που εισπράχθηκαν ή καταβλήθηκαν κατά τη στιγμή της συναλλαγής 2190/1920) (π.χ. τιμή αγοράς ενός κτιρίου κατά την αγορά του χρόνου).

Η ουσία πάνω από τη μορφή είναι μια αρχή των Η.Π.Α. Τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα βασίζονται κυρίως σε νομικές μορφές σύμφωνα με τον Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων (Κ.Β.Σ.), που βασίζεται στην ελληνική νομοθεσία. Ωστόσο, οι GAAP των ΗΠΑ και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS) υιοθετούν το γεγονός ότι η πιστή αναπαράσταση των λογιστικών γεγονότων προϋποθέτει ότι τα γεγονότα αυτά θα λογοδοτούν και θα

παρουσιάζονται με την ουσία και την οικονομική πραγματικότητά τους, κάτι που δεν συμβαδίζει πάντα με τη νομική τους μορφή.

Η ενεργός ανησυχία είναι μια βασική λογιστική αρχή αποδεκτή από τις US GAAP, IRFS και Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Σύμφωνα με την αρχή αυτή, θεωρείται ότι η οικονομική οντότητα θα συνεχίσει να λειτουργεί για το προβλεπτό μέλλον.

Η αρχή της πραγματικής και δίκαιης εικόνας, που εφαρμόζεται κυρίως στις Γ.Π.Α. των Η.Π.Α. και στα Δ.Π.Χ.Α., σχετίζεται με την "δίκαιη" παρουσίαση της οικονομικής θέσης, των επιδόσεων και των μεταβολών της οικονομικής θέσης μιας οικονομικής οντότητας. Όπως θα δείξουμε σε αυτή τη μελέτη, η "δίκαιη" είναι μια λογιστική αρχή που είναι δύσκολο να προσδιοριστεί, καθώς οι προδιαγραφές της "δίκαιης" είναι εξαιρετικά υποκειμενικές και διαφέρουν από οικονομική άποψη. Ως εκ τούτου, είναι δύσκολο να επιτευχθεί ένας συγκεκριμένος ορισμός. Ωστόσο, τα GAAP των ΗΠΑ και τα ΔΠΧΑ παρέχουν και γενικούς ορισμούς που δεν διαφέρουν πολύ μεταξύ τους. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η δίκαιη αξία είναι η τιμή στην οποία μπορεί να ανταλλάσσεται το ακίνητο μεταξύ των γνωστών (IAS 40, Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008h). Σύμφωνα με τις US GAAP, η δίκαιη αξία είναι η τιμή που θα εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης (FAS 157).

1.10 Λογιστικές αρχές σε σχέση με την αρχή της εύλογης αξίας

Η δίκαιη λογιστική αναφέρεται κυρίως στην εύλογη παρουσίαση - και ως εκ τούτου μέτρηση ή αποτίμηση - ενός στοιχείου που αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας. Σύμφωνα με τις γενικευμένες λογιστικές αρχές (GAAP) σε όλες τις χώρες, υπάρχουν δύο βασικές μέθοδοι αποτίμησης σύμφωνα με την εκτίμηση ότι η επιχείρηση βρίσκεται σε κατάσταση ανησυχίας:

- (1) τη λογιστικοποίηση της εύλογης αξίας, και
- (2) τη λογιστικοποίηση του ιστορικού κόστους.

Η εφαρμογή διαφορετικών μεθόδων λογιστικής σε επιχειρήσεις ή χώρες καθιστά αδύνατη τη σύγκριση των οικονομικών καταστάσεων μεταξύ τους. Ακόμη και εντός του πλαισίου των ΔΠΧΑ, η επιλογή μεταξύ των δύο μοντέλων αποτίμησης για ορισμένα χαρτοφυλάκια περιουσιακών στοιχείων είναι μια δεδομένη επιλογή. Οι US GAAP και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP) φαίνεται να έχουν διαφορετικές προσεγγίσεις στη μέτρηση της περιουσίας. Η επιλογή της μεθόδου μέτρησης έχει μεγάλη σημασία επειδή επηρεάζει το συνολικό εισόδημα

της επιχείρησης (εισόδημα και μετοχικό κεφάλαιο). Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων συνεπάγεται επομένως μεταβολή των οικονομικών καταστάσεων. Το αποτέλεσμα αυτό μπορεί να επηρεάσει άμεσα τις συμβάσεις που σχετίζονται με τους λογιστικούς αριθμούς. για παράδειγμα, μπορεί να χαλαρώσει τη συστολή των χρεών και να μειώσει την πληροφοριακή ασυμμετρία (Lin and Peasnell, 2000). Οι Lin και Peasnell (2000) επισημαίνουν τα οφέλη και τα μειονεκτήματα που συνδέονται με την αναπροσαρμογή περιουσιακών στοιχείων. Τα πιθανά οφέλη περιλαμβάνουν:

- . τη μείωση του κινδύνου παραβίασης των συμφωνιών που βασίζονται στη λογιστική ως αποτέλεσμα ενός ενισχυμένου ισολογισμού ·
- . την παροχή ενός αξιόπιστου σήματος καλύτερων προοπτικών. και
- . τη μείωση του αναφερόμενου ποσοστού απόδοσης της επιχείρησης, βελτιώνοντας τη διαπραγματευτική της θέση.

Μεταξύ των ενδεχόμενων μειονεκτημάτων είναι τα πρόσθετα κόστη εκτός τσέπης (κυρίως τα τέλη αποτίμησης που καταβάλλονται σε ανεξάρτητους εκτιμητές).

Τα πλαίσια που μελετήθηκαν αφορούν την επανεκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων στη δίκαιη αξία. Αν και τα ΔΠΧΠ δίνουν έναν πιο ελεύθερο και λιγότερο συγκεκριμένο ορισμό σχετικά με την εύλογη αξία, οι US GAAP (SFAS 157, Board of Financial Accounting Standards, 2008c) παρέχουν μια ιεραρχία τριών επιπέδων εισροών κατά την εφαρμογή διαφόρων τεχνικών αποτίμησης. Η ιεραρχία της εύλογης αξίας δίδει την υψηλότερη προτεραιότητα στις τιμές των ενεργών αγορών για πανομοιότυπα στοιχεία ενεργητικού ή παθητικού (επίπεδο 1) και τη χαμηλότερη προτεραιότητα στις μη παρατηρήσιμες εισροές (επίπεδο 3). Το επίπεδο 1 προσδιορίζεται στις τιμές των ίδιων στοιχείων σε ενεργές, υγρές και ορατές αγορές, όπως τα χρηματιστήρια. Το επίπεδο 2 υποδηλώνει παρατηρήσιμες πληροφορίες για παρόμοια αντικείμενα σε ενεργές ή ανενεργές αγορές, όπως οι τιμές για δύο παρόμοια κτίρια στην ίδια αγορά ακινήτων στο κέντρο της πόλης. Το επίπεδο 3 σηματοδοτεί μη παρατηρήσιμες εισροές που πρέπει να χρησιμοποιούνται σε καταστάσεις όπου οι αγορές δεν υπάρχουν ή δεν είναι ρευστοποιήσιμες.

Για ένα περιουσιακό στοιχείο, η εκτίμηση της εύλογης αξίας αναλαμβάνει την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του περιουσιακού στοιχείου από τους συμμετέχοντες στην αγορά. Σύμφωνα με το FSP FAS 157-3, η εύλογη αξία είναι μια τρέχουσα αξία εξόδου και μπορεί να διαφέρει από μια τιμή συναλλαγής (τιμή εισόδου) λόγω διαφορετικών αγορών αγοράς και πώλησης ή ευκαιριών αγοραπωλησίας ή λόγω τιμών συναλλαγής, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης. Επιπλέον, η μέτρηση πρέπει να περιλαμβάνει παραδοχές σχετικά με τον κίνδυνο και

την αβεβαιότητα κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου. Το FSP 157-3 υπογραμμίζει επίσης την ανάγκη να εξεταστεί η συνάφεια των δεδομένων της αγοράς και του περιβάλλοντος, ιδίως στην παρούσα πιστωτική συμπίεση, όπου η εύλογη αξία γίνεται ιδιαίτερα υποκειμενική.

Οι υποστηρικτές της εύλογης αξίας υποστηρίζουν ότι η αναπροσαρμογή των ακινήτων, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού βελτιώνει τις προβλέψεις μελλοντικών κερδών και παρέχει μεγαλύτερη τιμή ανάδρασης και πιο έγκαιρη πληροφόρηση από ότι τα μέτρα ιστορικού κόστους (Herrmann et al., 2006). Επιπλέον, η προβλεπτική αξία των εύλογων αξιών έναντι του ιστορικού κόστους επεκτείνεται σε καταστάσεις όπως η αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων μιας οικονομικής οντότητας η οποία δεν είναι πλέον συνεχής, η εκτίμηση τιμής εξαγοράς και η εκκαθάριση των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης. Ο αριθμός των εξαιρέσεων της εύλογης αξίας (αντί του ιστορικού κόστους) που υπάρχουν ήδη σύμφωνα με τις Γ.Π.Σ. των ΗΠΑ παρέχει πολλά παραδείγματα στα οποία τα μέτρα εύλογης αξίας χρησιμοποιούνται επί του παρόντος αντί των μέτρων ιστορικού κόστους στην αποτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων, όπως τα περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία και έδωσαν δωρεά περιουσιακών στοιχείων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία καθώς δεν υπάρχει εναλλακτική λύση ιστορικού κόστους.

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, το ιστορικό κόστος περιγράφει ολόκληρη τη λογιστική διαδικασία. Το κόστος αντιπροσωπεύει την οικονομική θυσία (κόστος ευκαιρίας) που κάνει η επιχείρηση για να λάβει τα σημερινά ή μελλοντικά οφέλη. Αντίθετα με την εύλογη αξία, τα μέτρα ιστορικού κόστους είναι πολύ σαφή, αντικειμενικά (ως αποτέλεσμα των τιμών που καθορίζονται από το νόμο της ζήτησης και της προσφοράς) και είναι επαληθεύσιμα. Αυτά τα χαρακτηριστικά ευνοούν την ποιότητα της πληροφόρησης που παρέχεται στους χρήστες των χρηματοοικονομικών υπηρεσιώντα κείμενα. Αν και οι εύλογες αξίες εκτιμώνται από επαγγελματίες έμπειρους εκτιμητές, αυτές περιλαμβάνουν κρίση και αποδοχές κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας της περιουσίας, έτσι οι εκτιμήσεις, τουλάχιστον σε κάποιο βαθμό, είναι υποκειμενικές (Dietrich et al., 2000).

Επομένως, το επίπεδο υποκειμενικότητας και αβεβαιότητας είναι μεγαλύτερο από αυτό του ιστορικού κόστους. Ορισμένοι ακαδημαϊκοί έχουν επίσης εκφράσει επιφυλάξεις σχετικά με τη λογιστική της εύλογης αξίας μετά από την αντιληπτή κακή χρήση λογιστικής εύλογης αξίας σε μερικά πρόσφατα αμερικανικά λογιστικά σκάνδαλα (Watts, 2003). Επίσης, οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας είναι πιθανότερο να είναι σχετικές, αλλά λιγότερο πιθανό να είναι αξιόπιστες σε σχέση με το ιστορικό κόστος (Dietrich et al., 2000). Ωστόσο, το ιστορικό κόστος μπορεί επίσης, υπό ορισμένες συνθήκες, να αποτελεί ελαττωματικό μέτρο αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων,

για παράδειγμα σε περιπτώσεις όπου οι τιμές δεν καθορίζονται αντικειμενικά (κατά τις περιόδους πληθωρισμού) και δεν συμμορφώνονται πάντοτε με την αρχή της επικαιρότητας των πληροφοριών.

Τόσο η λογιστική κόστους όσο και η λογιστική της εύλογης αξίας ενσωματώνουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, σε διαφορετικές καταστάσεις και επομένως τόσο η FASB όσο και η IASB παρέχουν εναλλακτικές επιλογές σχετικά με τη μέθοδο υιοθέτησης αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων. Το χάσμα μεταξύ της αγοραίας τιμής και των "δίκαιων" αξιών των περιουσιακών στοιχείων αποτελεί σήμερα σημαντικό ζήτημα λόγω της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, της πιστωτικής συμπίεσης και της υπερβολικής προσφοράς περιουσιακών στοιχείων. Η αδυναμία προσαρμογής της αγοράς στο σημερινό οικονομικό περιβάλλον, που δεν επιτρέπει το σημείο ισορροπίας της ζήτησης και της προσφοράς, έχει προκαλέσει στρεβλώσεις τιμών και απόκλιση από τις "δίκαιες" αξίες.

1.11 Οι χρήσεις των πάγιων στοιχείων και η σύνθεση του λογιστικού χαρτοφυλακίου

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτελούν στοιχεία της οικονομικής θέσης της οντότητας. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ένα περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται μόνο εάν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην οικονομική οντότητα και το κόστος του στοιχείου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα (ΔΛΠ 16 · Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008c). Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία μπορούν να χρησιμοποιηθούν με πολλούς διαφορετικούς τρόπους προκειμένου να δημιουργηθούν μελλοντικά οικονομικά οφέλη για την οικονομική οντότητα, όπως:

- συνεχιζόμενη χρήση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων από την επιχείρηση προκειμένου να λειτουργήσει ·
- την κατασκευή και πώληση πάγιων στοιχείων ενεργητικού κατά την κανονική λειτουργία τους
- τη μίσθωση πάγιων περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να επωφεληθούν από τις μισθώσεις ·
- επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του κεφαλαίου · και
- την αγορά, την κατασκευή και τη μεταγενέστερη πώληση με διαπραγματευτικές επιλογές, ως συναλλαγή συναλλαγών.

Τα ΔΠΧΑ ταξινομούν κάθε περιουσιακό στοιχείο σύμφωνα με το σκοπό χρήσης του σε διάφορα χαρτοφυλάκια παγίων. Κάθε χαρτοφυλάκιο έχει διαφορετικά χαρακτηριστικά και λογιστικές

επεξεργασίες για κάθε είδος χρηματοοικονομικής συναλλαγής. Τα χαρτοφυλάκια και τα πρότυπα που ασχολούνται με το καθένα παρουσιάζονται στο διάγραμμα 1.

1.12 Λογιστική αντιμετώπιση για τη χρηματοδότηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να αποκτηθούν με διάφορους τρόπους. Η πιο απλή μέθοδος απόκτησης είναι η αγορά με μετρητά. Όταν δεν διατίθενται μετρητά ή ισοδύναμα μετρητών, η χρηματοδότηση παγίων στοιχείων μπορεί να επιτευχθεί μέσω συναλλαγών ανταλλαγής ενεργητικού (ΔΛΠ 16 - «Ενσώματα πάγια», Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008c), μέσω δανεισμού (ΔΛΠ 23 - " Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008f), μέσω επιχορηγήσεων (ΔΛΠ 20 -" Κρατικές επιχορηγήσεις ", Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008e). Σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο 2190/1920, τα πάγια στοιχεία ενεργητικού μπορούν επίσης να χρηματοδοτηθούν με έκδοση μετοχών κατά την ίδρυση μιας επιχείρησης ή με νέα έκδοση μετοχικού κεφαλαίου ή με την απόκτηση ή συγχώνευση με άλλες εταιρείες. Μπορεί επίσης να χρηματοδοτηθεί με την έκδοση εταιρικών ομολόγων. Η χρηματοδότηση ή η λειτουργική μίσθωση είναι επίσης ένας τρόπος χρηματοδότησης περιουσιακών στοιχείων. Η μίσθωση είναι μια γνωστή μέθοδος απόκτησης περιουσιακών στοιχείων όταν η απόκτηση μετρητών δεν είναι δυνατή. Μια άλλη περίπτωση χρηματοδότησης μιας απόκτησης παγίου στοιχείου αφορά την πώληση και την επαναμίσθωση. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, η μίσθωση αντιμετωπίζεται από το ΔΛΠ 17 (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008d). σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, ρυθμίζεται από το Ν. 1665/1986.

1.13 Ιδιόκτητο χαρτοφυλάκιο ενεργητικού

Χαρακτηριστικά

Αυτό το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από ενσώματα στοιχεία που χρησιμοποιούνται ως εργαλεία επιχειρηματικής λειτουργίας (που προορίζονται για μακροχρόνια χρήση στην παραγωγή ή την προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών, για διοικητικούς σκοπούς, δηλαδή εργοστάσια, αποθήκες και γραφεία).

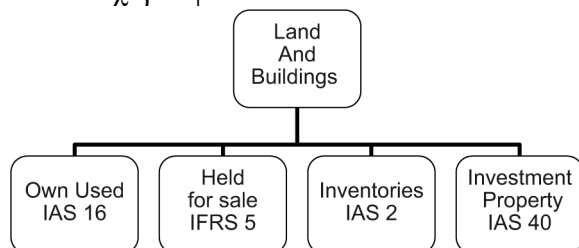
Λογιστική αντιμετώπιση βάσει των ΔΠΧΠ

Τα ίδια χρησιμοποιηθέντα περιουσιακά στοιχεία αντιμετωπίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 - «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» (International Accounting Standards Board, 2008c). Κατά την αρχική αναγνώριση, τα ίδια χρησιμοποιημένα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος. Το κόστος στην αγορά περιλαμβάνει το ισοδύναμο της τιμής μετρητών και κάθε κόστος που

μπορεί να αποδοθεί άμεσα στο να μεταφερθεί το περιουσιακό στοιχείο στη θέση και στην κατάσταση που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία του κατά τον τρόπο που προτίθεται η διοίκηση, δηλαδή το κόστος προετοιμασίας του χώρου, το κόστος εγκατάστασης και συναρμολόγησης και τα επαγγελματικά τέλη Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων, 2008c). Εξαίρεση γίνεται για περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται από συναλλαγές ανταλλαγής ενεργητικού, σύμφωνα με τα οποία το αποκτώμενο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στην εύλογη αξία.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα ίδια χρησιμοποιημένα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να μετρηθούν είτε με το κόστος μοντέλο ή βάσει του μοντέλου αναπροσαρμογής. Σύμφωνα με το μοντέλο του κόστους, το ακίνητο θα μεταφέρεται στο κόστος του μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Στο πλαίσιο του μοντέλου επανεκτίμησης, τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής μείον τις επακόλουθες αποσβέσεις, εάν η εύλογη αξία μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι ανοδικές αναπροσαρμογές πιστώνονται σε αποθεματικό επανεκτίμησης στα ίδια κεφάλαια και οι αρχικές πτωτικές αναπροσαρμογές αναγνωρίζονται ως έξοδο. Το αποθεματικό επανεκτίμησης μπορεί να μεταφερθεί απευθείας στα κέρδη εις νέον όταν πραγματοποιείται το πλεόνασμα (δηλ. Μέσω πώλησης, διάθεσης ή χρήσης περιουσιακού στοιχείου). Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., τα περιουσιακά στοιχεία πρέπει να ελέγχονται για πιθανή απομείωση της αξίας τους (έλεγχος απομείωσης - ΔΛΠ 36, Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008g) τουλάχιστον σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Η απομείωση μπορεί να αποδεικνύεται είτε από ενδείξεις της αγοράς είτε από συγκεκριμένες ενδείξεις της επιχείρησης. Μια ένδειξη αγοράς μπορεί να είναι η αύξηση των επιτοκίων ή των τιμών της αγοράς ακινήτων. Μια συγκεκριμένη ένδειξη επιχείρησης - γεγονός που προκαλεί δυσλειτουργίες - μπορεί να είναι η καταστροφή πυρκαγιάς ενός κατασκευαστικού κτιρίου ή ζήτησης ρευστότητας με αποτέλεσμα την επανεκτίμηση της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης. Η απομείωση αναγνωρίζεται όποτε το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από το κόστος του ποσού.

Διάγραμμα 1. Πρότυπα ανά χαρτοφυλάκιο



Πηγή: IFRS

Το ανακτήσιμο ποσό είναι η μεγαλύτερη από τις αξίες χρήσεως (που προκύπτουν από το μοντέλο προεξοφλημένων ταμειακών ροών) και την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Εάν η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί το μοντέλο κόστους, τότε η ζημία απομείωσης θα αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Στο μοντέλο αναπροσαρμογής, η απομείωση μειώνει το αποθεματικό επανεκτίμησης. Όταν το αποθεματικό επανεκτίμησης φθάσει στο μηδέν, οποιαδήποτε άλλη ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται σε ζημία.

Καθώς τα περιουσιακά στοιχεία αυτού του χαρτοφυλακίου είναι δικά του χρησιμοποιούμενα, αποσβένονται συστηματικά σύμφωνα με την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή, ώστε να ταιριάζουν με το έξοδο της περιόδου που έχει περάσει, ώστε να επιτρέπεται η είσοδος των οικονομικών ωφελειών στην οικονομική οντότητα, με το όφελος που εισπράχθηκε. Το συνολικό αποσβέσιμο ποσό προκύπτει από την αφαίρεση της υπολειμματικής αξίας (εκτίμηση αξίας από τη διάθεση του περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του) από το συνολικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Οι αποσβέσεις αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά την περίοδο. Η μεταβολή στη μέθοδο απόσβεσης (δηλαδή μέθοδος με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, της μεθόδου του υπολοίπου, της μεθόδου παραγωγής μονάδων κ.λπ.) αναγνωρίζεται ως μεταβολή των λογιστικών εκτιμήσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα» (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008β). Οι προσαρμογές αναγνωρίζονται στις τρέχουσες και μελλοντικές περιόδους.

Τα ίδια χρησιμοποιηθέντα περιουσιακά στοιχεία (κυρίως εγκαταστάσεις παραγωγής και αποθήκες) χορηγούνται συχνά από την κυβέρνηση. Τα ΔΠΧΠ απαιτούν ειδική λογιστική αντιμετώπιση των κρατικών επιχορηγήσεων, σύμφωνα με το ΔΛΠ 20 - Επιχορηγήσεις. Οι κρατικές επιχορηγήσεις είναι συνδρομή από την κυβέρνηση με τη μορφή μεταβιβάσεων πόρων σε μια οικονομική οντότητα έναντι προηγούμενης ή μελλοντικής συμμόρφωσης με ορισμένους όρους που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (ΔΛΠ 20 · Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 2008ε).

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι κρατικές επιχορηγήσεις δεν θα πρέπει να αναγνωρίζονται μέχρις ότου υπάρξει εύλογη βεβαιότητα ότι η οντότητα θα συμμορφωθεί με τους όρους που τους συνοδεύουν και ότι θα λάβουν τις επιχορηγήσεις. Δύο μέθοδοι παρουσίασης στις οικονομικές καταστάσεις των επιδοτήσεων που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται αποδεκτές εναλλακτικές λύσεις. Μία μέθοδος ορίζει την επιχορήγηση ως έσοδο επόμενων χρήσεων σε λογαριασμό υποχρεώσεων εισοδήματος που έχει εισπραχθεί προηγουμένως, το οποίο αναγνωρίζεται ως έσοδο σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του

περιουσιακού στοιχείου. Σύμφωνα με την αρχή της αντιστοίχισης και του ΔΛΠ 20, οι κρατικές επιχορηγήσεις θα πρέπει να αναγνωρίζονται ως έσοδα για τις περιόδους που είναι αναγκαίες για την αντιστοίχιση τους με το σχετικό κόστος που πρόκειται να αποζημιωθούν σε συστηματική βάση. Η άλλη μέθοδος αφαιρεί τη επιχορήγηση για να φτάσει στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου. Η επιχορήγηση αναγνωρίζεται ως έσοδο κατά τη διάρκεια ζωής του αποσβέσιμου περιουσιακού στοιχείου μέσω μειωμένης απόσβεσης. Οι επιχορηγήσεις που σχετίζονται με τα αποθέματα γης λογιστικοποιούνται ως έσοδα συνοδευόμενα από μείωση του σχετικού κόστους των αγαθών όταν πωλούνται.

Λογιστική αντιμετώπιση US GAAP

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα ταμειακά διαθέσιμα ή το ισοδύναμο ποσό που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε (ιστορικό κόστος ή έσοδα) θεωρείται συνήθως ότι προσεγγίζει την εύλογη αξία. Το κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που είναι απαραίτητα για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση. Στη συνέχεια, τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στη βάση εκτιμήσεων που είναι η υψηλότερη και καλύτερης χρήσης, η οποία μπορεί να είναι είτε "σε χρήση" είτε "σε αντάλλαγμα". Τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για τη χρήση περιουσιακών στοιχείων μεταφέρονται με αποσβεσμένο κόστος.

Σύμφωνα με τα Αμερικανικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP) των ΗΠΑ, τα μακροχρόνια περιουσιακά στοιχεία που «κατέχονται και χρησιμοποιούνται» ελέγχονται για απομείωση (SFAS 144 - Λογιστική απομείωσης ή απόρριψης μακροχρόνιων περιουσιακών στοιχείων, Συμβούλιο Δημοσιονομικών Λογιστικών Προτύπων, 2008α). Η δοκιμή απομείωσης αποτελείται από δύο στάδια:

- (1) δοκιμή ανάκτησης. και
- (2) τη δοκιμή απομείωσης.

Εάν το άθροισμα των «μη προεξοφλημένων» ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τη χρήση και ενδεχόμενη διάθεση του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερη από τη λογιστική του αξία, τότε η λογιστική αξία δεν είναι ανακτήσιμη και πρέπει να αποτιμάται η ζημία απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου. Η ζημία απομείωσης ισούται με τη λογιστική αξία μείον την εύλογη αξία, εάν η εύλογη αξία είναι μικρότερη από τη λογιστική αξία. Εάν αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου μακράς διάρκειας ζωής είναι η νέα βάση κόστους. Για ένα αποσβέσιμο

μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο, η νέα βάση κόστους αποσβένεται για την υπόλοιπη ωφέλιμη ζωή αυτού του περιουσιακού στοιχείου. Η αποκατάσταση μιας παλαιότερης αναγνωρισμένης ζημίας απομείωσης απαγορεύεται (FAS 144-15).

Σύμφωνα με τις US GAAP, μια αλλαγή στη μέθοδο απόσβεσης θεωρείται ως αλλαγή στη λογιστική πολιτική. Το σωρευτικό αποτέλεσμα αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους.

Όσον αφορά την απόκτηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων μέσω επιχορηγήσεων, δεν υπάρχουν ουσιαστικές διαφορές από τα ΔΛΠ στην πράξη.

Λογιστική αντιμετώπιση των λογιστικών αρχών της Ελλάδας

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP), προκειμένου να ταξινομηθεί ένα περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση οικονομικής θέσης της εταιρείας, η εταιρεία θα αποκτήσει τόσο τον οικονομικό (σκοπό της μακροχρόνιας χρήσης) όσο και τον νόμιμο (τον τίτλο σύμφωνα με το δίκαιο της ιδιοκτησίας) του περιουσιακού στοιχείου.

Η εξαγορά καταχωρείται νομίμως μέσω του τίτλου ιδιοκτησίας. Η λογιστική αντιμετωπίζει την ιδιοκτησία σε ξεχωριστούς λογαριασμούς για γήπεδα και κτίρια. Το οικόπεδο διαχωρίζεται από τη συνολική αξία του περιουσιακού στοιχείου ως μη αποσβέσιμο στοιχείο. Μέχρι τη στιγμή της απόκτησης, πιστώνεται το ποσό των μετρητών ή του ισοδύναμου που καταβάλλεται για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και κάθε περιουσιακό στοιχείο (χτίσιμο γης) χρεώνεται ανάλογα. Τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα παρέχουν τη δυνατότητα διαχωρισμού των εξόδων αγοράς σε ένα διακριτό λογαριασμό ενεργητικού. Η απόκτηση στο πλαίσιο ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων αντιμετωπίζεται ως διπλή πώληση, όπου το κόστος κάθε περιουσιακού στοιχείου αποτιμά το ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις.

Τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP), όπως και τα Γ.Ο.Λ.Α. άλλων χωρών, απαιτούν την επιμέτρηση ιδίων χρησιμοποιηθέντων περιουσιακών στοιχείων με ιστορικό κόστος (ποσό μετρητών ή ισοδύναμο που καταβάλλεται για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου μείον αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης). Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP), η αναπροσαρμογή (μόνο της γης και της περιουσίας) και η απόσβεση υπόκεινται σε κυβερνητικούς δείκτες (Τσαλαβούτας και Έβανς, 2008). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον Ελληνικό φορολογικό νόμο, η ανοδική ανατίμηση επιτρέπεται μόνο βάσει του Ν. 2065/1992 Κεφάλαιο Γ «Αναπροσαρμογή των Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων», σύμφωνα με την οποία κάθε εταιρεία πρέπει να επανεκτιμά τα ενσώματα πάγια στοιχεία της κάθε τέσσερα χρόνια

με ένα κοινώς εκτιμημένο ποσοστό αναπροσαρμογής Νόμος 1839/1989. Το προκύπτον πλεόνασμα κεφαλαιοποιείται στο αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μετά την υπεραξία.

Όταν το ίδιο χρησιμοποιούμενο περιουσιακό στοιχείο πωλείται, το υπόλοιπο εισόδημα που προκύπτει από το συνολικό εισόδημα που λαμβάνεται όταν αφαιρείται η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης) καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως καθαρό αποτέλεσμα πώληση περιουσιακών στοιχείων. Το κέρδος αυτό φορολογείται σύμφωνα με τον ελληνικό φορολογικό νόμο.

Όσον αφορά τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν με κρατικές επιχορηγήσεις, κατά την είσπραξη της επιχορήγησης το αποθεματικό ταμειακών ροών χρεώνεται με αντίστοιχη πίστωση στο αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Το αποθεματικό αποσβένεται κατά τη διάρκεια των ετών στο ίδιο ποσοστό με το παραχωρηθέν περιουσιακό στοιχείο σύμφωνα με τα ποσοστά απόσβεσης που ορίζει η ελληνική νομοθεσία. Η απόσβεση του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου δεν αφαιρείται από το φορολογητέο συνολικό εισόδημα της επιχείρησης.

1.14 Χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται προς πώληση

Χαρακτηριστικά

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο θα ταξινομηθεί στο χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται προς πώληση, εάν η λογιστική του αξία θα ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι μέσω συνεχιζόμενης χρήσης (ΔΠΧΠ 5 - «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κρατούνται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»). Για το σκοπό αυτό, το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώλησή του πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

ΔΠΧΠ Λογιστική επεξεργασία

Τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού λογιστικοποιούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 και αποτιμώνται στη χαμηλότερη μεταξύ της λογιστικής αξίας τους και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Τα στοιχεία του ενεργητικού αυτού του χαρτοφυλακίου δεν αναπροσαρμόζονται ή αποσβένονται. Παρ' όλα αυτά, καταγράφονται στην εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης. Οι αναστροφές απομείωσης επιτρέπονται στην έκταση της σωρευμένης ζημίας απομείωσης.

Εάν η πώληση ενός τέτοιου περιουσιακού στοιχείου δεν μπορεί να αποκτηθεί μέσα σε ένα έτος, η οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιήσει στους ελεγκτές τους λόγους που δεν επέτρεψαν τη

σχεδιαζόμενη πώληση και η διοίκηση θα επανεξετάσει την ταξινόμηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου στο ίδιο χαρτοφυλάκιο. Εάν η πώληση δεν είναι πλέον πολύ πιθανή ή το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλέον ενεργά διαθέσιμο στο εμπόριο ή εάν η πώληση δεν πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή εάν άλλες υπάρχουσες συνθήκες δείχνουν ότι το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πια διαθέσιμο στοιχείο, κατατάσσει το περιουσιακό στοιχείο ως κατεχόμενο προς πώληση.

Λογιστική αντιμετώπιση US GAAP

Τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία που θα διατεθούν με πώληση διανέμονται από την SFAS 144 - Λογιστική απομείωσης ή διάθεσης μακροχρόνιων περιουσιακών στοιχείων. Ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο (ομάδα διάθεσης) που πρόκειται να πωληθεί ταξινομείται ως κατεχόμενο προς πώληση κατά την περίοδο κατά την οποία πληρούνται όλα τα ακόλουθα κριτήρια:

- την ύπαρξη δέσμευσης για σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου
- τη διαθεσιμότητα και την πολύ πιθανή άμεση πώληση του περιουσιακού στοιχείου στην παρούσα κατάσταση εντός ενός έτους
- την ύπαρξη ενός προγράμματος έναρξης για τον εντοπισμό του αγοραστή
- την ύπαρξη ενεργού αγοράς προς πώληση σε τιμή εύλογη σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία της και
- οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του σχεδίου δείχνουν ότι είναι απίθανο να πραγματοποιηθούν σημαντικές αλλαγές στο σχέδιο ή να αποσυρθεί το σχέδιο (SFAS 144).

Εάν τα παραπάνω κριτήρια δεν πληρούνται πλέον, τα στοιχεία του χαρτοφυλακίου αυτού θα πρέπει να αναταξινομηθούν στο χαρτοφυλάκιο "κατέχει και να χρησιμοποιηθεί".

Ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει ταξινομηθεί ως κατεχόμενο προς πώληση πρέπει να αποτιμάται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής του αξίας και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησης και δεν αποσβένεται.

Εάν ένα περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται προς πώληση ανακατατάσσεται ως κατεχόμενο και χρησιμοποιείται, το επαναταξινομημένο περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στη χαμηλότερη από τη λογιστική του αξία πριν να ταξινομηθεί ως κατεχόμενο προς πώληση, προσαρμοσμένο για κάθε έξοδο απόσβεσης που θα είχε αναγνωριστεί εάν το περιουσιακό στοιχείο είχε ταξινομηθεί συνεχώς που κατέχεται και χρησιμοποιείται, ή η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία ανακατάταξης του περιουσιακού στοιχείου ως κατεχόμενου και χρησιμοποιηθέντος.

Λογιστική αντιμετώπιση των λογιστικών αρχών της Ελλάδας

Τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα δεν παρέχουν ειδική κατηγορία χαρτοφυλακίου για στοιχεία ενεργητικού προς πώληση. Η πιο παρόμοια κατηγορία είναι η κατηγορία περιουσιακών στοιχείων που εξαιρούνται από τη λειτουργία. Τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού δεν χρησιμοποιούνται ούτε αποσβένονται. Παρόλα αυτά, τα περιουσιακά αυτά στοιχεία δεν αναγράφονται σε ξεχωριστή κατηγορία του ισολογισμού και δεν είναι υποχρεωτική για την επιχείρηση να πωλεί αυτά τα στοιχεία ενεργητικού εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου. Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται προς πώληση είναι ενσώματες ακινητοποιήσεις.

Μελέτη περίπτωσης: περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από τράπεζες

Τα αποκλεισθέντα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται μέσω διακανονισμών δανείων με δημοπρασίες από τράπεζες ταξινομούνται συνήθως στο χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται για πώληση όταν πληρούνται ορισμένα κριτήρια IFRS ή US GAAP.

1.15 Το χαρτοφυλάκιο των κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού

Χαρακτηριστικά

Ορισμένες εταιρείες - όπως οι κατασκευαστικές εταιρείες, οι εταιρείες ακινήτων και οι βιομηχανικές κατασκευές - έχουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών την κατασκευή περιουσιακών στοιχείων ή την αγορά και μεταπώληση περιουσιακών στοιχείων ή την αλλαγή χρήσης περιουσιακών στοιχείων. Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, καθώς και τα περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται στη διαδικασία παραγωγής προς πώληση ή υλικά ή προμήθειες που καταναλώνονται κατά την παραγωγική διαδικασία ή την παροχή υπηρεσιών, ταξινομούνται ως αποθέματα (ΔΛΠ 2 - Αποθέματα, Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, 2008α) .

Λογιστική αντιμετώπιση βάσει των ΔΠΧΠ

Ένα πρωταρχικό ζήτημα στη λογιστική των αποθεμάτων είναι το ποσό του κόστους που πρέπει να αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο και να μεταφέρεται μέχρι να αναγνωριστούν τα σχετικά έσοδα. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO ή μέσο σταθμισμένο κόστος και εφαρμόζεται σε όλα τα αποθέματα παρόμοιας φύσης και χρήσης.

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο κόστος και καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά

τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον το εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης και το εκτιμώμενο κόστος που απαιτείται για την πραγματοποίηση της πώλησης. Δεδομένου ότι τα περιουσιακά στοιχεία δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν τα ποσά που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από την πώληση ή τη χρήση τους, τα αποθέματα θα πρέπει να καταγράφονται κάτω από το κόστος έως τη καθαρή πραγματοποιήσιμη αξία. Το ποσό οποιασδήποτε απομείωσης των αποθεμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η απομείωση ή η ζημία. Το ποσό κάθε αντιστροφής οποιασδήποτε απομείωσης των αποθεμάτων, που προκύπτει από την αύξηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, αναγνωρίζεται ως μείωση του ποσού των αποθεμάτων που αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία συμβαίνει η αντιστροφή (ΔΛΠ 2).

Όπως και κάθε άλλη απογραφή, τα περιουσιακά στοιχεία αυτού του χαρτοφυλακίου κατέχονται για άμεση πώληση στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας. Όταν πωλούνται αποθέματα, η λογιστική αξία αυτών των αποθεμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία αναγνωρίζονται τα σχετικά έσοδα.

Λογιστική αντιμετώπιση US GAAP

ARB 43 Το Κεφάλαιο 4 βασίζεται επίσης στην αρχή ότι η βασική βάση λογιστικής καταγραφής είναι το κόστος. Η σημαντικότερη διαφορά σε σύγκριση με τα Δ.Π.Χ.Π. είναι ότι οι Γ.Π.Χ.Α. επιτρέπουν επίσης τη μέθοδο του τελευταίου, πρώτου κόστους, ενώ τα ΔΠΧΠ απαγορεύουν αυτό. Επίσης, ενώ η αντιστροφή οποιωνδήποτε αποσβέσεων επιτρέπεται βάσει ορισμένων κριτηρίων που ορίζονται από τα ΔΠΧΠ, οι US GAAP απαγορεύουν αντιστροφές. Επίσης, οι GAAP των ΗΠΑ, καθώς και τα ΔΠΧΑ, απαιτούν να αναγνωρίζονται τα ασυνήθιστα ποσά των εξόδων αχρησίας εγκατάστασης, των εμπορευμάτων, των εξόδων διαχείρισης και της αλλοίωσης ως τέλη τρέχουσας περιόδου (SFAS 151 - Έξοδα Αποθέματος, Συμβούλιο Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων 2008b).

Λογιστική αντιμετώπιση των λογιστικών αρχών της Ελλάδας

Σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2190/1920, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο από το κόστος κτήσεως ή παραγωγής, την τρέχουσα αξία και την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία στο τέλος κάθε χρήσης. Το κόστος κατανέμεται σύμφωνα με το FIFO, το LIFO, το σταθμισμένο μέσο κόστος, το σταθερό κόστος, το κόστος βάσει του μικτού κέρδους, το κόστος με βάση τις τιμές λιανικής, το κόστος κατά την πώληση και άλλες μεθόδους, σύμφωνα με την πολιτική πωλήσεων κάθε επιχείρησης. Η αναπροσαρμογή του κόστους πραγματοποιείται στο τέλος κάθε

χρήσης για να προσδιοριστεί το κόστος των αγαθών που πωλούνται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και το κόστος των απούλητων αποθεμάτων στον ισολογισμό. Οι επιχειρήσεις πρέπει να εφαρμόσουν την επιλεγμένη μέθοδο εκχώρησης κόστους όσο λειτουργεί. Μία αλλαγή στη μέθοδο εκχώρησης κόστους απαγορεύεται αυστηρά σύμφωνα με το Ν. 2190/1920. Οι αλλαγές επιτρέπονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις σοβαρών οικονομικών αλλαγών. Σύμφωνα με τον Ελληνικό φορολογικό νόμο, κάθε πώληση αποθέματος καθώς και κάθε δαπάνη που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια της περιόδου εργασίας υπόκειται σε ΦΠΑ. Στο στάδιο της κατασκευής των αποθεμάτων χρησιμοποιείται ο λογαριασμός των έργων που βρίσκονται σε εξέλιξη, στο οποίο συσσωρεύεται το κόστος που προκύπτει κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου. Η αγορά γης, τα έξοδα κατασκευής του περιουσιακού στοιχείου και το κόστος του χρεώνονται στον λογαριασμό που βρίσκεται σε εξέλιξη και μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής οι εργασίες που βρίσκονται σε εξέλιξη, το συνολικό ποσό χρεώνεται στον λογαριασμό απογραφής.

1.16 Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα

Χαρακτηριστικά

Αυτό το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει κυρίως ακίνητα που κατέχονται για να κερδίσουν ενοίκια ή για αύξηση κεφαλαίου ή και τα δύο (ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα). Οι εταιρείες με μεγάλα χαρτοφυλάκια επενδύσεων σε ακίνητα είναι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα.

ΔΠΧΑ

Μια επιχείρηση μπορεί να επιλέξει ως λογιστική πολιτική είτε το μοντέλο κόστους όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 16 είτε το μοντέλο εύλογης αξίας του ΔΛΠ 40 και εφαρμόζει την πολιτική αυτή σε όλες τις επενδύσεις σε ακίνητα. Στο μοντέλο της εύλογης αξίας μια επένδυση σε ακίνητα αποτιμάται στην εύλογη αξία με το πλεόνασμα ή τη ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του κόστους της και της εύλογης αξίας που αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι επενδύσεις σε ακίνητα δεν είναι αποσβέσιμες, επειδή οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στον υπολογισμό της εύλογης αξίας.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα προσδιορίζεται σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης σχετικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς υποβολής εκθέσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, σύμφωνα με τις οποίες οι μέθοδοι προσδιορισμού της εύλογης αξίας είναι:

- Μέθοδος συγκρίσιμων: η αξία της προς αξιολόγηση αξίας προσδιορίζεται με τη σύγκριση ιδιοτήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά.
- Υπολειμματική αξία: Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως στην εκτίμηση της αξίας της γυμνού εδάφους που πρόκειται να αναπτυχθεί. Η παρούσα αξία προκύπτει από την εφαρμογή του συντελεστή προεξόφλησης στην υπολειμματική αξία της εκτιμώμενης περιουσίας.
- Μέθοδος απωλεσθέντος κόστους αντικατάστασης: Οι εκτιμήσεις βασίζονται σε μια εκτίμηση της αγοραίας αξίας για την υπάρχουσα χρήση της γης και στο τρέχον ακαθάριστο κόστος αντικατάστασης (αναπαραγωγής) των βελτιώσεων, μείον τις αποζημιώσεις για φυσική υποβάθμιση και όλες τις σχετικές μορφές απαξίωσης και βελτιστοποίησης
- Μέθοδος κερδοφορίας (κεφαλαιοποίηση εισοδήματος): Σκοπός αυτής της μεθόδου είναι η εκτίμηση του ετήσιου εισοδήματος που δικαιούται ο επενδυτής και στη συνέχεια η κεφαλαιοποίησή του χρησιμοποιώντας ένα κατάλληλο επιτόκιο μονάδας, το λεγόμενο All Risk Yield (ARY).

US GAAP

Τα US GAAP δεν παρέχουν ειδικό πρότυπο για επενδύσεις σε ακίνητα.

Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (GAAP) δεν παρέχουν ειδική αντιμετώπιση για επενδύσεις σε ακίνητα. Σύμφωνα με τον φορολογικό κανονισμό, η φορολογία των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα διαφέρει από την άλλη, όπου τα πλεονάσματα από αποτίμηση ή πώληση υπόκεινται σε φόρους σύμφωνα με τον γενικό κανονισμό. Οι επενδύσεις σε ακίνητα φορολογούνται ειδικά σύμφωνα με το νόμο 2065.

1.17 Μακροπρόθεσμη μίσθωση

Χαρακτηριστικά

Μια μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση είτε ως λειτουργική μίσθωση. Μία χρηματοδοτική μίσθωση είναι μίσθωση που μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που σχετίζονται με την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου. Τίτλος μπορεί ή δεν μπορεί τελικά να μεταφερθεί (ΔΛΠ 17 Μισθώσεις). Όσο ο μισθωτής αποκτά τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η

επιχείρηση το αναγνωρίζει ως περιουσιακό στοιχείο. Στο πλαίσιο της λειτουργικής μίσθωσης, τα περιουσιακά στοιχεία εκμισθώνονται για περίοδο μικρότερη από την υπόλοιπη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, μετά την οποία ο εκμισθωτής διατηρεί την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να ταξινομηθούν είτε σε χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα είτε σε χαρτοφυλάκιο ιδίων κεφαλαίων, ανάλογα με τη χρήση τους

ΔΠΧΑ

Το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται ως ιδιότητα περιουσιακά στοιχεία για τον μισθωτή και η δόση εξόφλησης αναγνωρίζεται ως υποχρέωση προς τον εκμισθωτή. Το ίδιο χρησιμοποιούμενο μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο λογιστικοποιείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ως ιδιότητα περιουσιακά στοιχεία. Ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται ως επένδυση σε ακίνητα εάν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 40.

Το αρχικό κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου που κατέχεται με μίσθωση αναγνωρίζεται στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Ένα ισοδύναμο ποσό αναγνωρίζεται ως υποχρέωση. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, οι καλύτερες αποδείξεις εύλογης αξίας δίδονται από τις τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία στον ίδιο τόπο και κατάσταση και υπόκεινται σε παρόμοιες μισθωτικές και άλλες συμβάσεις.

Σε περιπτώσεις μισθωμένων επενδύσεων σε ακίνητα, όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία, στραφούμε σε εναλλακτικές προσεγγίσεις, όπως η προεξοφλημένη ταμειακή ροή. Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων κατανέμονται μεταξύ της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης και της μείωσης της οφειλόμενης υποχρέωσης. Το χρηματικό τέλος κατανέμεται σε κάθε περίοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έτσι ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης. Τα ενδεχόμενα ενοίκια χρεώνονται ως έξοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιήθηκαν (ΔΛΠ 17).

US GAAP

Τα GAAP των ΗΠΑ διακρίνει μεταξύ "χρηματοδοτικών μισθώσεων" ("χρηματοδοτικές μισθώσεις" σύμφωνα με τους όρους των ΔΠΧΠ) και "λειτουργικών μισθώσεων". Σύμφωνα με τα US GAAP, αν η μίσθωση πληροί ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα τέσσερα κριτήρια, η μίσθωση πρέπει να καταταγεί ως μίσθωση κεφαλαίου από τον μισθωτή: Ο εκμισθωτής μεταβιβάζει την ιδιοκτησία του ακινήτου στον μισθωτή μέχρι το τέλος της μίσθωσης η μίσθωση περιλαμβάνει μια επιλογή αγοράς, η μίσθωση είναι ίση με 75% ή περισσότερο της εκτιμώμενης

οικονομικής ζωής του μισθωμένου ακινήτου, η παρούσα αξία στην αρχή της περιόδου μίσθωσης των ελάχιστων μισθωμάτων ισούται με ή υπερβαίνει το 90 τοις εκατό της υπέρβασης της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου έναντι οποιασδήποτε σχετικής επενδυτικής πίστωσης που διατηρεί ο εκμισθωτής.

Η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση και του κόστους ή της λογιστικής αξίας του μισθωμένου ακινήτου, εάν διαφέρει, καταχωρείται ως μη δεδουλευμένο εισόδημα. Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση συνίσταται στην ακαθάριστη επένδυση συν κάθε αναπόσβεστο αρχικό άμεσο κόστος μειωμένο από το μη δεδουλευμένο εισόδημα. Τα μη δεδουλευμένα έσοδα και το αρχικό άμεσο κόστος αποτιμώνται στα έσοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, έτσι ώστε να προκύψει σταθερός περιοδικός ρυθμός απόδοσης της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση. Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση υπόκειται στις ίδιες εκτιμήσεις με τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού που ταξινομούνται ως τρέχοντα ή μη κυκλοφορούν ενεργητικά.

Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Η λογιστική αντιμετώπιση δεν διαφέρει από εκείνη των ΔΠΧΑ. Σύμφωνα με τον Ελληνικό Φορολογικό Νόμο οι πληρωμές λειτουργικής μίσθωσης αναγνωρίζονται ως φορολογητέα δαπάνη και μπορούν να επιβαρυνθούν με ΦΠΑ.

1.18 Αλλαγή χαρτοφυλακίου για ένα πάγιο στοιχείο

Τα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να αναταξινομηθούν εάν υπάρχει κάποια αποδεδειγμένη αλλαγή χρήσης. Όταν η διοίκηση της επιχείρησης εκτιμά τη μεταβολή στη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, τότε το περιουσιακό στοιχείο ανακατατάσσεται σε άλλο χαρτοφυλάκιο ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση.

Τα περιουσιακά στοιχεία αναταξινομούνται μεταξύ χαρτοφυλακίων με συγκεκριμένους όρους, τα οποία παρέχονται από τα αντίστοιχα λογιστικά πρότυπα (ΔΛΠ 2, 16, 40, ΔΠΧΠ 5). Το πιο σημαντικό ζήτημα κατά την επαναταξινόμηση ενός περιουσιακού στοιχείου είναι το «τεκμαιρόμενο» κόστος, βάσει του οποίου το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωριστεί αρχικά στο νέο χαρτοφυλάκιο. Κάθε μεταβολή που προκύπτει από σφάλμα αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα.

Για τη μεταβίβαση από την επένδυση σε ακίνητα που μεταφέρονται στην εύλογη αξία σε ιδιόκτητα περιουσιακά στοιχεία ή αποθέματα, το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για μεταγενέστερη λογιστική σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 2 είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία αλλαγής χρήσης. Σε περίπτωση μεταβίβασης από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα, η προκύπτουσα μεταβολή στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα (ΔΛΠ 40.63). Εντούτοις, παλαιότερα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που πρόκειται να μεταβιβαστούν σε επενδύσεις σε ακίνητα, αναπροσαρμόζονται πρώτα σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 (δηλ. Κέρδη στα ίδια κεφάλαια - ΔΛΠ 40.61).

1.19 Λήψη αποφάσεων και λογιστική διαχείρισης

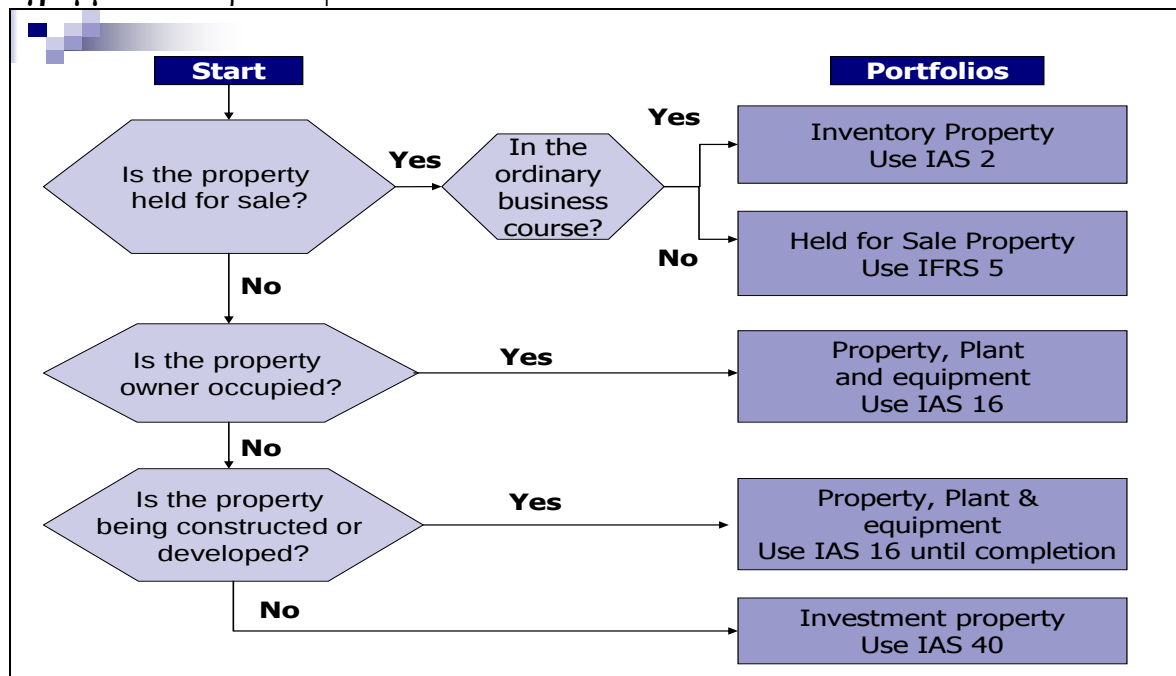
Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτελούν ένα κεφάλαιο το οποίο μπορεί να διαχειριστεί οικονομικά και λογιστικά από τις επιχειρήσεις. Μέσω διαφόρων λογιστικών πολιτικών και μεθόδων, η διαχείριση μπορεί να αυξήσει ή να μειώσει τις λογιστικές επιπτώσεις στο εισόδημα και το μετοχικό κεφάλαιο της επιχείρησης.

Προκειμένου να παρέχει την πιο δίκαιη και αληθινή παρουσίαση της οικονομικής θέσης της επιχείρησης, η διοίκηση θα πρέπει να εξετάσει τα εξής: Τη σωστή εκχώρηση περιουσιακών στοιχείων στα κατάλληλα χαρτοφυλάκια περιουσιακών στοιχείων κατά την απόκτηση, την επιλογή λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που θα μεγιστοποιήσουν την ποιότητα των πληροφοριών για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Μετά την επιλογή της καταλληλότερης μεθόδου αποτίμησης, η διοίκηση θα πρέπει να διασφαλίσει ότι η αποτίμηση υπολογίζεται ως η πιο υποκειμενική, ανεξάρτητα, χρησιμοποιώντας τις καταλληλότερες και επαληθεύσιμες εισροές. Αντίστροφα, εάν η διοίκηση της εταιρείας εντοπίσει σφάλμα στην ταξινόμηση ενός περιουσιακού στοιχείου, τότε το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να αναταξινομηθεί στο κατάλληλο χαρτοφυλάκιο. Οι λογιστικές μέθοδοι και οι ταξινομήσεις πρέπει να αναθεωρούνται τουλάχιστον ετησίως, προκειμένου να αποφεύγεται η λανθασμένη οικονομική παρουσίαση.

Κατά την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου, η επιχείρηση θα πρέπει να ακολουθήσει το δέντρο απόφασης 1 που φαίνεται παρακάτω, προκειμένου να το ταξινομήσει στο κατάλληλο χαρτοφυλάκιο. Στη συνέχεια, η επιχείρηση πρέπει να αποφασίσει μια μέθοδο αποτίμησης, σύμφωνα με την οποία το περιουσιακό στοιχείο θα παρουσιαστεί στις οικονομικές καταστάσεις. Το δέντρο απόφασης 2 δείχνει όλες τις πιθανές λογιστικές επεξεργασίες των ΔΠΧΠ, US GAAP και των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων για την εκτίμηση των παγίων περιουσιακών

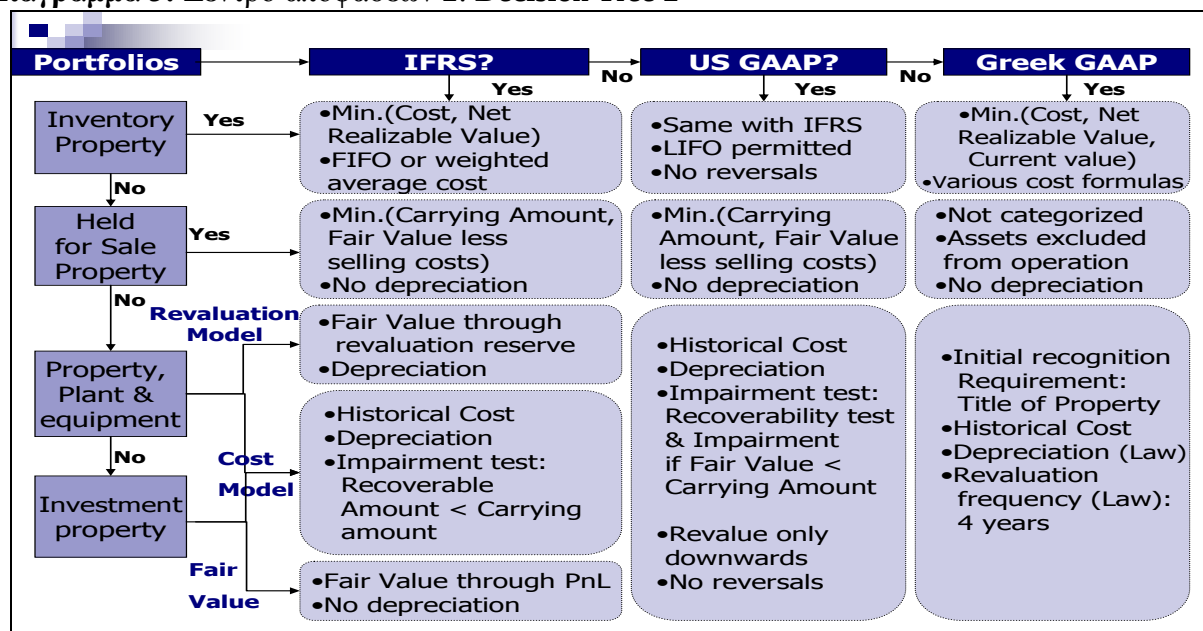
στοιχείων. Το δέντρο απόφασης 3 περιλαμβάνει το κέρδος και το ισοδύναμο αποτέλεσμα των λογιστικών επιλογών της επιχείρησης για κάθε χαρτοφυλάκιο περιουσιακών στοιχείων.

Διάγραμμα 2. Δέντρο αποφάσεων 1. Decision Tree 1



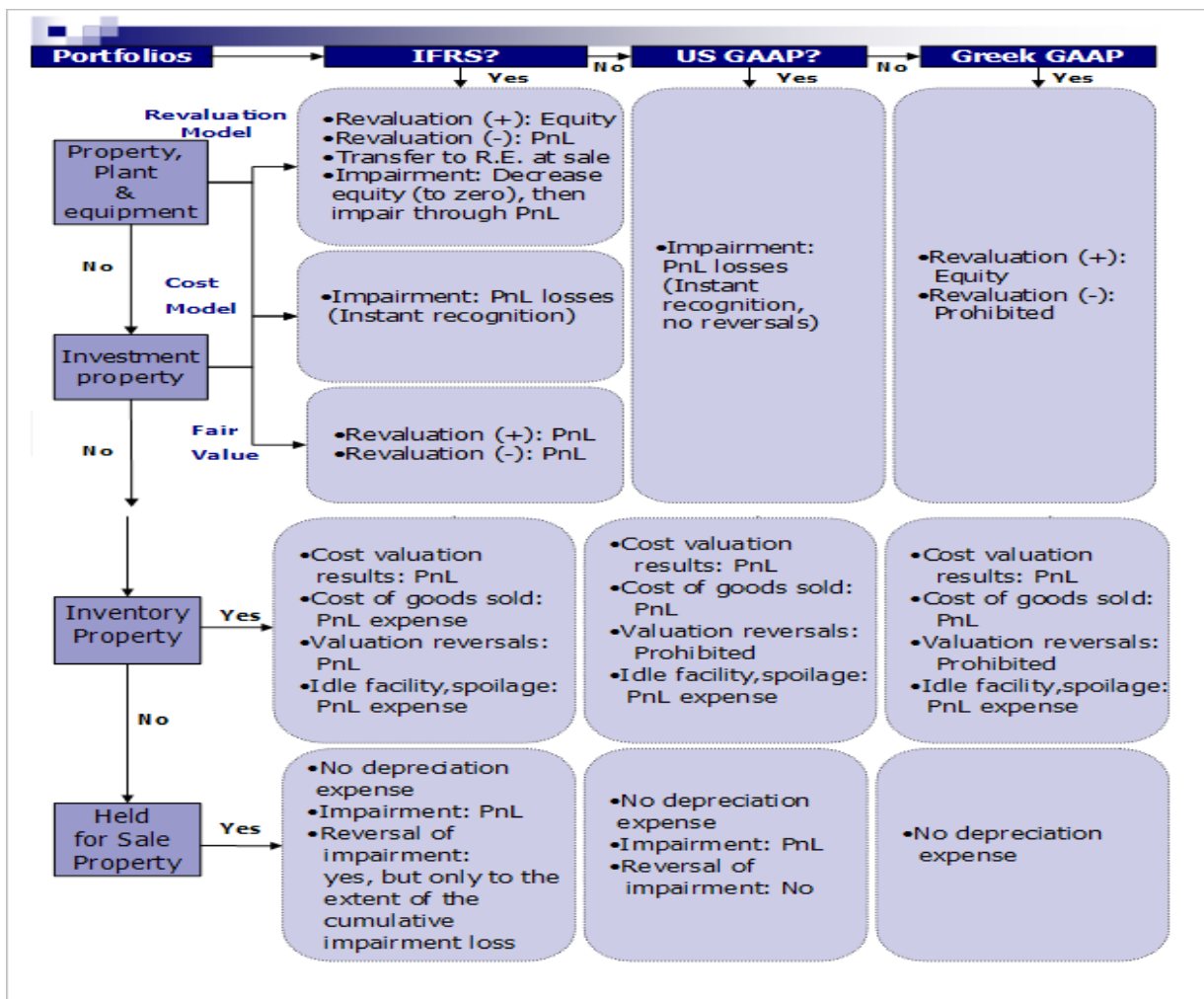
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων συγγραφέα. Liapis, K. J., & Christodouloupoulou, E. P. (2011)

Διάγραμμα 3: Δέντρο αποφάσεων 2. Decision Tree 2



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων συγγραφέα. Liapis, K. J., & Christodouloupoulou, E. P. (2011)

Διάγραμμα 4: Δέντρο αποφάσεων 3. Decision Tree 3



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων συγγραφέα. Liapis, K. J., & Christodouloupoulou, E. P. (2011)

Η απόφαση της πρόθεσης χρήσης ενός παγίου στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από την ανίχνευση και τη μέτρηση βασικών μετρήσεων κερδοφορίας. Οι βασικές μετρήσεις κερδοφορίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων είναι: (i) το ενοίκιο, (ii) το κόστος ευκαιρίας της μη χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και (iii) το αναμενόμενο κέρδος που θα προκύψει από την αποτίμηση της περιουσίας σε «δίκαιη» αξία. Η μέτρηση των μετρικών κερδοφορίας είναι η βάση για τη δημιουργία μοντέλων αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, η διοίκηση θα πρέπει να καθορίσει μια μέθοδο κατανομής της τιμής αγοράς, όπως αυτή που χρησιμοποιείται κατά την εκκαθάριση του επαγγέλματος. Σύμφωνα με τα εξεταζόμενα λογιστικά πλαίσια, το κόστος του περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίστηκε αρχικά είναι το ισοδύναμο ταμειακών ροών που καταβλήθηκε για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Ωστόσο, η τιμή αγοράς συνήθως περιλαμβάνει μια συμφωνία κατά την απόκτηση εμπορικών ακινήτων. Επίσης, μπορεί να περιέχει κέρδος από αναπροσαρμογή που προκύπτει από την προηγούμενη χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Επομένως, η «γυμνή» τιμή πρέπει να αφαιρεθεί από οποιαδήποτε πλεονάζουσα αξία που συνδέεται με την τιμή αγοράς. Η

κατανομή της τιμής αγοράς πρέπει να αναγνωρίζει την καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού, ενώ οποιαδήποτε υπεραξία πρέπει να μεταφερθεί στο αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων ως κέρδος από τα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία.

Όπως μελετήσαμε, τα λογιστικά πλαίσια των US GAAP, των ΔΠΧΠ και των ελληνικών GAAP διαφέρουν μεταξύ τους. Οι US GAAP και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα εφαρμόζουν ως επί το πλείστον την αρχή του ιστορικού κόστους, ενώ τα ΔΠΧΠ επιτρέπουν και την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Το GAAP των Η.Π.Α. και τα ΔΠΧΠ διαφέρουν επίσης σημαντικά στον τρόπο με τον οποίο υπολογίζεται η απομείωση. Κατά την άποψή μας, τα ΔΠΧΑ περιλαμβάνουν την πιο «δίκαιη» προσέγγιση, διότι παρέχουν την επιλογή της παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων στην εύλογη αξία, αν και ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των πάγιων στοιχείων ενεργητικού είναι ένα δύσκολο ζήτημα που απαιτεί επαγγελματικές δεξιότητες.

Η πλήρης σύγκλιση των τριών εξεταζόμενων λογιστικών πλαισίων σε ένα κοινό παγκόσμιο πλαίσιο αποτελεί πρόκληση. Το πλαίσιο που προτείνουμε θα χρησιμοποιεί εύλογες αξίες, δηλαδή αξίες που θα μοιάζουν όσο το δυνατόν περισσότερο με την οικονομική πραγματικότητα σε ημερομηνίες μετρήσεων, όπως η αρχή της λογιστικής αποτίμησης που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση των πάγιων στοιχείων ενεργητικού ανεξάρτητα από τη χρήση και την κατηγοριοποίηση του χαρτοφυλακίου τους. Οι αναπροσαρμογές επηρεάζουν το ειδικό αποθεματικό της εταιρείας, ως μη πραγματοποιηθέν κέρδος ή ζημία και αναγνωρίζονται στα κέρδη και τις ζημίες των επιχειρήσεων μόνο με την πραγματοποίηση. Ένα τέτοιο πλαίσιο απαγορεύει την επιλογή μεταξύ της αποφυγής και της ανάληψης κινδύνου επηρεασμού του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως κατά την επανεκτίμηση περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου, το κέρδος γίνεται πιο συνετό και ο ισολογισμός καθίσταται πιο επίκαιρος και συναφής, με αποτέλεσμα την ομοιομορφία και τη συγκρισιμότητα της λογιστικής και της εκπροσώπησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Κεφάλαιο 2

Χρεόγραφα

2.1 Χρεόγραφο

Στα χρηματοοικονομικά, χρεόγραφο είναι ένα επενδυτικό διαπραγματεύσιμο προϊόν που εκδίδεται από μια κυβέρνηση, μια εταιρεία ή κάποιο άλλο οργανισμό και αποτελεί αποδεικτικό χρέους ή δικαίωμα σε διανεμόμενα κέρδη.

2.2 Χρεόγραφα στη λογιστική

Τα χρεόγραφα στη λογιστική, είναι οι μετοχές που έχει μια επιχείρηση στο χαρτοφυλάκιο της με σκοπό τη σύντομη διάθεση τους

Το νομικό πρόσωπο που εκδίδει χρεόγραφα ονομάζεται εκδότης (issuer).

2.3 Είδη χρεογράφων

Στα χρεόγραφα περιλαμβάνονται τα εξής:

- ομολογίες,
- ομόλογα τραπεζών,
- έντοκα γραμμάτια του Ελληνικού Δημοσίου,
- μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων,
- προθεσμιακά συμβόλαια (forwards),
- συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης (futures),
- συμβόλαια δικαιωμάτων προαίρεσης,
- παραστατικά απόκτησης μετοχών (warrants),
- μετοχές και
- άλλα προϊόντα που μπορούν να διαπραγματεύονται στη χρηματοπιστωτική αγορά.

2.4 Ομόλογα

Ένα ομόλογο είναι ένα χρεόγραφο, για το οποίο ο εκδότης έχει την υποχρέωση να καταβάλει, στη λήξη της σύμβασης, την ονομαστική αξία αυτού και στην περίπτωση των ομολόγων με κουπόνι, σε τακτά προκαθορισμένα διαστήματα ποσό χρημάτων/τόκους (το κουπόνι). Άλλοι όροι μπορούν επίσης να συνδεθούν με την έκδοση ομολόγου, όπως η υποχρέωση για τον εκδότη να παρέχει ορισμένες πληροφορίες στον κάτοχο ομολόγων ή άλλοι περιορισμοί στη συμπεριφορά του εκδότη. Τα ομόλογα εκδίδονται γενικώς για ένα καθορισμένης διάρκειας χρονικό διάστημα (η λεγόμενη ωριμότητα), μεγαλύτερο του ενός έτους.

Ένα ομόλογο είναι απλώς ένα δάνειο, το οποίο αντλείται από τον εκδότη του δανείου όχι μέσω της τραπεζικής διαμεσολάβησης αλλά μέσω των κεφαλαιαγορών. Ο εκδότης είναι ο οφειλέτης, ο κάτοχος ομολόγων ο δανειστής και το κουπόνι (αν υπάρχει) είναι ο τόκος. Τα ομόλογα επιτρέπουν στον εκδότη να χρηματοδοτήσει μακροπρόθεσμες επενδύσεις με εξωτερικά κεφάλαια. Μπορεί κανείς λοιπόν να διακρίνει ότι τα στοιχεία που προσδίδουν σε ένα ομόλογο την ταυτότητά του είναι πρώτον ο εκδότης, δεύτερον το κουπόνι (αν υπάρχει) με βάση το οποίο

θα γίνονται οι τακτικές πληρωμές και τρίτον η χρονική διάρκεια της σύμβασης. Χρεόγραφα με ωριμότητα μικρότερη του ενός έτους είναι είτε έντοκα γραμμάτια[1] ή συναλλαγματικές, και θεωρούνται εργαλεία της αγοράς χρήματος.

Τα ομόλογα και οι μετοχές είναι και τα δύο χρεόγραφα, αλλά η διαφορά είναι ότι οι κάτοχοι μετοχών είναι ιδιοκτήτες ενός μέρους (τμήματος) της εκδότριας εταιρείας (έχουν εταιρικό μερίδιο), ενώ οι κάτοχοι ομολόγων είναι στην ουσία δανειστές του εκδότη. Επίσης τα ομόλογα έχουν συνήθως έναν καθορισμένο χρόνο ή ωριμότητα, μετά την πάροδο της οποίας το ομόλογο εξαγοράζεται ενώ οι μετοχές μπορούν να είναι, κατά κάποιο τρόπο, αόριστου χρόνου. Τέλος, η πληρωμή του αντίστοιχου κουπονιού ενός ομολόγου προηγείται της απόδοσης μερίσματος από την αντίστοιχη εταιρεία (γεγονός πολύ σημαντικό σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρείας και επιπλέον, ο κάτοχος του ομολόγου μπορεί να προσφύγει στη δικαιοσύνη στην περίπτωση που δεν του αποδοθεί το κουπόνι του, ενώ με το μέρισμα μιας μετοχής δεν ισχύει κάτι τέτοιο).

2.4.1 Είδη ομολόγων

Τα ομόλογα κατατάσσονται σε διάφορες κατηγορίες:

- Ανάλογα με την ιδιότητα του εκδότη, δηλαδή αν ο εκδότης είναι το δημόσιο ή ιδιωτικές εταιρίες. Έτσι τα ομόλογα διακρίνονται σε κρατικά και εταιρικά, δημοτικά, υπερεθνικά ή διεθνή.
- Ανάλογα με τον Εκδότη
- Κυβερνητικό ομόλογο (treasury bond)
- Επιχειρηματικό ομόλογο (corporate bond)
- Δημοτικό ομόλογο (municipal bond)
- Υπερεθνικό ομόλογο (supranational bond)
- Ανάλογα με το είδος του επιτοκίου (τοκομερίδιο) που πληρώνουν διακρίνονται σε σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου.
- Ανάλογα με τον τρόπο είσπραξης των αποδόσεων, υπάρχουν ομόλογα με κουπόνι και ομόλογα χωρίς κουπόνι (zero coupon bonds).
- Ανάλογα με την διάρκεια ζωής τους, υπάρχουν ομόλογα διάρκειας μερικών μηνών έως και ομόλογα που δεν έχουν λήξη (διηνεκείς ομολογίες) όπου το κουπόνι καταβάλλεται από τον εκδότη επ' άπειρο. Τα ομόλογα λαμβάνουν πιστοληπτική αξιολόγηση η οποία εξαρτάται από την οικονομική φερεγγυότητα των εκδοτών, καθώς και από την ικανότητα εξόφλησης των οφειλών τους. Το έργο της αξιολόγησης των εκδοτών αναλαμβάνουν εξειδικευμένοι διεθνείς οίκοι (S & P, Moody's, Fitch). Ανάλογα με την πιστοληπτική αξιολόγηση που λαμβάνει ένα ομόλογο κατηγοριοποιείται σε υψηλής φερεγγυότητας (investment bonds), (βαθμολόγηση AAA – BBB

από S & P) και χαμηλής φερεγγυότητας / επισφαλές ομόλογο (junk bond) (βαθμολόγηση από BB - C από S & P). Η πιστοληπτική ικανότητα των ομολόγων είναι άμεσα συνδεδεμένη με την απόδοση τους. Τα ομόλογα χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητας έχουν υψηλότερη απόδοση 1 (yield) σε σχέση με αυτή των ομολόγων καλύτερης πιστοληπτικής ικανότητας

- Αναλόγως με το κουπόνι και το είδος των πληρωμών
- Ομόλογα που διαπραγματεύονται με έκπτωση από την ονομαστική τους αξία και πραγματοποιούν μόνο μια καταβολή κεφαλαίου στην λήξη τους (αγγλικά: discount securities):

1. Έντοκο γραμμάτιο (αγγλικά: treasury bill). Τίτλοι μικρής διάρκειας, οι οποίοι πωλούνται στους επενδυτές σε χαμηλότερη τιμή από την τελική ονομαστική τους αξία. Έχουμε εκδόσεις διάρκειας 13, 26 και 52 εβδομάδων.

2. Ομόλογο μηδενικού επιτοκίου (Zero coupon bond). Ομόλογα που δεν προβλέπουν ενδιάμεσες πληρωμές κουπονιών. Συνήθως έχουν διάρκεια από 1 έως 3 χρόνια. Υπάρχει μια αρχική πληρωμή από τον αγοραστή προς τον εκδότη και μία τελική πληρωμή προς εκείνον που προσκομίζει το ομόλογο. Η απόδοση για τον επενδυτή και σε αυτή την κατηγορία των ομολόγων προκύπτει από τη χαμηλότερη (σε σχέση με την τελική πληρωμή) τιμή αγοράς του ομολόγου. Η ουσιώδης ιδιότητα των zero coupons είναι ότι απαλλάσσει τον επενδυτή από το πρόβλημα της επανεπένδυσης των τόκων που θα εισέπραττε σε κάθε πληρωμή κουπονιού. Δεν είναι έτσι εκτεθειμένος στον κίνδυνο να αναγκαστεί να επανεπενδύσει τις εισπράξεις των κουπονιών σε χαμηλότερα επιτόκια.

- Ομόλογα που πραγματοποιούν πολλές περιοδικές πληρωμές τοκομεριδίων πριν την λήξη τους και μία τελική πληρωμή κεφαλαίου (αγγλικά: coupon bonds):

1. Σταθερού επιτοκίου (αγγλικά: fixed coupon). Η πιο διαδεδομένη και απλή μορφή ομολόγων. Είναι τίτλοι μέσης και μεγάλης διάρκειας. Το επιτόκιο με βάση το οποίο υπολογίζεται η κάθε πληρωμή, είναι σταθερό για όλη τη διάρκεια ζωής των ομολόγων ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις της αγοράς. Η τακτικότητα των πληρωμών είναι ανά εξάμηνο ή ανά χρόνο.

2. Κυμαινόμενου επιτοκίου (αγγλικά: floating rate note). Πρόκειται για ομόλογα στα οποία το επιτόκιο κάθε περιόδου (από κουπόνι σε κουπόνι) αναπροσαρμόζεται με βάση κάποιον δείκτη, κάποιο δηλαδή επιτόκιο βάσης. Επί του επιτοκίου αυτού υπάρχει συνήθως ένα περιθώριο (spread) που αντιπροσωπεύει ένα είδος ασφαλίστρου και εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα του εκδότη και την διάρκεια του ομολόγου. Η τακτικότητα των πληρωμών, των τοκομεριδίων ομολόγων κυμαινόμενου επιτοκίου είναι ανά τρίμηνο, ανά εξάμηνο ή ανά χρόνο, ανάλογα με την συχνότητα του επιτοκίου βάσης. Για παράδειγμα ένα επταετές ομόλογο του Ελληνικού δημοσίου κυμαινόμενου επιτοκίου, φέρει τοκομερίδιο που για κάθε περίοδο ισούται

με το επιτόκιο του ετησίου εντόκου γραμματίου που ισχύει κατά την ημέρα ανανέωσης του τοκομεριδίου συν κάποιο περιθώριο. Στις ευρωπαϊκές σαν επιτόκιο αναφοράς χρησιμοποιείται συχνά το εξάμηνο Euribor. Με την αγορά ενός ομολόγου κυμαινόμενου επιτοκίου ο επενδυτής εξασφαλίζει για μια μακροχρόνια επένδυση επιτόκια κοντά στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

3. Τιμαριθμοποιημένα (ομόλογα συνδεδεμένα με κάποιο δείκτη). Πρόκειται για πιο εξειδικευμένες εκδόσεις ομολόγων. Φέρουν μεν σταθερό επιτόκιο, αλλά προκειμένου να υπολογιστεί η αξία του τοκομεριδίου λαμβάνεται υπόψη μια μεταβαλλόμενη ονομαστική αξία. Χρησιμοποιείται γι' αυτό κάποιος δείκτης με βάση τον οποίο αναπροσαρμόζεται η αξία επί της οποίας εφαρμόζεται το σταθερό επιτόκιο. Τέτοια κυβερνητικά ομόλογα χρησιμοποιούν συχνά τον δείκτη του πληθωρισμού. Έτσι παρέχουν προστασία στους επενδυτές από μια άνοδο του πληθωρισμού ή εξασφαλίζουν μια ελάχιστη σταθερή απόδοση σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής αυτού. Εταιρείες εκδίδουν συνήθως ομόλογα συνδεδεμένα με τον δείκτη τιμών του χρηματιστηρίου.

4. Ομόλογα με δικαίωμα ανάκλησης ή πρόωρης εξόφλησης. Επίσης εξειδικευμένες εκδόσεις ομολόγων. Διαφέρουν από τα απλά ομόλογα ως προς το ότι ενσωματώνουν δικαιώματα αγοράς τους από τον εκδότη τους πριν την λήξη τους, ή δικαιώματα πώλησης από τον κάτοχό τους στον εκδότη πριν τη λήξη τους, σε προκαθορισμένες τιμές και χρονικές στιγμές.

- Αναλόγως τη διεθνή διάσταση και υπόσταση
- Εγχώριο ομόλογο (domestic bond)
- Διεθνές ομόλογο (international bond)
- Αναλόγως με το αν αναγράφεται ο κάτοχος
- Ανώνυμο ομόλογο
- Ονομαστικό ομόλογο
- Άυλο ομόλογο.

2.4.2 Βασικά περί ομολόγων

- **Απόδοση (Yield):** Το καθαρό κέρδος από την αγορά των ομολόγων, το οποίο βασίζεται στην τιμή αγοράς και τον τόκο που θα αποκομίζει μέσω των κουπονιών ο επενδυτής.
- **Απόδοση κατά την ημερομηνία εξαγοράς (yield to call):** Η απόδοση που αποφέρει ένα ομόλογο από την ημερομηνία αγοράς μέχρι την ημερομηνία εξαγοράς του από τον εκδότη του.
- **Απόδοση στη λήξη (yield to maturity):** Η απόδοση που αποφέρει ένα ομόλογο από την ημερομηνία αγοράς έως την ημερομηνία λήξης του.

- **Εκδότης:** Είναι ο χρηματοοικονομικός οργανισμός (τράπεζα, εταιρεία, κράτος) ο οποίος δανείζεται κεφάλαια από τους επενδυτές με την έκδοση του ομολόγου: (μπορεί να είναι η κυβέρνηση ή μια εταιρεία).
- **Τοκομερίδιο (κουπόνι):** Οι περιοδικές πληρωμές τόκου που καταβάλλονται στον κάτοχο του ομολόγου.

2.5 Έντοκα γραμμάτια δημοσίου (treasury bills)

Έντοκα γραμμάτια του Δημοσίου είναι κρατικά βραχυπρόθεσμα γραμμάτια (χρεόγραφα) με εκδότη το Δημόσιο και διάρκεια 3, 6 ή 12 μήνες στην Ελλάδα.

Είναι τα χρεόγραφα με τον μικρότερο κίνδυνο σε σχέση με όλα τα άλλα προϊόντα στις χρηματαγορές και κεφαλαιαγορές, επειδή είναι κρατικά χρεόγραφα και άρα έχουν μικρή έως μηδενική πιθανότητα πτώχευσης ή μη εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων του εκδότη.

Γενικά, δεν δίνουν τοκομερίδια (zero-coupon bond) αλλά η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την ονομαστική αξία που θα εισπράξει ο κάτοχος στην λήξη τους. Η διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης και ονομαστικής αξίας είναι και η απόδοση που θα εισπράξει ο επενδυτής στην λήξη.

2.5.1 Τρόπος έκδοσης και διάθεσης στο επενδυτικό κοινό

Οι τίτλοι είναι ανώνυμοι και διαπραγματεύσιμοι στις τράπεζες και στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Αυτό σημαίνει ότι κάθε επενδυτής σε περίπτωση ανάγκης μπορεί εύκολα να πωλήσει τους τίτλους του πριν από τη λήξη τους σε οποιαδήποτε τράπεζα ή στο Χρηματιστήριο Αθηνών, σε τιμές που ισχύουν στη δευτερογενή αγορά.

Το ευρύ επενδυτικό κοινό προμηθεύεται τα έντοκα γραμμάτια από τις τράπεζες και τα άλλα πιστωτικά ιδρύματα, τους χρηματιστές-μέλη του χρηματιστηρίου, το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, καθώς και από κάθε άλλο νομικό πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για πώληση τίτλων του Δημοσίου.

2.5.2 Απόδοση και τόκοι

Η απόδοση των εντόκων γραμματίων διαμορφώνεται από τους μετέχοντες στις δημοπρασίες. Στο τέλος κάθε δημοπρασίας το υπουργείο Οικονομικών ανακοινώνει τη μέση απόδοση της συγκεκριμένης έκδοσης εντόκων γραμματίων, όπως προέκυψε από τις επιτυχείς προσφορές που υποβλήθηκαν.

Παρ' όλα αυτά και επειδή τα έντοκα γραμμάτια διατίθενται μέσω δημοπρασιών πολλαπλών τιμών, η απόδοση που μπορεί κάθε επενδυτής να βρει για μια συγκεκριμένη έκδοση ενδέχεται να διαφέρει από τράπεζα σε τράπεζα. Ο επενδυτής πρέπει να διερευνά την αγορά και να επιλέγει εκείνο το πιστωτικό ίδρυμα που προσφέρει τις καλύτερες αποδόσεις.

Οι τόκοι υπολογίζονται αν από την ονομαστική αξία των τίτλων αφαιρεθεί η παρούσα αξία τους. Για τον υπολογισμό των τόκων χρησιμοποιείται ως βάση έτος 360 ημερών και μήνας 30 ημερών (30/360), ανεξάρτητα από το αν ο μήνας ή το έτος έχουν στην πραγματικότητα διαφορετικό αριθμό ημερών.

2.5.3 Χαρακτηριστικά έντοκων γραμματίων ελληνικού Δημοσίου

- είναι άυλοι τίτλοι
- εκδίδονται επώνυμα, σε ένα ή και περισσότερα ονόματα με αποδεικτικό συναλλαγής τίτλου
- είναι μεταβιβάσιμα και
- μπορούν να μπουν ενέχυρο
- δεν ανανεώνονται
- δεν αντικαθίστανται
- δεν ανανεώνονται σιωπηρώς στην λήξη τους

2.5.4 Τα βασικά πλεονεκτήματα που προσφέρουν τα έντοκα γραμμάτια Δημοσίου

- Υπάρχει πάντα η δυνατότητα άμεσης ρευστοποίησης σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης.
- Προσφέρουν υψηλή απόδοση των κεφαλαίων του επενδυτή, συγκριτικά με άλλες επενδύσεις που υπόκεινται σε επιβαρύνσεις.
- Υπάρχουν χρονικές διάρκειες επενδύσεων που καλύπτουν όλες τις ανάγκες των επενδυτών.
- Υπάρχει μεγάλη ευκολία στην διαχείρισή τους.

Γράφημα 3. Αποδόσεις και κίνδυνος επιτοκίων



Πηγή: Επεξεργασία συγγραφέα

2.6 Μετοχή

Μετοχή είναι ένα από τα ίσα μερίδια, στα οποία διαιρείται το κεφάλαιο μιας ανώνυμης εταιρίας. Η μετοχή, ως αξιόγραφο, ενσωματώνει τα δικαιώματα του μετόχου που πηγάζουν από τη συμμετοχή του στην ανώνυμη εταιρία. Τα δικαιώματα αυτά, είναι ανάλογα του αριθμού μετοχών που κατέχει ο μέτοχος. Ενδεικτικά δικαιώματα που προκύπτουν από την κατοχή μετοχών είναι το ποσοστό ίσο με τον αριθμό των μετοχών που κατέχει ο μέτοχος προς το σύνολο των μετοχών της εταιρείας, του μερίσματος από τα διανεμόμενα κέρδη της εταιρίας, καθώς και αντίστοιχο ποσοστό από την περιουσία της εταιρίας, σε περίπτωση που αυτή διαλυθεί. Αντίστοιχα έχει και τον αναλογούντα αριθμό ψήφων στην Γενική Συνέλευση των μετόχων, εκτός εάν κατέχει μετοχές άνευ ψήφου.

Οι μετοχές μπορεί να διακρίνονται σε κοινές, προνομιούχες και επικαρπίας, ονομαστικές και ανώνυμες, μετά ψήφου ή χωρίς ψήφο, σε διαπραγματεύσιμες σε Χρηματιστήριο ή σε μη διαπραγματεύσιμες. Η κοινή μετοχή είναι ο πιο συνηθισμένος τύπος μετοχής και περιλαμβάνει όλα τα βασικά δικαιώματα ενός μετόχου, όπως δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη, στην έκδοση νέων μετοχών, στο προϊόν της εκκαθάρισης, καθώς και δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση της εταιρείας και συμμετοχής στη διαχείρισή της. Η προνομιούχος μετοχή προσφέρει απλά ένα προβάδισμα έναντι των κατόχων κοινών μετοχών, στη λήψη μερίσματος και στη λήψη του προϊόντος της εκκαθάρισης σε περίπτωση διάλυσης της επιχείρησης, αλλά συνήθως στερείται του δικαιώματος ψήφου και συμμετοχής στη διαχείριση της επιχείρησης.

Όταν μια επιχείρηση που έχει εκδώσει μετοχές έχει κέρδη, μπορεί να μοιράσει μέρος των κερδών αυτών στους μετόχους της με την μορφή μερίσματος, που αντιστοιχεί σε κάποιο ποσό ανά μετοχή.

2.7 Αμοιβαία Κεφάλαια / Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (Mutual Funds)

Αμοιβαίο κεφάλαιο είναι ένα χαρτοφυλάκιο αξιών με διασπορά, το οποίο διαχειρίζεται μία ανώνυμη εταιρεία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων για λογαριασμό όλων των μεριδιούχων που συνεισέφεραν κεφάλαια.

2.7.1 Οι Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (ΑΕΔΑΚ).

Οι ΑΕΔΑΚ είναι υποχρεωμένες να δημιουργούν νέα μερίδια και να τα πωλούν όταν υπάρχει ζήτηση από αγοραστές-επενδυτές ενώ επαναγοράζουν τα μερίδια από τους επενδυτές-μεριδιούχους όταν αυτοί θέλουν να πουλήσουν στην πραγματική λογιστική τους αξία.

Επειδή δεν εκδίδει έναν συγκεκριμένο αριθμό μεριδίων αλλά ο αριθμός των μεριδίων μεταβάλλεται ανάλογα με την προσφορά και την ζήτηση του κοινού, θεωρείται μία «**ανοικτού τύπου**» (open-end) συλλογική επένδυση, σε αντίθεση με τις εταιρίες επενδύσεων χαρτοφυλακίου.

Η συνολική περιουσία του αμοιβαίου κεφαλαίου (Ενεργητικό) διαιρείται σε ισάξια μερίδια, όπου μεριδιούχοι είναι οι κάτοχοι μεριδίων (επενδυτές), και αποτιμάται σε τρέχουσες τιμές που μεταβάλλονται καθημερινά λόγω μεταβολών στις τιμές επενδύσεων, τόκων, αγοραπωλησιών χρεογράφων, μεταβολών σε συμμετοχές, εξαγορών και συγχωνεύσεων.

Ο αριθμός των μεριδίων σε κυκλοφορία διακυμαίνεται καθημερινά ανάλογα με την προσφορά και την ζήτηση από επενδυτές (ρευστότητα) και η καθαρή αξία κάθε μεριδίου διακυμαίνεται καθημερινά ανάλογα με τις αγοραίες τιμές των αξιογράφων του αμοιβαίου κεφαλαίου.

2.7.2 Κατηγορίες Αμοιβαίων Κεφαλαίων

Υπάρχουν πολλά είδη αμοιβαίων κεφαλαίων, τα οποία μπορούν να ταξινομηθούν ανάλογα με την επενδυτική στρατηγική που επιλέγουν Αμοιβαία Κεφάλαια:

- ομολογιών εσωτερικού, που επενδύουν κυρίως σε εγχώρια ομόλογα,
- ομολογιών εξωτερικού, που δίνουν έμφαση σε διεθνή ομόλογα,
- αναπτυξιακά που δίνουν έμφαση σε μετοχές εταιρειών με υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης,

- διαχείρισης διαθεσίμων που δίνουν έμφαση σε προϊόντα της αγοράς χρήματος με σκοπό να επιτύχουν σταθερές αποδόσεις με χαμηλή αβεβαιότητα,
- μετοχικά, με έμφαση σε μετοχές είτε εσωτερικού είτε εξωτερικού,
- μετοχών μικρής κεφαλαιοποίησης, που δίνουν έμφαση σε μετοχές χαμηλής κεφαλαιοποίησης
- μετοχικά αναδυόμενων αγορών, με έμφαση σε μετοχές από αναδυόμενες αγορές της Ασίας ή της Λατινικής Αμερικής κλπ.

2.8 Αποτίμηση χρεογράφων

Σύμφωνα με το ΓΛΣ όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ 367/1994, αποτιμούμε τα χρεόγραφα στη χαμηλότερη *κατ' είδος* τιμή ανάμεσα στην αρχική (κόστος) και στην τρέχουσα τιμή κτήσης του. Η πρώτη αναγράφεται στο λογαριασμό του χρεογράφου, ενώ η τρέχουσα είναι αυτή που ισχύει στην αγορά κατά την τελευταία ημέρα της χρήσης.

Η τρέχουσα τιμή δεν είναι ίδια για όλα τα χρεόγραφα. Έτσι, για:

- α. Τους εισηγμένους τίτλους είναι ο μέσος όρος της χρηματιστηριακής τιμής τους για τον τελευταίο μήνα της χρήσης.
- β. Τους μη εισηγμένους τίτλους είναι η λογιστική τους αξία.
- γ. Τα μερίδια των αμοιβαίων κεφαλαίων είναι ο μέσος όρος της καθαρής τιμής τους κατά τον τελευταίο μήνα της χρήσης.

Η τρέχουσα τιμή των τίτλων εταιριών εξωτερικού είναι η αξία τους σε ευρώ στο τέλος της χρήσης. Αυτή μπορούμε να την υπολογίσουμε πολλαπλασιάζοντας δυο στοιχεία: α) την τρέχουσα τιμή του τίτλου σε ξένο νόμισμα που ισχύει στην αγορά του εξωτερικού την τελευταία ημέρα της χρήσης και β) την τιμή σε ευρώ του ξένου νομίσματος της τελευταίας ημέρα της χρήσης.

Τώρα που γνωρίζουμε την αρχική και την τρέχουσα τιμή κτήσης κάθε είδους χρεογράφου, θα πρέπει να τις συγκρίνουμε και να επιλέξουμε την χαμηλότερη. Εάν η χαμηλότερη τιμή είναι η αρχική, τότε το υπόλοιπο του λογαριασμού του χρεογράφου συμφωνεί με το αποτέλεσμα της απογράφης και επομένως δεν χρειάζεται προσαρμογή. Εάν πάλι η χαμηλότερη τιμή είναι η τρέχουσα, τότε προσαρμόζουμε το υπόλοιπο του λογαριασμού κατά το ποσό της διαφοράς των δυο τιμών.

Ο κανόνας της χαμηλότερης τιμής δεν εφαρμόζεται για την αποτίμηση των τίτλων προθεσμιακής κατάθεσης, οι οποίοι δεν είναι εισηγμένοι στο χρηματιστήριο. Αυτοί αποτιμώνται

στην παρούσα αξία τους, η οποία υπολογίζεται είτε με την μέθοδο της εσωτερικής υφαίρεσης ή με ενσωμάτωση των δεδουλευμένων τόκων στην τιμή κτήσης των εντόκων γραμματίων.

2.9 Διακρατούμενο Προς Πώληση - Held For Sale

Το ΔΠΧΑ 5 Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Διακρατούνται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο λογίζονται τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση (ή για διανομή στους ιδιοκτήτες). Σε γενικές γραμμές, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες διάθεσης) που κατέχονται προς πώληση δεν αποσβένονται, αποτιμώνται στη χαμηλότερη μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας μείον τα κόστη πώλησης και παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Απαιτούνται επίσης ειδικές γνωστοποιήσεις για διακοπείσες δραστηριότητες και εκποιήσεις μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.

Το ΔΠΧΑ 5 εκδόθηκε τον Μάρτιο του 2004 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2005

Το πρότυπο FRS 5 επιτυγχάνει ουσιαστική σύγκλιση με τις απαιτήσεις της US SFAS 144 Λογιστική για την απομείωση ή τη διάθεση μακροχρόνιων περιουσιακών στοιχείων όσον αφορά το χρονοδιάγραμμα της ταξινόμησης των εργασιών ως διακοπείσες δραστηριότητες και την παρουσίαση τέτοιων πράξεων. Όσον αφορά μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία που δεν διατίθενται, τα πρότυπα απομείωσης και αναγνώρισης απομείωσης στην SFAS 144 διαφέρουν σημαντικά από αυτά του ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων. Ωστόσο, αυτές οι διαφορές δεν εξετάστηκαν στο βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα σύγκλισης του IASB-FASB.

Βασικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 5 σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση

Κλάση διακρατούμενη προς πώληση

Γενικά, πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθοι όροι για να χαρακτηριστεί ένα στοιχείο ενεργητικού (ή «ομάδα διάθεσης») ως κατεχόμενο προς πώληση: [ΔΠΧΑ 5.6-8]

η διοίκηση έχει δεσμευτεί για ένα σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση ένα ενεργό πρόγραμμα εντοπισμού ενός αγοραστή ξεκίνησε η πώληση είναι πολύ πιθανό, μέσα σε 12 μήνες από την ταξινόμηση ως κατεχόμενο προς πώληση (με περιορισμένες εξαιρέσεις) το περιουσιακό στοιχείο ενεργά διατίθενται προς πώληση σε τιμή πώλησης εύλογη σε σχέση με τις ενέργειες εύλογης αξίας που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του σχεδίου, δείχνουν ότι είναι απίθανο το σχέδιο να μεταβληθεί ή να αποσυρθεί σημαντικά

Τα περιουσιακά στοιχεία πρέπει να διατίθενται μέσω πώλησης. Ως εκ τούτου, οι εργασίες που αναμένεται να καταστραφούν ή να εγκαταλειφθούν δεν θα πληρούσαν τον ορισμό (αλλά μπορούν να ταξινομηθούν ως διακοπείς όταν εγκαταλειφθούν). [ΔΠΧΑ 5.13]

Μια οντότητα που δεσμεύεται σε πώληση που συνεπάγεται απώλεια ελέγχου θυγατρικής που πληροί τις προϋποθέσεις για την κατάταξη που κατέχεται προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5 κατατάσσει όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της εν λόγω θυγατρικής ως κατεχόμενα προς πώληση, ακόμη και αν η οικονομική οντότητα θα διατηρήσει μη -ελεγχόμενο ενδιαφέρον για την πρώην θυγατρική της μετά την πώληση. [IFRS 5.8A]

Διατίθεται για διανομή στους ιδιοκτήτες

Οι απαιτήσεις ταξινόμησης, παρουσίασης και μέτρησης του ΔΠΧΠ 5 ισχύουν επίσης για ένα μη κυκλοφορούν ενεργητικό (ή ομάδα διάθεσης) που έχει ταξινομηθεί ως κατεχόμενο για διανομή στους ιδιοκτήτες. [IFRS 5.5A και IFRIC 17] Η οντότητα πρέπει να δεσμεύεται για τη διανομή, τα περιουσιακά στοιχεία πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση διανομή και η διανομή πρέπει να είναι πολύ πιθανή. [ΔΠΧΑ 5.12A]

Η έννοια της ομάδας απόρριψης

Μια «ομάδα διάθεσης» είναι μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων, ενδεχομένως με ορισμένες συσχετιζόμενες υποχρεώσεις, τις οποίες μια οικονομική οντότητα προτίθεται να διαθέσει σε μία μόνο συναλλαγή. Η βάση επιμέτρησης που απαιτείται για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση εφαρμόζεται στο σύνολο του ομίλου και οποιαδήποτε προκύπτουσα ζημία απομείωσης μειώνει τη λογιστική αξία των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων του ομίλου διάθεσης με τη σειρά κατανομής που απαιτείται από τα ΔΛΠ 36. [ΔΠΧΑ 5.4]

Μέτρηση

Ισχύουν οι ακόλουθες αρχές:

Τη στιγμή της ταξινόμησης ως κατεχόμενη προς πώληση. Αμέσως πριν από την αρχική ταξινόμηση του περιουσιακού στοιχείου ως κατεχόμενη προς πώληση, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου θα αποτιμάται σύμφωνα με τα ισχύοντα ΔΠΧΑ. Οι προσαρμογές που προκύπτουν αναγνωρίζονται επίσης σύμφωνα με τα ισχύοντα ΔΠΧΑ. [IFRS 5.18] Μετά την ταξινόμηση ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ή οι ομάδες διάθεσης που ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση αποτιμώνται στη χαμηλότερη

μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης (εύλογη αξία μείον έξοδα διανομής στην περίπτωση περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς διανομή στους ιδιοκτήτες). [IFRS 5.15-15A] Απομείωση. Η απομείωση πρέπει να λαμβάνεται υπόψη τόσο κατά την ταξινόμηση ως κατεχόμενη προς πώληση όσο και μεταγενέστερα:

Τη στιγμή της ταξινόμησης ως κατεχόμενη προς πώληση. Άμεσα πριν την ταξινόμηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή ενός ομίλου διάθεσης ως κατεχόμενου προς πώληση, η απομείωση αποτιμάται και αναγνωρίζεται σύμφωνα με τα ισχύοντα Δ.Π.Χ.Α. (γενικά ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις, ΔΛΠ 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων, ΔΛΠ 38 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία και ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Όργανα: Αναγνώριση και Αποτίμηση / ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα). Οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο είχε επιμετρηθεί σε αναπροσαρμοσμένη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 38, οπότε η απομείωση αντιμετωπίζεται ως μείωση της αναπροσαρμογής. Μετά την ταξινόμηση ως κατεχόμενο προς πώληση. Υπολογίστε τυχόν ζημία απομείωσης με βάση τη διαφορά μεταξύ των αναπροσαρμοσμένων λογιστικών αξιών του περιουσιακού στοιχείου / της ομάδας διάθεσης και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Οποιαδήποτε ζημία απομείωσης που προκύπτει από τη χρήση των αρχών αποτίμησης του ΔΠΧΠ 5 πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα (ΔΠΧΠ 5.20), ακόμη και για περιουσιακά στοιχεία που είχαν προηγουμένως μεταφερθεί σε αναπροσαρμοσμένα ποσά. Αυτό υποστηρίζεται από τα ΔΠΧΑ 5 π.Χ.47 και BC.48, τα οποία υποδηλώνουν την ασυνέπεια με το ΔΛΠ 36.

Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία πριν από την αρχική ταξινόμηση. Για τα περιουσιακά αυτά στοιχεία, η απαίτηση έκπτωσης των εξόδων πώλησης από την εύλογη αξία μπορεί να οδηγήσει σε άμεση χρέωση των αποτελεσμάτων. Μεταγενέστερες αυξήσεις στην εύλογη αξία. Ένα κέρδος για οποιαδήποτε μεταγενέστερη αύξηση της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου μπορεί να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εφόσον δεν υπερβαίνει τη σωρευμένη ζημία απομείωσης που έχει αναγνωρισθεί σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 ή πρόβλεψη.

2.10 Διακρατούμενο Έως Τη Λήξη - Held To Maturity

Τι διακρατούνται - HTM Securities

Τα χρεόγραφα που κρατούνται μέχρι τη λήξη (HTM) αγοράζονται για να είναι ιδιοκτησία μέχρι τη λήξη τους. Η διοίκηση μιας εταιρείας μπορεί να επενδύσει σε ένα ομολογιακό δάνειο το οποίο σχεδιάζει να κρατήσει μέχρι τη λήξη της. Ως αποτέλεσμα, υπάρχουν διαφορετικές

λογιστικές επεξεργασίες για τίτλους διακρατούμενους μέχρι τη λήξη τους σε σύγκριση με τίτλους που πρόκειται να ρευστοποιηθούν βραχυπρόθεσμα.

2.11 Διαθέσιμο Προς Πώληση – Available For Sale

Τι είναι μια ασφάλεια διαθέσιμη προς πώληση

Μια ασφάλεια διαθέσιμη προς πώληση (AFS) είναι μια ασφάλεια χρεογράφων ή μετοχικών τίτλων που αγοράστηκε με σκοπό την πώληση πριν από τη λήξη της ή την κατοχή της για μεγάλο χρονικό διάστημα σε περίπτωση που δεν έχει ημερομηνία λήξης. Τα λογιστικά πρότυπα απαιτούν οι εταιρείες να ταξινομούν τυχόν επενδύσεις σε χρεωστικούς ή μετοχικούς τίτλους όταν αγοράζονται ως διακρατούμενες ως τη λήξη τους, κατέχονται προς διαπραγμάτευση ή διατίθενται προς πώληση. Τα χρεόγραφα διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται στην εύλογη αξία. οι μεταβολές της αξίας μεταξύ των λογιστικών περιόδων συμπεριλαμβάνονται στα συνολικά έσοδα μέχρι την πώληση των κινητών αξιών.

2.11.1 Accounting for Held-To-Maturity Investments

Λογιστική των επενδύσεων που κρατούνται μέχρι τη λήξη

Τα ομόλογα και άλλα οχήματα χρέους, όπως πιστοποιητικά καταθέσεων (CDs), είναι η πιο κοινή μορφή επενδύσεων διακρατούμενων έως τη λήξη. Αυτές οι επενδύσεις έχουν καθορίσει ή καθορίσει χρονοδιαγράμματα πληρωμών και καθορισμένη ημερομηνία λήξης. Επίσης, αυτά τα στοιχεία ενεργητικού αγοράζονται για να τα κρατήσουν μέχρι να ωριμάσουν.

Αυτός ο τύπος ασφάλειας αναφέρεται ως μη κυκλοφορούν ενεργητικό και έχει αποσβεσμένο κόστος για τις οικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας και είναι γενικά υπό τη μορφή χρέους με συγκεκριμένη ημερομηνία λήξης. Η απόσβεση είναι μια λογιστική πρακτική που προσαρμόζει το κόστος του περιουσιακού στοιχείου διαδοχικά καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του. Τα έσοδα από τόκους εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της εταιρείας, αλλά οι μεταβολές στην αγοραία τιμή της επένδυσης δεν μεταβάλλονται στις λογιστικές καταστάσεις της επιχείρησης.

Τα χρεόγραφα που κρατούνται μέχρι τη λήξη καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία μόνο εάν έχουν ημερομηνία λήξης ενός έτους ή μικρότερη. Τα χρεόγραφα με διάρκεια μεγαλύτερη του ενός έτους παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμα στοιχεία του ενεργητικού και εμφανίζονται στον ισολογισμό στο αποσβεσμένο κόστος - δηλαδή το αρχικό κόστος κτήσεως, καθώς και κάθε επιπλέον κόστος που προέκυψε μέχρι σήμερα.

The Difference in Held-For-Trading Securities

Η διαφορά των τίτλων που διακρατούνται για διαπραγμάτευση

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, σε αντίθεση με τους τίτλους που κρατούνται για διαπραγμάτευση, οι προσωρινές μεταβολές των τιμών για τίτλους διακρατούμενες μέχρι τη λήξη δεν εμφανίζονται στις εταιρικές λογιστικές καταστάσεις. Δεδομένου ότι τα αποθέματα ή οι μετοχές μιας εταιρείας δεν έχουν ημερομηνία λήξης, δεν θεωρούνται τίτλοι διακρατούμενοι έως τη λήξη. Τόσο τα διαθέσιμα προς πώληση όσο και τα χρεόγραφα που κρατούνται για διαπραγμάτευση εμφανίζονται ως εύλογες αξίες επί των λογιστικών καταστάσεων.

Κεφάλαιο 3

Η Περίπτωση της Ελλάδας

3.1 Ιστορική επισκόπηση της κρίσης στην Ελλάδα

Η Ελλάδα το 2007 – 2008 διένυε σχεδόν μια δεκαετία δυναμικής ανάπτυξης, με μέση ετήσια ανάπτυξη της τάξης του 3%, προερχόμενη κυρίως από τρεις βασικές συνθήκες.

1. Η παγκόσμια οικονομία κατέγραφε σημαντικούς ρυθμούς ανάπτυξης λόγω των αναδυόμενων αγορών και κυρίως των χωρών B.R.I.C.S.
2. Η Ελλάδα είχε κερδίσει την διεξαγωγή των ολυμπιακών αγώνων 108 χρόνια μετά την επανεμφάνισή τους στη σύγχρονη ιστορία και είχε λόγω της επι δεκαετία συνεχούς εισροής παράνομων μεταναστών, αρκετά χαμηλό εργατικό κόστος, φθηνά εργατικά χέρια σε αφθονία.
3. Με την ένταξη στην οικονομική ζώνη του ευρώ και την κυκλοφορία του το 2000 όλοι οι επενδυτές αντιμετώπιζαν την έκδοση ελληνικού χρέους σχεδόν το ίδιο αξιόχρεο με αυτές του γερμανικού κράτους ρίχνοντας δραματικά το κόστος δανεισμού της χώρας σε επίπεδα πρωτόγνωρα χαμηλά.

Η υπερβάλλουσα προσφορά χρήματος (αφού και οι ελληνικές τράπεζες είχαν πρόσβαση σε ρευστότητα με ιστορικά χαμηλά επίπεδα κόστους) καθώς επίσης και η αύξηση μισθών και συντάξεων, οδήγησαν σε ραγδαία ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων. Τα ελληνικά πιστωτικά ιδρύματα υπήρξαν εξαρχής στυλοβάτες αυτής της εθνικής ανάπτυξης 1997 2007, και στήριξαν όσο και επωφελήθηκαν σημαντικά από την παραπάνω πορεία, βρίσκοντας εύκολα πηγές χρηματοδότησης και μεγεθύνοντας σημαντικά κάθε χρόνο το ενεργητικό τους μέσω των χορηγήσεων και αντίστοιχα το παθητικό τους μέσω των καταθέσεων.

Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2007 αρχικά θεωρήθηκε ότι δεν θα επηρέαζε ούτε την ελληνική οικονομία ούτε τα ελληνικά Π.Ι. και ετούτο διότι,

- 1) Υπήρχε ακόμα λόγω αδράνειας των Ολυμπιακών αγώνων μια ανάπτυξη και τόνωσης της βαριάς βιομηχανίας της χώρας δηλαδή του τουρισμού, και
- 2) Λόγω του ότι οι Έλληνες τραπεζίτες ήταν και παραμένουν εκ παραδόσεως συντηρητικοί, δεν είχαν μεγάλα ανοίγματα στα νέα χρηματοοικονομικά προϊόντα των δομημένων ομολόγων, των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης και των παραγώγων επί των προαναφερθέντων προϊόντων που με την κρίση μετατραπήκαν σε πλήρως τοξικά .

Ο παράγοντας που δεν λήφθηκε εξ αρχής σοβαρά υπόψη ήταν ότι λόγω της πρωτόγνωρης μεταβολής στις σταθερές σχετικά με το αξιόχρεο μεγάλων παγκόσμιων επενδυτικών τραπεζών και ασφαλιστικών (Lehman, A.I.G. ,too big to fail effect) σύντομα οι επενδυτές θα έθεταν υπό αμφισβήτηση και άλλες σταθερές παραδοχές και πιο συγκεκριμένα θα αμφισβητούσαν την υπόθεση πού ήθελε το αξιόχρεο των κρατών μελών της Ευρωζώνης περίπου ίδιο, ξεκινώντας φυσικά από τους πιο αδύνατους κρίκους, τις χώρες του νότου δηλαδή (Πορτογαλία, Ιταλία, Ελλάδα, Ισπανία).

Μετά το 2010 ήταν ξεκάθαρο ότι η Ελλάδα αποτελούσε τον πιο αδύναμο κρίκο της ευρωζώνης και οι επενδυτές ήταν έτοιμοι όχι απλά να αμφισβητήσουν το αξιόχρεό της αλλά και να δοκιμάσουν τα όρια της ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής σχετικά με την Ο.Ν.Ε. θέτοντας υπό αμφισβήτηση τα όρια της ευρωπαϊκής αλληλεγγύης σε σχέση με την κοινή νομισματική πολιτική της ευρωζώνης και τη δυνατότητας αποτελεσματικής αντιμετώπισης του κινδύνου χρεοκοπίας μια χώρας μέλους της Ο.Ν.Ε.

Πίνακας 2: Χρονοδιάγραμμα εξαγορών μη συστημικών τραπεζών από συστημικές

<i>ΜΗ ΣΥΣΤΗΜΙΚΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ</i>	<i>ΕΞΑΓΟΡΑ - ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ</i>	<i>ΈΤΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ - ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ</i>
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2012
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2012
ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2013
CYPRUS POPULAR BANK	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2013
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2013
MILLENNIUM BANK	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2013

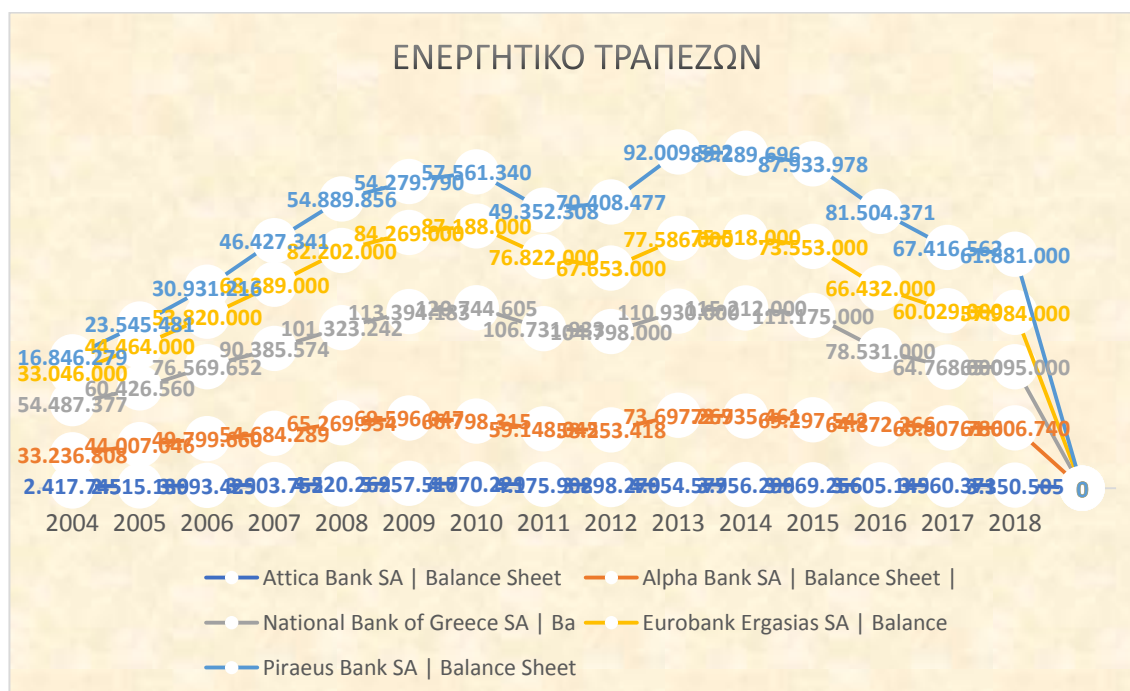
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2015
NEA PROTON	EUROBANK	2013
TAXYΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ	EUROBANK	2013
PROBANK	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	2013
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ALPHA BANK	2013
CITIBANK	ALPHA BANK	2014

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων

Σύντομα μετά το 2008 οι ελληνικές τράπεζες θα έβλεπαν τις πηγές χρηματοδότησης των στοιχείων ενεργητικού τους να κλείνουν η μία μετά την άλλη, σε μια στιγμή που η ανάγκη του ελληνικού δημοσίου για περεταίρω στήριξη του δανεισμού θα κορυφωνόταν.

Ήταν αυτή ακριβώς η δηλητηριώδης σχέση, που έφτασε να είναι ασφυκτικός εναγκαλισμός μεταξύ ελληνικών τραπεζών και χρηματοδότησης του ελληνικού κρατικού χρέους, που δημιουργούσε ακόμα μεγαλύτερη ανασφάλεια στους επενδυτές και στις διατραπεζικές αγορές, δημιουργώντας ένα κατηφορικό σπирάλ κρίσης χρέους τόσο στο ελληνικό κράτος όσο και στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα, το οποίο κατά τα άλλα είχε αποδειχθεί ανθεκτικό και συντηρητικό όσον αφορά την αβεβαιότητα που προκαλούσε η έκθεση σε σύγχρονα τοξικά πλέον χρηματοπιστωτικά μέσα. Με μοναδική επιλογή πλέον τις συγχωνεύσεις και τις εξαγορές οι ελληνικές τράπεζες προχώρησαν από το 2012 και μετά στις παρακάτω συγχωνεύσεις:

Γράφημα 4. Διαχρονική Εξέλιξη Ενεργητικού 4 συστημικών τραπεζών και Attica Bank



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων

Στο γράφημα αυτό απεικονίζεται το ενεργητικό των τραπεζών από το 2014 έως και το 2018. Τα στοιχεία αφορούν τις 4 συστημικές Τράπεζες Πειραιώς, Eurobank, Εθνική και Alpha όπως επίσης και η μη συστημική Τράπεζα Attica Bank.

3.2 Case Studies

Case Study 1.

Μελέτη περίπτωσης: Ο Όμιλος Πειραιώς (και η PICAR A.E.)

Η PICAR A.E. είναι μια ελληνική εταιρεία που εκμεταλλεύεται αποκλειστικά και διαχειρίζεται το κτίριο του Citylink του Δημοσίου Ταμείου του Στρατού. Η ανακατασκευή του κτιρίου ξεκίνησε το 2000 και ολοκληρώθηκε το 2005, οπότε μέρος του κτιρίου εκμισθώθηκε στην Τράπεζα Πειραιώς για λειτουργικούς σκοπούς.

Το μέρος του κτιρίου που χρησιμοποιείται από την Τράπεζα Πειραιώς λογιστικοποιείται ως ένα χρησιμοποιούμενο ενεργητικό στο επίπεδο του Ομίλου Πειραιώς σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. (ΔΛΠ 16). Σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου Πειραιώς, τα ακίνητα, τα εργοστάσια και τα ισοδύναμα. Οι αποτιμήσεις παρουσιάζονται στο ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης (μοντέλο κόστους). Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που μπορούν να αποδοθούν άμεσα στην απόκτηση των στοιχείων. Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εξετάζονται για ζημίες απομείωσης όταν γεγονότα ή μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου καταγράφεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό του, εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό του. Μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο όταν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στον όμιλο και το κόστος του στοιχείου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες επισκευές και συντηρήσεις χρεώνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου στην οποία αναλαμβάνουν. Οι αποσβέσεις επί των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο για την κατανομή του κόστους τους στις υπολειμματικές τους αξίες κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους. Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται και προσαρμόζονται, κατά περίπτωση, σε κάθε ημερομηνία

ισολογισμού. Τα κέρδη και οι ζημιές από πωλήσεις προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εσόδων με τη λογιστική αξία. Αυτά περιλαμβάνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Το εύρος της ωφέλιμης ζωής στις περισσότερες περιπτώσεις είναι σύμφωνο με τα έτη ωφέλιμης ζωής που καθορίζει ο ισχύων φορολογικός νόμος.

Πίνακας 3: Συγκριτικός πίνακας Αμερικάνικων Διεθνών και Ελληνικών προτύπων

	USA	IFRS	Greece
Valuation basis	Cost	Cost or fair value	Cost
Independent appraisal required for revaluations	N/A	No	No
Treatment of initial revaluation gain/loss			
Upward	N/A	Equity	Equity
Downward	N/A	Expense	N/A
Impairment if recoverable amount is less than carrying amount?	Yes	Yes	No

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων συγγραφέα

Case Study 2.

Μελέτη περίπτωσης: ETBA Βιομηχανικές Περιοχές Α.Ε.

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας είναι η ίδρυση, οργάνωση, λειτουργία και διαχείριση οργανωμένων επιχειρηματικών εγκαταστάσεων (βιομηχανικές περιοχές), καθώς και η επιδίωξη πηγών χρηματοδότησης και διασφάλισης κεφαλαίου για τη δημιουργία ή τη βελτίωση της απαραίτητης υποδομής. Η εταιρεία διαχειρίζεται 32 βιομηχανικές περιοχές σε ολόκληρη τη χώρα, στις οποίες λειτουργούν 2.500 εταιρείες.

Τα αποθέματα αποτελούν το 44% περίπου του συνολικού ενεργητικού της επιχείρησης. Το 93 τοις εκατό των συνολικών αποθεμάτων αντιπροσωπεύει έτοιμα στοιχεία ενεργητικού, ενώ το 10 τοις εκατό παραμένει στον λογαριασμό που βρίσκεται σε εξέλιξη. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τον σταθμισμένο μέσο όρο κόστους, ο οποίος επίσης καθορίζει το κόστος των αγαθών που πωλούνται όπως αναφέρεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο κόστος και καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, σύμφωνα με τις απαιτήσεις των ΔΠΧΠ. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία υπολογίζεται με βάση τις τρέχουσες αγοραίες αξίες των αποθεμάτων (μείον τα έξοδα πώλησης) κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Η αποτίμηση των αποθεμάτων έχει οδηγήσει σε συνολική σωρευμένη απομείωση του 3% του συνολικού κόστους (δημοσιονομικό δελτίο της 31ης Δεκεμβρίου 2008) και έχει

επηρεάσει την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως κατά τα έτη στα οποία συνέβη η απομείωση.

Case Study 3.

Μελέτη περίπτωσης: Eurobank Properties A.E.

Η Eurobank Properties είναι μια εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ένα χαρτοφυλάκιο παγίων περιουσιακών στοιχείων, κυρίως με την εκμίσθωση ακινήτων αποθέματος βάσει λειτουργικών μισθώσεων. Σχεδόν το σύνολο των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα, το οποίο λογιστικοποιείται αρχικά στο κόστος και στη συνέχεια αποτιμάται σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων με βάση τις τιμές που παρατηρούνται σε ενεργές αγορές και προσαρμόζεται εάν είναι απαραίτητο λόγω διαφορών στη φυσική ή χαρακτηριστικά κατασκευής ή διαφορετικούς όρους μίσθωσης. Στις περιπτώσεις όπου αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, η επιχείρηση εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους, όπως π.χ. τις πρόσφατες τιμές στις λιγότερο ενεργές αγορές ή την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών. Η αποτίμηση της επένδυσης σε ακίνητα πραγματοποιείται από ορκωτούς εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης για κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν επενδύονται επί του παρόντος αλλά προορίζονται για επενδύσεις στο μέλλον καταχωρούνται ως ιδιόκτητα ακίνητα στο κόστος μέχρι να αρχίσουν να χρησιμοποιούνται ως επενδυτικά ακίνητα.

Case Study 4.

Μελέτη περίπτωσης: PICAR A.E.

Η μελέτη της PICAR A.E. είναι μια τυπική μελέτη περίπτωσης όπου μια μακροχρόνια μίσθωση συνάπτεται από εταιρεία μη χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η επιχείρηση έχει την αποκλειστική λειτουργία και διαχείριση του κτιρίου Citylink του Δημοσίου Ταμείου του Στρατού, το οποίο τελεί υπό χρηματοδοτική μίσθωση και εκμισθώνεται υπό διάφορες λειτουργικές μισθώσεις. Στις 31 Δεκεμβρίου 2008, τα επενδυτικά ακίνητα αποτελούν το 92% του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης, ποσοστό που αντιπροσωπεύει τη μακροπρόθεσμη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης της εταιρείας για τη χρήση της Citylink για 52 χρόνια. Η ανακατασκευή των οδών Σταδίου, Αμερικής, Πανεπιστημίου και Βουκουρεστίου ξεκίνησε το 2000 και ολοκληρώθηκε το 2005, οπότε μέρος του κτιρίου εκμισθώθηκε στην Τράπεζα

Πειραιώς για λειτουργικούς σκοπούς και οι υπόλοιποι μισθώθηκαν σε άλλες εταιρείες με λειτουργικές μισθώσεις. Κατά την εποχή κατασκευής η κατηγορία περιουσιακών στοιχείων "υπό κατασκευή" περιλάμβανε την παρούσα αξία της υποχρέωσης μίσθωσης για τα δικαιώματα εκμετάλλευσης του κτιρίου μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, το κόστος ανακατασκευής του περιουσιακού στοιχείου και το κεφαλαιοποιημένο κόστος κατασκευής. Άλλα έξοδα χρηματοδότησης καταχωρήθηκαν απευθείας στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Μέχρι το τέλος του 2007 το περιουσιακό στοιχείο ήταν έτοιμο να λειτουργήσει, συνεπώς το σύνολο των εξόδων τόκων που σημειώθηκαν κατά τη χρήση 2007 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και δεν αποτιμήθηκε καμία κεφαλαιοποίηση.

Τα επενδυτικά ακίνητα της PICAR A.E. αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος και, στη συνέχεια, στην εύλογη αξία τους. Η μέτρηση της εύλογης αξίας πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά το 2005 σύμφωνα με ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές βασισμένους κυρίως στη μέθοδο των συγκρίσιμων στοιχείων και, εάν δεν είναι διαθέσιμα, με βάση το μοντέλο προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας τις ακόλουθες πληροφορίες:

- τις αγοραίες αξίες διαφόρων περιουσιακών στοιχείων ή συμβάσεων μίσθωσης, προσαρμοσμένες ανάλογα με τη φύση, την τοποθεσία και την κατάσταση της επένδυσης ·
- οι πρόσφατες τιμές των σχετικών περιουσιακών στοιχείων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις μεταβολές των οικονομικών καταστάσεων από την ημερομηνία της συναλλαγής μέχρι την ημερομηνία αποτίμησης, και
- η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με τις συμβατικές συμβάσεις μίσθωσης με βάση συντελεστές προεξόφλησης που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της ανασφάλειας που σχετίζονται με την αξία προεξοφλητικό επιτόκιο ($i, \%$) για σκοπούς επένδυσης, δεν αποσβένεται, επειδή η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει τις αποσβέσεις που συνδέονται με το κτίριο.

Όσον αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση της PICAR A.E., όλα τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται ως επενδυτικά ακίνητα της PICAR A.E. (περιουσιακά στοιχεία που κρατούνται για να κερδίσουν ενοίκια μέσω μισθώσεων) και η αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής της χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσιάζεται σε υποχρεώσεις. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στη χαμηλότερη εύλογη αξία και στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται στη χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου και της διάρκειας της μίσθωσης. Κάθε μίσθωση καταβάλλεται σε κεφάλαιο και τόκους. Το ποσό της κεφαλαιακής πληρωμής μειώνει την υποχρέωση, ενώ το ποσό της πληρωμής τόκων επιβαρύνει το λογαριασμό

κερδών και ζημιών. Το ποσοστό της χρηματοδοτικής μίσθωσης (i) ορίζεται ως το επιτόκιο που εκπίπτει τα μελλοντικά ενοίκια (k_j , όπου $j = 1; \dots; m$ ενοίκια) στην εύλογη αξία (FV) του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Η εξίσωση που χρησιμοποιείται είναι:

$$FV = \sum_{j=1}^m K_j \cdot \frac{1}{(1+i)^j}.$$

Συμπεράσματα

Σε αυτή τη Διπλωματική Εργασία εξετάσαμε το λογιστικό πλαίσιο των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και των χρεογράφων. Αναφερόμαστε επίσης στο κόστος έναντι της λογιστικής της εύλογης αξίας. Αναλύσαμε τις έννοιες των χαρτοφυλακίων ακινήτων τα βασικά χαρακτηριστικά και χρήσεις των περιουσιακών στοιχείων, καθώς και την κατηγοριοποίηση του χαρτοφυλακίου και τη λογιστική αντιμετώπιση βάσει κάθε μιας από τις μελετώμενες περιπτώσεις. Μελετήσαμε την ύπαρξη ΑΕΕΑΠ, τον ορισμό τους, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα τους. Μια κρίσιμη προοπτική των χρησιμοποιούμενων πλαισίων, που παρέχει σύγκριση για κάθε πλαίσιο. Μια βιβλιογραφική άποψη (αρχές και λογιστικά πρότυπα). Μια προτεινόμενη και -αποκλειστικά βάσει της άποψης των συγγραφέων - δίκαιο πλαίσιο για τη διαχείριση και την παρακολούθηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Το συμπέρασμα ότι η

διαχείριση παγίων περιουσιακών στοιχείων δεν είναι εύκολη υπόθεση. Η διοίκηση της επιχείρησης πρέπει να «αντιμετωπίζει» διάφορα ζητήματα κατά την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου, όπως η ταξινόμηση, η μέθοδος αποτίμησης, η παρακολούθηση και τα αποτελέσματα κάθε απόφασης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και στα ίδια κεφάλαια. Ως σημαντικό εργαλείο επενδύσεων και λογιστικής, η ιδιοκτησία απαιτεί τόσο χρηματοοικονομικές όσο και λογιστικές γνώσεις για τη διαχείριση.

Πηγές – Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Γκίκας Δημήτριος και Παπαδάκη Αφροδίτη (2012), Χρηματοοικονομική Λογιστική - International Financial Reporting Standards, 4η Έκδοση, Αθήνα

Νεγκάκης Χρήστος (2015), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Θεωρία και Εφαρμογές

Ξενόγλωσση

- Ashbaugh, H., & Olsson, P. (2002). An exploratory study of the valuation properties of cross-listed firms' IAS and U.S.
- Danbolt J. and Rees W. (2008). An Experiment in Fair Value Accounting: UK Investment Vehicles, University of Glasgow, UK and University of Amsterdam, *European Accounting Review* Vol. 17, No. 2, 271–303.
- Dietrich, J. R., Harris, M. S., & Muller, K. A. (2000). The reliability of investment property fair value estimates. *Journal of Accounting and Economics*, 30(2), 125–158.
- Easton, P. D., Eddey, P. H., & Harris, T. S. (1993). An investigation of revaluations of tangible long-lived assets. *Journal of Accounting Research*, 31(Suppl.), 1–38.
- Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, (January 2009). Recent changes to fair-value accounting under US GAAP and IFRS,
- Herrmann, D., Saudaragan, S.M. & Thomas, W.B., (2006). The quality of fair value measures for property, plant, and equipment. *Elsevier Accounting Forum*, 30, 43-59.
- Liapis K.J., (2008). Corporate Accounting, theoretical and practical issues, G. Benou publications, Athens, Greece.
- Liapis K.J., (2009). Introduction in Corporate Economics and Accounting. G. Benou publications, Athens, Greece.
- Lin, Y. C. and Peasnell, K. V. (2000) Fixed asset revaluation and equity depletion in the UK, *Journal of Business Finance and Accounting*, 27(2/3), pp. 161–182.
- Missonier-Piera, F., (2007). Motives for fixed-asset revaluation: An empirical analysis with Swiss data. *The International Journal of Accounting*, 42, pp. 186-205.
- Nelson, K. K. (1996) Fair value accounting for commercial banks: an empirical analysis of SFAS no. 107, *The Accounting Review*, 71(2), pp. 161–182.
- Nichols, L., & Buerger, K. (2002). An investigation of the effect of valuation alternatives for fixed assets on the decisions of statement users in the United States and Germany. *Journal of International Accounting Auditing and Taxation*, 11(2), 155–163.
- Sakellis E., (1999). The Greek General Accounting Setup, E. Sakelli publications, Athens, Greece.
- Tsalavoutas I. and Evans L., (2008). Comparing International Financial Reporting Standards (IFRSs) and Greek GAAP: financial statements effects. *University of Edinburgh, Accounting University of Stirling*
- Walker, R. G. (1992). The SEC's ban on upward asset revaluations and the disclosure of current values. *Abacus*, 28(1), 3–35.
- Watts, R. (2003) Conservatism in accounting – Part I: explanations and implications, *Accounting Horizons*, 17(3), pp. 207–222.

Weston, J. F. (1953). Revaluations of fixed assets. *The Accounting Review*, 18(October), 489–490.

Whittred, G. and Chan, Y. K. (1992) Asset revaluations and the mitigation of under investment, *Abacus*, 28, pp. 3–35.

Αρχεία

Financial Accounting Standards Board, (2008). SFAS 98 Accounting for Leases

Financial Accounting Standards Board, (2008). SFAS 144 Impairment of Long lived assets

Financial Accounting Standards Board, (2008). SFAS 151 Inventory Costs

Financial Accounting Standards Board, (2008). SFAS 157 Fair Value Measurements

Grant-Thornton (2009), IFRS - Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, Τόμοι Α-Γ, Εκδόσεις Grant-Thornton, Αθήνα

International Accounting Standards Board, (2008). International Financial Reporting Standards (IFRS®) including International Accounting Standards (IASs TM) and interpretations as at 1 January 2008. International Accounting Standard No. 2. Inventories.

International Accounting Standards Board, (2008). International Financial Reporting Standards (IFRS®) including International Accounting Standards (IASs TM) and interpretations as at 1 January 2008. International Accounting Standard No. 16. Property, plant, and equipment.

International Accounting Standards Board, (2008). International Financial Reporting Standards (IFRS®) including International Accounting Standards (IASs TM) and interpretations as at 1 January 2008. International Accounting Standard No. 17. Leases.

International Accounting Standards Board, (2008). International Financial Reporting Standards (IFRS®) including International Accounting Standards (IASs TM) and interpretations as at 1 January 2008. International Accounting Standard No. 20. Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance.

International Accounting Standards Board, (2008). International Financial Reporting Standards (IFRS®) including International Accounting Standards (IASs TM) and interpretations as at 1 January 2008. International Accounting Standard No. 36. Impairment of assets.

International Accounting Standards Board, (2008). International Financial Reporting Standards (IFRS®) including International Accounting Standards (IASs TM) and interpretations as at 1 January 2008. International Accounting Standard No. 40. Investment Property.

International Accounting Standards Board Exposure Draft, (May 2009), Fair Value Measurement.

Διαδίκτυο

<http://www.ekatanalotis.gr/698/κατηγορίες-ακινήτων>

<https://www.taxspirit.gr/etaireia-diaxeirisis-akiniton.html>

<http://www.dhsg.eu/26-06-2015-i>

<https://capital.com/el/chartophylakio-orismos>

<https://www.taxheaven.gr/pages/ias>

<https://www.taxheaven.gr/laws/circular/view/id/23141>

<http://www.iasplus.com/en/standards>

<http://www.investopedia.com/terms/r/reit.asp>

<http://home.howstuffworks.com/real-estate/buying-home/reit1.htm>

<http://www.sec.gov/investor/alerts/reits.pdf>

http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_investment_trust

<http://www.pwc.com/ca/en/services/ifrs/publications/news/ifrsn-2012-08.html>

<https://el.wikipedia.org/wiki/Χρεόγραφο>

<https://www.euretirio.com/xreografo/>

<http://nefeli.lib.teicrete.gr/browse/sdo/log/2009/KounelakiAnna/attached-document/kounelaki.pdf>