ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
Τμήμα Χρηματοοικονομικής & Ελεγκτικής Επιστήμης

Πτυχιακή Εργασία με θέμα:

Ο Θεσμός Των ΔΛΠ Παρουσίαση Προτύπου 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα»



Σπουδαστής:

Χαρτσάς Αθανάσιος

Εισηγητής Καθηγητής:

Δρ. Μακρής Ηλίας

Νοέμβριος 2008

ΤΕΙ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ

Πτυχιακή εργασία με θέμα:

Ο Θεσμός των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων

Παρουσίαση Προτύπου 40

«Επενδύσεις Σε Ακίνητα»

Καλαμάτα

Νοέμβριος 2008

Σπουδαστής: Χαρτσάς Αθανάσιος

Εισηγητής καθηγητής: Δρ. Μακρής Ηλίας

Περιεχόμενα

ΠΡΟΛΟΓΟΣ **7**

ΜΕΡΟΣ Α΄ - ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ **8**

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ **9**

Έννοια, σημασια και χαρακτηριστικα 10

Χρησιμοτητα των ΔΛΠ 12

Εταιριες που συνταξουν οικονομικες καταστασεις συμφωνα με τα ΔΛΠ 14

Δημοσιοτητα οικονομικων καταστασεων επιχειρησεων που εχουν συνταχθει με τα ΔΛΠ 16

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο: Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΛΠ **18**

Όργανα 18

Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.) 18

Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.) 19

Θεματοφύλακες 20

Συμβουλευτικό Συμβούλιο των Προτύπων (Σ.Σ.Π.) 21

ΜΕΡΟΣ Β΄ - ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΛΠ 40 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ **23**

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ **24**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο: Σκοπος – Πεδιο εφαρμογης **26**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο: Αναγνωριση **35**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο: Επιμετρηση κατα την αναγνωριση **36**

Αρχικη επιμετρηση 36

ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΜΙΣΘΩΤΗ ΜΕ ΜΙΣΘΩΣΗ 37
ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΜΕΣΩ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΜΕ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ 38
ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΖΟΜΕΝΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΝΤΟΤΗΤΑ 40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6ο: ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ 41
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ 41
Μέθοδος της εύλογης αξίας 42
Μετά την αρχική αναγνώριση, η οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο της εύλογης αξίας πρέπει να αποτιμά ολόκληρη την επένδυσή της σε ακίνητα στην εύλογη αξία, εκτός από τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην πρώτη παράγραφο της ενότητας «Αδυναμία αξιόπιστης αποτίμησης εύλογης αξίας» του παρόντος κεφαλαίου. 42
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 47
Ορισμός-Έννοια-Περιεχόμενο 47
Αδυναμία αξιόπιστης αποτίμησης εύλογης αξίας 52
ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7ο: ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ 56
ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΟΤΑΝ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 57
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 63
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9ο: ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ 68
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 68
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 69
Μέθοδος κόστους 71
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10ο: ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ 74
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ 74
ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 75

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11ο: ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ 40 ΜΕ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ 76

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 77

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 79

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 85

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η ύπαρξη πολλών προτύπων δημιουργεί υψηλό κόστος στις αγορές. Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε διεθνές επίπεδο οφείλουν να συμμορφωθούν απέναντι σε διαφορετικά είδη προτύπων, δημιουργείται αβεβαιότητα, η οποία κοστολογείται. Προς αποφυγή των παραπάνω υπάρχει διεθνώς αυξανόμενη ζήτηση για τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Πρότυπα που θα είναι αξιόπιστα, αποδεκτά και εφαρμόσιμα σε παγκόσμιο επίπεδο, επιτυγχάνοντας έτσι τη σύγκριση των οικονομικών μεγεθών.

Η παρούσα εργασία παρουσιάζει, συνοπτικά στο πρώτο μέρος τι είναι Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, τη σημασία τους, τα όργανα έκδοσης τους και στο δεύτερο μέρος το Πρότυπο 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

ΜΕΡΟΣ Α΄

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ

ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ



Σύντομη παρουσίαση

Η εμπιστοσύνη των αγορών στην πληροφόρηση πρέπει να είναι μεγάλη για την ανάπτυξη της οικονομίας. Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι ένα σημαντικό βήμα προς την παροχή αξιόπιστης και συγκρίσιμης πληροφόρησης. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα πρέπει να δημιουργούν ασφαλές κλίμα για την έγκυρη και υψηλής ποιότητας πληροφόρηση, να υπερασπίζονται τη διαφάνεια και την αξιοπιστία στην αποτύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, να διευκολύνουν τον έλεγχο, να είναι επίκαιρα, εύχρηστα και λειτουργικά, ακριβείς και συγκεκριμένα ως προς τις οδηγίες τους και κατάλληλα για εφαρμογή για όλες τις οικονομίες.

Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι απαίτηση των αγορών. Η υιοθέτηση τους αλλά και εξέλιξή τους είναι μια πρόκληση, που στοχεύει στην ελεύθερη πρόσβαση των επενδυτών στη πληροφόρηση, στη διαμόρφωση αξιόπιστων συμπερασμάτων της χρηματοοικονομικής κατάστασης των επιχειρήσεων και στην επίτευξη υψηλού επιπέδου αποτελεσματικότητας στην κεφαλαιαγορά.

Μέχρι στιγμής οι εταιρίες που είναι υποχρεωμένες να κοινοποιούν τις οικονομικές καταστάσεις τους και να εφαρμόζουν γενικότερα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, είναι οι εισηγμένες στα χρηματιστήρια και όσες ανήκουν σε όμιλο εταιριών.

Τέλος για τη θεσμοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχουν ιδρυθεί πληθώρα οργανισμών που σε συνεργασία με εκπροσώπους εταιριών και θεσμοθέτες εθνικών προτύπων σκοπεύουν να προάγουν την παροχή αξιόπιστης πληροφόρησης, να διευκολύνουν τη δημιουργία χρηματοοικονομικής πειθαρχίας, να περιορίσουν παραποιήσεις της χρηματοοικονομικής εικόνας των επιχειρήσεων και να ενισχύσουν την εμπιστοσύνη των αγορών στο χρηματοοικονομικό και εποπτικό σύστημα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο: Γενικά περί Δ.Λ.Π.

Έννοια, σημασία και χαρακτηριστικά

Η εμπιστοσύνη της αγοράς κεφαλαίου και γενικότερα των αγορών στην ποιότητα της λογιστικής πληροφόρησης και τη διοίκηση των επιχειρήσεων είναι μεγάλης σημασίας για την ανάπτυξη της οικονομίας. Η δημιουργία και εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ) είναι ένα σημαντικό βήμα προς την παροχή αξιόπιστης και διεθνώς συγκρίσιμης λογιστικής πληροφόρησης.

Συμφώνα με τον Κανονισμό 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα» νοούνται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και οι συναφείς ερμηνείες (ερμηνείες της SIC-ΔΠΧΠ), οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις των εν λόγω προτύπων και συναφών ερμηνειών καθώς και τα μελλοντικά πρότυπα και συναφείς ερμηνείες που θα εκδώσει ή θα δημοσιεύσει στο μέλλον ο Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΟΔΛΠ).

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα έχουν σκοπό:

α) να δημιουργούν ένα ουσιαστικό και ασφαλές περιβάλλον για την παροχή έγκυρης και υψηλής ποιότητας λογιστικής πληροφόρησης,

β) να προωθούν τη διαφάνεια και την αξιοπιστία στην αποτύπωση στις λογιστικές καταστάσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αποδόσεων των επιχειρήσεων, των εκθέσεων τους στους διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και των πολιτικών που ακολουθούν για τη διαχείρισή τους,

γ) να διευκολύνουν και να μην περιορίζουν την αποτελεσματική επίβλεψη και τον έλεγχο των λογιστικών πρακτικών των επιχειρήσεων,

δ) να είναι επίκαιρα, εύχρηστα και λειτουργικά,

ε) να προσεγγίζουν με συνέπεια και επίγνωση τα διάφορα λογιστικά γεγονότα και ζητήματα που ανακύπτουν,

στ) να παρέχουν ακριβείς και συγκεκριμένες οδηγίες ως προς την εφαρμογή τους ώστε να μην υπάρχει περιθώριο για ηθελημένα ή αθέλητα λάθη ή παρανοήσεις,

ζ) όπου επιτρέπεται η χρησιμοποίηση περισσότερων της μιας εναλλακτικών πολιτικών για συγκεκριμένα λογιστικά γεγονότα, να λαμβάνουν τα απαραίτητα μέτρα ώστε η πληροφόρηση και ο προσανατολισμός των επενδυτών να είναι σωστός, και

η) να είναι κατάλληλα για εφαρμογή όχι μόνο για τις αναπτυγμένες, αλλά και για τις αναπτυσσόμενες οικονομίες.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο τα λογιστικά μεγέθη και οι διάφοροι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι αποτιμώνται και λογίζονται, καθώς και τον τρόπο με τον οποίο γίνονται αντικείμενο διαχείρισης και ελέγχου. Συνεπώς, η χρήση λογιστικών προτύπων και συστημάτων, που προάγουν την παροχή αξιόπιστης πληροφόρησης, διευκολύνει τη δημιουργία χρηματοοικονομικής πειθαρχίας, περιορίζει το ενδεχόμενο παραποίησης της χρηματοοικονομικής εικόνας των επιχειρήσεων και ενισχύει την εμπιστοσύνη της αγοράς στο χρηματοοικονομικό και εποπτικό σύστημα.

Αντιθέτως, ανεπαρκής και ελλιπής πληροφόρηση μπορεί να καταλήξει σε αστάθεια και αβεβαιότητα στην αγορά κεφαλαίων. Η αποτελεσματικότητα της κεφαλαιαγοράς, καθώς και η ουσιαστική επικοινωνία μεταξύ επιχειρήσεων και μετόχων, δανειστών και επενδυτικού κοινού βασίζονται κατά πολύ στην ποιότητα και το περιεχόμενο των λογιστικών προτύπων. Σε χώρες όπου τα εγχώρια λογιστικά πρότυπα αδυνατούν να οδηγήσουν στη δημιουργία αξιόπιστων και συγκρίσιμων λογιστικών καταστάσεων, και το συνολικό κόστος ελέγχου και εποπτείας της λειτουργίας των επιχειρήσεων και της κεφαλαιαγοράς είναι ως εκ τούτου υψηλό, η χρησιμοποίηση των Διεθνών

Λογιστικών Προτύπων μπορεί να λειτουργήσει καταλυτικά και να ενισχύσει σημαντικά τις εποπτικές αρχές στο έργο τους. Είναι λοιπόν απαραίτητο τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα να εξελίσσονται έτσι ώστε να μπορούν να ανταποκρίνονται στις διαρκώς μεταβαλλόμενες ανάγκες των επιχειρήσεων και της οικονομίας. Επομένως, τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα οφείλουν να αναφέρονται, όχι μόνο στην προετοιμασία και την παρουσίαση των λογιστικών καταστάσεων, αλλά και στην ευρύτερη παρακολούθηση και ρύθμιση της λειτουργίας της αγοράς κεφαλαίων και της συμπεριφοράς των λογιστικών μονάδων.

Χρησιμότητα των ΔΛΠ

Υπάρχει διεθνώς αυξανόμενη ζήτηση για τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Είναι γεγονός ότι η ύπαρξη πολλών διαφορετικών λογιστικών προτύπων δημιουργεί υψηλό κόστος στις αγορές κεφαλαίου. Ένα μέρος από αυτό το κόστος είναι άμεσο και επιβαρύνει τις επιχειρήσεις που οφείλουν να συμμορφωθούν απέναντι σε διαφορετικά είδη λογιστικών προτύπων, αν αυτές δραστηριοποιούνται ταυτόχρονα σε διαφορετικές κεφαλαιαγορές. Ένα άλλο μέρος αυτού του κόστους είναι έμμεσο και αναφέρεται στη συστηματική αύξηση του κόστους του κεφαλαίου. Οι αγορές κεφαλαίου εκτιμούν και κοστολογούν την ύπαρξη αβεβαιότητας, συμπεριλαμβανομένης και της αβεβαιότητας που μπορεί να υπάρχει αναφορικά με τα λογιστικά πρότυπα, τα οποία υπαγορεύουν την ποιότητα της λογιστικής πληροφόρησης και συνεπώς επηρεάζουν το επίπεδο αποτελεσματικότητας της κεφαλαιαγοράς. Η ύπαρξη πολλών διαφορετικών λογιστικών προτύπων τείνει να δημιουργεί ή και να αυξάνει την υπάρχουσα αβεβαιότητα, καθώς επίσης και το κόστος του κεφαλαίου. Η έλλειψη εμπιστοσύνης στην ποιότητα των λογιστικών καταστάσεων, που αποτελούν την κύρια πηγή λογιστικής πληροφόρησης, μπορεί να αποθαρρύνει τους επενδυτές και να επηρεάσει αρνητικά τις επενδυτικές ροές σε μια οικονομία. Ακόμη και εάν δεν αυξανόταν το κόστος

του κεφαλαίου, η δημιουργούμενη από την ύπαρξη διαφορετικών ειδών λογιστικών προτύπων αβεβαιότητα θα μπορούσε να οδηγήσει σε αναποτελεσματική διαχείριση και διάθεση του κεφαλαίου ανάμεσα στους συντελεστές της κεφαλαιαγοράς. Πρέπει να τονιστεί ότι είναι δύσκολο μια μεμονωμένη αρχή έκδοσης λογιστικών προτύπων να έχει ένα πακέτο λύσεων για όλα τα λογιστικά ζητήματα και προβλήματα. Αντίθετα, η αρμόδια αρχή έκδοσης των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, IASB) συνεργάζεται με τις αντίστοιχες αρχές έκδοσης λογιστικών προτύπων των ΗΠΑ (FASB) και Ηνωμένου Βασιλείου (ASB), καθώς και με το Διεθνή Οργανισμό Επιτροπών Κεφαλαιαγοράς (International Organisation of Securities Commissions, IOSCO), και έχει ως στόχο τη δημιουργία ενός σώματος λογιστικών προτύπων, που θα είναι ευρέως αποδεκτά, θα καλύπτουν στο μέτρο του δυνατού τις ανάγκες των χρηστών και θα αποτελούν τον πιο ουσιαστικό «κοινό παρονομαστή» στη χρηματοοικονομική λογιστική. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, έχοντας αποκτήσει διεθνή αναγνώριση και αποδοχή, απευθύνονται σε όλες τις λογιστικές μονάδες και επιδιώκουν να περιορίσουν και να εξαλείψουν την έλλειψη επαρκούς συγκρίσιμης λογιστικής πληροφόρησης που μπορεί να υπάρχει, όχι μόνο στο πλαίσιο της εγχώριας, αλλά και της παγκόσμιας αγοράς κεφαλαίου.

Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι μια απαίτηση της αγοράς, η οποία διατηρεί υψηλές προσδοκίες σχετικά με την ανταπόκριση των επιχειρήσεων και την πιστή και ορθή συμμόρφωσή τους προς αυτά. Η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά και η συνεχής εξέλιξή τους αποτελούν σημαντική πρόκληση, καθώς στοχεύουν στην απρόσκοπτη πρόσβαση των επενδυτών στη λογιστική πληροφόρηση, στη διαμόρφωση αξιόπιστων αναλύσεων της χρηματοοικονομικής κατάστασης των επιχειρήσεων και στην επίτευξη υψηλού επιπέδου αποτελεσματικότητας στην κεφαλαιαγορά.

Εταιρίες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΛΠ

Οι εταιρίες που εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με αυτά είναι:

1) Οι ανώνυμες εταιρίες των οποίων οι μετοχές ή άλλες κινητές αξίες είναι εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά συντάσσουν τις ετήσιες ατομικές οικονομικές καταστάσεις και τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και κατ' επέκταση, οποιεσδήποτε οικονομικές καταστάσεις που η δημοσίευση τους είναι υποχρεωτική δια νόμου.(άρθρο 134 § 1 του Ν.2190/1920)

2) Σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, οι μη εισηγμένες επιχειρήσεις σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά που ενοποιούνται είναι υποχρεωμένες να συντάσσουν τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις τους σύμφωνα μα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, είτε είναι εγκατεστημένες στην Ελλάδα είτε εκτός, εφόσον σύμφωνα από τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασης παρέχεται επιλεκτική δυνατότητα εφαρμογής τους και τέλος εφόσον αντιπροσωπεύουν πάνω από 5% του ενοποιημένου κύκλου εργασιών ή του ενοποιημένου ενεργητικού ή των ενοποιημένων αποτελεσμάτων μετά την αφαίρεση της αναλογίας των μετοχών της μειοψηφίας.

3) Εταιρίες που μπορούν προαιρετικά να συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

4) Οι μη εισηγμένες ανώνυμες εταιρίες καθώς και οι μη συνδεδεμένες ανώνυμες εταιρίες και εταιρίες περιορισμένης ευθύνης μπορούν να συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Προϋπόθεση όμως, η εφαρμογή τους για τουλάχιστον 5 συνεχόμενες χρήσεις και να έχει εγκριθεί από τη γενική συνέλευση των μετόχων ή εταίρων με απόφαση που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 §§1, 2 και του άρθρου 31 §1 του ν.2190/1920 ή του άρθρου 13 του ν.3190/1955 αντίστοιχα.

Η προαιρετική επιλογή της υιοθέτησης των Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα από μια μητρική εταιρία εγκατεστημένη στην Ελλάδα, σημαίνει αυτόματα την υιοθέτηση τους και από όλες τις συνδεδεμένες με αυτήν θυγατρικές επιχειρήσεις, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 42ε §5 περ. α΄ του ν.2190/1920 που είναι εγκατεστημένες εντός ή εκτός Ελλάδας, εφόσον η νομοθεσία της χώρας εγκατάστασης τους παρέχει τη δυνατότητα της επιλεκτικής εφαρμογής των Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Δημοσιότητα οικονομικών καταστάσεων επιχειρήσεων που έχουν συνταχθεί με τα ΔΛΠ

Για τις Ανώνυμες Εταιρίες, σε δημοσιότητα υπόκεινται (άρθρο 135 § 1 του ν.2190/1920) οι ετήσιες ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις, η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και το Πιστοποιητικό Ελέγχου. Η δημοσιότητα πρέπει να πραγματοποιείται τουλάχιστον 20 ημέρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης και σε περίπτωση τροποποίησης του, μέσα σε 20 ημέρες από την τροποποίηση.

Οι οικονομικές καταστάσεις καταχωρούνται στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών και ανακοινώνονται για τη καταχώρηση τους μέσω δημοσίευσης στο Τεύχος Ανωνύμων Εταιριών και Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Επίσης δημοσιεύονται σε χώρο του διαδικτύου, προσπελάσιμο στο ευρύ κοινό για τουλάχιστον 2 έτη και εφόσον πρόκειται για εταιρίες εισηγμένες σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά κατατίθενται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Για τις Εταιρίες Περιορισμένης Ευθύνης, σε δημοσιότητα υπόκεινται (ν.3190/1955) οι ετήσιες ατομικές και ενοποιημένες καταστάσεις, η έκθεση του Διαχειριστών και το Πιστοποιητικό Ελέγχου του άρθρου 23 του ν.3190/1955. Η δημοσιότητα πρέπει να πραγματοποιείται τουλάχιστον 20 ημέρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Εταίρων και σε περίπτωση τροποποίησης του, μέσα σε 20 ημέρες από την τροποποίηση.

Οι οικονομικές καταστάσεις καταχωρούνται στο Μητρώο Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης που τηρείται από το Γραμματέα του Πρωτοδικείου που έχει έδρα η εταιρία και ανακοινώνονται για τη καταχώρηση τους μέσω δημοσίευσης στο Τεύχος Ανωνύμων Εταιριών και Εταιριών Περιορισμένης

Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Επίσης δημοσιεύονται σε χώρο του διαδικτύου, προσπελάσιμο στο ευρύ κοινό για τουλάχιστον 2 έτη.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο: Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΛΠ

Όργανα

Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.)

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.) εδρεύει στο Λονδίνο και ιδρύθηκε το 2001. Σκοπός του είναι το δημόσιο συμφέρον, αναπτύσσοντας ένα ενιαίο σύνολο διεθνών λογιστικών προτύπων που απαιτούν μια διαφανή και συγκρίσιμη πληροφόρηση στις οικονομικές καταστάσεις. Έχει την πλήρη ευθύνη για την ανάπτυξη και τήρηση των εργασιών του που αφορούν τεχνικά θέματα για τη θεσμοθέτηση των λογιστικών προτύπων. Στην προσπάθεια αυτή το Σ.Δ.Λ.Π. συνεργάζεται με θεσμοθέτες εθνικών λογιστικών προτύπων παγκοσμίως. Επίσης εγκρίνει τη δημοσίευση ενός προτύπου, σχεδίου διερμηνείας ή τελικής διερμηνείας της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.).

Το Σ.Δ.Λ.Π. επιλέγεται, επιτηρείται και χρηματοδοτείται από το Ίδρυμα της επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Δ.Λ.Π.). Ο οργανισμός υποστηρίζεται από τις κύριες λογιστικές εταιρίες, τα ιδιωτικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τις βιομηχανικές εταιρίες διεθνώς, από τις κεντρικές και αναπτυξιακές τράπεζες και επαγγελματικούς οργανισμούς.

Αποτελείται από 14 μέλη τα οποία διορίζονται από τους θεματοφύλακες. Από τα 14 μέλη, τα 12 είναι ισόβια, πλήρους απασχόλησης και 2 μερικής,. Για να δημοσιευθεί ένα πρότυπο, σχέδιο διερμηνείας ή τελικής διερμηνείας απαιτείται η έγκριση των 9 από τα 14 μέλη του Σ.Δ.Λ.Π.. Μετά από κάθε απόφαση εκδίδεται μια περίληψη αυτής και δημοσιεύεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Σ.Δ.Λ.Π., www.iasb.org.

Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.)

Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.) ιδρύθηκε το Μάρτιο του 2002 από τους Θεματοφύλακες, όπου αντικατέστησε την προηγούμενη επιτροπή διερμηνειών, τη Μόνιμη Επιτροπή Διερμηνειών. Διορίζεται από τους Θεματοφύλακες για να βοηθήσει το Σ.Δ.Λ.Π. στη δημιουργία και βελτίωση των προτύπων χρηματοοικονομικής λογιστικής και τη κατάρτιση αναφορών προς όφελος των χρηστών, των συντακτών και των ελεγκτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ο ρόλος της είναι να παρέχει έγκαιρη καθοδήγηση σχετικά με προσφάτως ανακύψαντα θέματα χρηματοοικονομικών αναφορών, τα οποία δεν αντιμετωπίζονται συγκεκριμένα στα Δ.Π.Χ.Π. ή επιθεμάτων που έχουν δημιουργηθεί ή διαφαίνεται πιθανό να δημιουργηθούν ανεπαρκείς ή αντιφατικές διερμηνείες. Έτσι προάγεται η σχολαστική και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. συνδράμει το Σ.Δ.Λ.Π. για να επιτευχθεί η σύγκλιση των λογιστικών προτύπων διεθνώς, σε συνεργασία με ομάδες που υποστηρίζονται από εθνικά σώματα θεσμοθέτησης προτύπων και να καταλήξουν σε παρόμοια συμπεράσματα πάνω σε θέματα όπου τα υποκείμενα πρότυπα είναι αρκετά όμοια.

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. αποτελείται από 12 μέλη με δικαίωμα ψήφου και μία Προεδρία άνευ δικαιώματος ψήφου. Η Προεδρία όμως έχει δικαίωμα να εκφέρει γνώμη επί των εξεταζόμενων τεχνικών θεμάτων. Επίσης δικαίωμα να εκφέρουν γνώμη έχουν και οι εκπρόσωποι των παρατηρητών που διορίζονται από τους Θεματοφύλακες ως διοικητικές αρχές και έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στις συναντήσεις. Σήμερα ως παρατηρητές είναι η Διεθνής Ένωση Επιτροπών Κεφαλαιαγορών (IOSCO) και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Αμέσως μετά από κάθε συνάντηση η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π. εκδίδει μια περίληψη των αποφάσεων της η οποία δημοσιεύεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Σ.Δ.Λ.Π., www.iasb.org, όπως και τα στοιχεία των μελών της.

Θεματοφύλακες

Είκοσι δυο θεματοφύλακες επιτηρούν τις δραστηριότητες του ιδρύματος της Ε.Δ.Λ.Π. και του Σ.Δ.Λ.Π. Οι ευθύνες τους περιλαμβάνουν των διορισμό των μελών του Σ.Δ.Λ.Π του Συμβουλευτικού Συμβουλίου των Προτύπων και της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης παρακολούθηση της αποδοτικότητας του Σ.Δ.Λ.Π. και της συμμόρφωσης του με τη δέουσα διαδικασία και τις διαδικασίες διαβουλεύσεων, τη θέσπιση και τήρηση των κατάλληλων διακανονισμών

χρηματοδότησης, την έγκριση του προϋπολογισμού για το ίδρυμα της Ε.Δ.Λ.Π. και την ευθύνη για τις τροποποιήσεις του Καταστατικού.

Η ομάδα των θεματοφυλάκων αποτελείται από ελεγκτές, συντάκτες, χρήστες, ακαδημαϊκούς και αξιωματούχους που υπηρετούν το δημόσιο συμφέρον και διορίζονται συνολικά 22, από έξι άτομα από τη περιοχή της Ασίας/Ωκεανίας, Ευρώπης, Β.Αμερικής και τέσσερα από οποιαδήποτε περιοχή, πάντα με την προϋπόθεση της γεωγραφικής ισορροπίας.

Συμβουλευτικό Συμβούλιο των Προτύπων (Σ.Σ.Π.)

Το (Σ.Σ.Π.) βοηθά στη συμμετοχή οργανισμών και ατόμων που ενδιαφέρονται για τη διεθνή χρηματοοικονομική αναφορά και που προέρχονται από διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές και έχουν διαφορετικό επαγγελματικό υπόβαθρο. Στόχος του Σ.Σ.Π. είναι να παράσχει στο Σ.Δ.Λ.Π. συμβουλές σχετικά με θέματα που άπτονται των αποφάσεων στα θέματα της ημερησίας διάταξης και των προτεραιοτήτων των εργασιών και να πληροφορεί το Σ.Δ.Λ.Π. για τις απόψεις των μελών του επί μείζονες εργασίες θεσμοθέτησης προτύπων.

Το Σ.Σ.Π. αποτελείται από περίπου 40 μέλη, των οποίων τα στοιχεία είναι διαθέσιμα στον δικτυακό τόπο του Σ.Δ.Λ.Π. www.iasb.org και ο πρόεδρος του, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μέλος του Σ.Δ.Λ.Π., διορίζεται από τους Θεματοφύλακες και επίσης καλείται να παρευρίσκεται και να συμμετέχει στις

συναντήσεις των Θεματοφυλάκων. Συνήθως συνεδριάζει τρείς φορές ετησίως και οι συνεδριάσεις είναι ανοιχτές προς το κοινό.

ΜΕΡΟΣ Β΄

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΛΠ 40

Επενδύσεις σε ακίνητα



Σύντομη παρουσίαση

Επένδυση σε ακίνητα είναι τα ακίνητα (έδαφος ή κτίριο) που κατέχονται από τον ιδιοκτήτη ή τον μισθωτή με βάση χρηματοδοτική μίσθωση, προκειμένου να αποκομίζονται μισθώματα ή αποτελούν κεφαλαιακή ενίσχυση και όχι για λειτουργική χρήση.

Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν μία αναλογία που κατέχεται για να αποφέρουν ενοίκια, και μία άλλη αναλογία που κατέχεται για παραγωγική χρήση, πρέπει να λογιστικοποιούνται ξεχωριστά.

Η αρχική αποτίμηση της επένδυσης πρέπει να γίνεται στο κόστος της, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα έξοδα της συναλλαγής.

Μεταγενέστερες δαπάνες που αφορούν την επένδυση σε ακίνητα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στη λογιστική αξία του ακινήτου, αν οι δαπάνες αυτές, αυξάνουν την λειτουργικότητα του ακινήτου.

Η μεταγενέστερη της αρχικής καταχώρησης αποτίμηση πρέπει να γίνεται είτε με τη μέθοδο της πραγματικής αξίας, είτε με τη μέθοδο κόστους.

Αν η επιχείρηση επιλέξει την πρώτη μέθοδο, θα πρέπει να αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην πραγματική τους αξία και τυχόν κέρδος ή ζημία να καταχωρείται στα αποτελέσματα.

Το Πρότυπο αυτό ορίζει την πραγματική αξία ως το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους σε μία αντικειμενική συναλλαγή.

Όταν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία της επιχείρησης, για τον προσδιορισμό της πραγματικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα λόγω μη διαθεσιμότητας συγκρίσιμων αγοραίων συναλλαγών ή εναλλακτικών εκτιμήσεων, τότε θα πρέπει να εφαρμόζεται η βασική μέθοδος του ΔΛΠ 16.

Ως μέθοδος κόστους ορίζεται η ευθεία μέθοδος του ΔΛΠ 16 σύμφωνα με την οποία οι επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να αποτιμούνται στο κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο: Σκοπός – Πεδίο εφαρμογής

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Ευρωπαϊκής Κοινότητας 2238 της 29ης Δεκεμβρίου 2004, το αναθεωρημένο Πρότυπο 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα» αντικατέστησε το Πρότυπο 40 του 2000 «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και έχει σαν σκοπό να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και τις σχετικές υποχρεώσεις για γνωστοποίηση. Εφαρμόζεται δε κατά την αναγνώριση, αποτίμηση και γνωστοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα.

Μεταξύ άλλων, το Πρότυπο 40 ισχύει για την αποτίμηση των δικαιωμάτων επί επενδύσεων σε ακίνητα που κατέχονται βάσει μίσθωσης που αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χρηματοδοτική στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και την αποτίμηση της επένδυσης σε ακίνητα που παρέχονται στον εκμισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.

Το Πρότυπο 40 δεν πραγματεύεται θέματα που καλύπτονται από το Πρότυπο 17 «Μισθώσεις», που περιλαμβάνουν:

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

Επίσης το Πρότυπο 40 δεν εφαρμόζεται σε:

- βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με γεωργική δραστηριότητα (Πρότυπο 41 «Γεωργία») και
- μεταλλευτικά δικαιώματα και μεταλλευτικά αποθέματα, όπως το πετρέλαιο, το φυσικό αέριο και τους όμοιους μη ανανεώσιμους πόρους.

Οι ακόλουθοι όροι χρησιμοποιούνται στο Πρότυπο 40 με τις έννοιες που καθορίζονται:

Λογιστική αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στον ισολογισμό.

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

Εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς.

Επένδυση σε ακίνητα είναι ακίνητα (γήπεδα ή κτίρια ή μέρη κτιρίων ή αμφότερα) που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για να κερδίζονται μισθώματα ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων. Ο όρος αυτός δεν περιλαμβάνει ακίνητα που κατέχονται για:

- χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή
- πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

Εδώ πρέπει να τονίσουμε τη σημασία του όρου Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Αυτά είναι ακίνητα που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς. Δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται από μισθωτή με λειτουργική μίσθωση μπορεί να

ταξινομηθεί ή να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως επένδυση σε ακίνητα μόνον και μόνον όταν το ακίνητο θα πληρούσε τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και ο μισθωτής κάνει χρήση της μεθόδου της εύλογης αξίας. Η εναλλακτική κατάταξη που περιγράφεται μπορεί να χρησιμοποιηθεί ανάλογα με το ακίνητο.

Μια επένδυση σε ακίνητα κατέχεται για να κερδίζονται ενοίκια ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων ή για αμφότερα. Συνεπώς, μία επένδυση σε ακίνητα δημιουργεί ταμιακές ροές σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητα από τα άλλα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται από την οντότητα. Αυτό διακρίνει την επένδυση σε ακίνητα από τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα. Η παραγωγή, η παροχή αγαθών και υπηρεσιών και η χρήση του ακινήτου για διοικητικούς σκοπούς καλύπτονται από το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» το οποίο εφαρμόζεται στα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Τα ακόλουθα είναι παραδείγματα επένδυσης σε ακίνητα:

- γη που κατέχεται για μακρόχρονη αύξηση της αξίας των κεφαλαίων μάλλον παρά για βραχύχρονη πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.
- γη που κατέχεται για μελλοντική χρήση που είναι απροσδιόριστη επί του παρόντος (αν μία οντότητα δεν έχει προσδιορίσει ότι θα χρησιμοποιήσει τη γη είτε ως Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητο είτε για βραχυπρόθεσμη πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης, η γη θεωρείται ότι κατέχεται για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων).
- ένα κτίριο που είναι ιδιοκτησία της οντότητας (ή που κατέχεται από την οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση) και είναι μισθωμένο με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις,
- ένα κτίριο που είναι κενό αλλά κατέχεται για να μισθωθεί με μία ή περισσότερες λειτουργικές μισθώσεις.

Τα ακόλουθα είναι παραδείγματα στοιχείων που δεν αποτελούν επένδυση σε ακίνητα και συνεπώς βρίσκονται εκτός του πεδίου εφαρμογής του 40ος Προτύπου:

- ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων ή είναι στη διαδικασία κατασκευής ή αξιοποίησης για τέτοια πώληση (Πρότυπο 2 «Αποθέματα»), για παράδειγμα ακίνητα που αγοράστηκαν αποκλειστικά με την προοπτική να διατεθούν στο εγγύς μέλλον ή για αξιοποίηση και για επαναπώληση.
- ακίνητα που κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για λογαριασμό τρίτων μερών (Πρότυπο 11 «Συμβάσεις Κατασκευής»).
- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα (Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις») που περιλαμβάνουν (μεταξύ άλλων) ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική χρήση ως Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική αξιοποίηση και μεταγενέστερη χρησιμοποίηση ως Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, ακίνητα που χρησιμοποιούνται από υπαλλήλους (ανεξάρτητα από το αν οι εργαζόμενοι πληρώνουν ενοίκιο κατά τα ισχύοντα στην αγορά) και ακίνητα που χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη εν αναμονή διάθεσης.
- ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα. Το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» εφαρμόζεται σε τέτοια ακίνητα μέχρι να συμπληρωθεί η κατασκευή ή αξιοποίηση, οπότε τα ακίνητα καθίστανται επένδυση σε ακίνητα και το Πρότυπο 40 εφαρμόζεται. Όμως, αυτό το Πρότυπο εφαρμόζεται σε υπάρχουσα επένδυση σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχή μελλοντική χρήση ως επένδυση σε ακίνητα.
- ακίνητα που μισθώνονται σε άλλη οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1

Η εταιρία «Χ» έχει στη κατοχή της 10 εξοχικά σπίτια με κόστος € 5000000, δίκαιη αξία €8000000 και καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία €7000000. Ο λογιστικός χειρισμός εξαρτάται από τα εξής:

Αν η εταιρία αγοράζει και πωλεί εξοχικές κατοικίες ως μέρος των συνηθών δραστηριοτήτων της, τότε οι κατοικίες είναι μέρος των αποθεμάτων της και ο χειρισμός τους θα γίνει σύμφωνα με το Πρότυπο 2 «Αποθέματα».

Αν η εταιρία θα χρησιμοποιήσει τα ακίνητα στη παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς, αυτά θα ταξινομηθούν ως πάγια υλικά στοιχεία ενεργητικού (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και ο χειρισμός τους θα γίνει σύμφωνα με το Πρότυπο 16 (Υλικά πάγια στοιχεία ενεργητικού).

Αν η εταιρία θα χρησιμοποιήσει τα ακίνητα για να αποδώσουν ενοίκια ή κεφαλαιουχικά κέρδη, θα ταξινομηθούν ως ακίνητα για επένδυση και ο χειρισμός τους θα γίνει σύμφωνα με το Πρότυπο 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Ορισμένα ακίνητα περιλαμβάνουν ένα τμήμα που κατέχεται για να κερδίζονται ενοίκια ή για αύξηση της αξίας των κεφαλαίων και ένα άλλο τμήμα που κατέχεται για χρήση στην παραγωγή ή την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς. Αν αυτά τα τμήματα μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά (ή να εκμισθωθούν ξεχωριστά με χρηματοδοτική μίσθωση) η οντότητα τα λογιστικοποιεί ξεχωριστά. Αν τα τμήματα δεν μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά, το ακίνητο είναι επένδυση μόνο αν ένα ασήμαντο τμήμα του κατέχεται για χρησιμοποίηση στην παραγωγή ή στην παροχή αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οντότητα παρέχει βοηθητικές υπηρεσίες στους μισθωτές ενός ακινήτου που κατέχει. Η οντότητα μεταχειρίζεται ένα τέτοιο ακίνητο ως επένδυση σε ακίνητο αν οι υπηρεσίες είναι ένα σχετικώς ασήμαντο συστατικό στοιχείο της συνολικής συμφωνίας. Ένα παράδειγμα είναι όταν ο ιδιοκτήτης ενός κτιρίου γραφείων παρέχει υπηρεσίες φύλαξης και συντήρησης στους μισθωτές που χρησιμοποιούν το κτίριο.

Σε άλλες περιπτώσεις, οι υπηρεσίες που παρέχονται είναι πιο ουσιώδεις. Για παράδειγμα, αν η οντότητα κατέχει και διαχειρίζεται ένα ξενοδοχείο, οι

υπηρεσίες που παρέχονται στους πελάτες είναι ένα ουσιαστικό συστατικό στοιχείο της συνολικής συμφωνίας. Συνεπώς, ένα ξενοδοχείο που διαχειρίζεται ο ιδιοκτήτης είναι Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο μάλλον παρά επένδυση σε ακίνητα.

Μπορεί να είναι δύσκολο να προσδιοριστεί εάν οι βοηθητικές υπηρεσίες είναι τόσο σημαντικές ώστε μία ιδιοκτησία να μην έχει τις ιδιότητες μιας επένδυσης σε ακίνητα. Για παράδειγμα, ο ιδιοκτήτης ενός ξενοδοχείου μερικές φορές μεταφέρει ορισμένες ευθύνες σε τρίτους στα πλαίσια μίας σύμβασης διαχείρισης. Οι όροι μιας τέτοιας σύμβασης ποικίλουν ευρέως. Από τη μία πλευρά, η θέση του ιδιοκτήτη μπορεί, ουσιαστικά, να είναι αυτή του παθητικού επενδυτή. Από την άλλη πλευρά, ο ιδιοκτήτης μπορεί απλά να αναθέσει σε τρίτους καθημερινές λειτουργίες, αλλά να διατηρεί ουσιαστική έκθεση στη διακύμανση των ταμιακών ροών που δημιουργούνται από τη λειτουργία του ξενοδοχείου.

Κρίση χρειάζεται για να προσδιοριστεί αν το ακίνητο έχει τις ιδιότητες μιας επένδυσης σε ακίνητα. Η οντότητα αναπτύσσει κριτήρια ούτως ώστε να μπορεί να ασκήσει αυτήν την κρίση με συνέπεια και σύμφωνα με τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και με τις σχετικές οδηγίες που αναφέρονται παραπάνω. Το Πρότυπο απαιτεί η οντότητα να γνωστοποιεί αυτά τα κριτήρια, όταν η ταξινόμηση είναι δύσκολη.

Σε μερικές περιπτώσεις, η οντότητα έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που μισθώνεται στην μητρική εταιρία της ή άλλη θυγατρική και χρησιμοποιείται από αυτή. Σε αυτή τη περίπτωση το ακίνητο δεν έχει τις ιδιότητες της επένδυσης σε ακίνητα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις γιατί είναι Ιδιοχρησιμοποιούμενο όταν εξεταστεί από την προοπτική του ομίλου. Όμως, από την πλευρά της ιδιοκτήτριας οντότητας, το ακίνητο μπορεί να είναι επένδυση αν δε χρησιμοποιείται στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή δε προορίζεται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης. Συνεπώς, ο εκμισθωτής

μεταχειρίζεται το ακίνητο ως επένδυση σε ακίνητα στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις του.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2

Η εταιρία «Χ» έχει στη κατοχή τα ακόλουθα στοιχεία ενεργητικού. Από αυτά μπορούν να ταξινομηθούν ως ακίνητα για επενδύσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της:

1) Κτίριο κεντρικών γραφείων
   Κατέχονται για διοικητικούς σκοπούς
2) Εργοστάσιο
   Κατέχονται στη παραγωγή
3) Κτίρια ενοικιαζόμενα σε θυγατρικές
   Οι θυγατρικές είναι μέρος του ομίλου και τα κτίρια θεωρούνται ως κατειλημμένα από την εταιρία
4) Κτήρια ενοικιαζόμενα σε συνδεδεμένες
   Πρότυπο 40
5) Κτίρια ενοικιαζόμενα σε ανεξάρτητες εταιρίες
   Πρότυπο 40
6) Κτίρια που έχουν εκμισθωθεί σε τρίτους με χρηματοδοτική μίσθωση
   Δεν καλύπτεται από Πρότυπο 40
7) Κτίρια που έχουν εκμισθωθεί σε τρίτους με λειτουργική μίσθωση
   Πρότυπο 40
8) Γη σε παραθαλάσσια περιοχή
   Πρότυπο 40
9) Κτίρια υπό ενοικίαση σε κυβερνητικά τμήματα
   Πρότυπο 40
10) Μηχανήματα και εξοπλισμό
    Δεν αποτελούν ακίνητα για επένδυση διότι δεν είναι γη ή ακίνητα

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 3

Η εταιρία «Χ» αγόρασε ένα οικόπεδο και σχεδιάζει είτε αν κτίσε ένα εργοστάσιο είτε το πουλήσει μελλοντικά μόλις ανέβει η αξία του κατά 25%.

Εφόσον λοιπόν δεν έχει αποφασιστεί ακόμη η χρήση του οικοπέδου θα θεωρηθεί ότι κατέχεται για επένδυση και θα παρακολουθείται από το Πρότυπο 40.

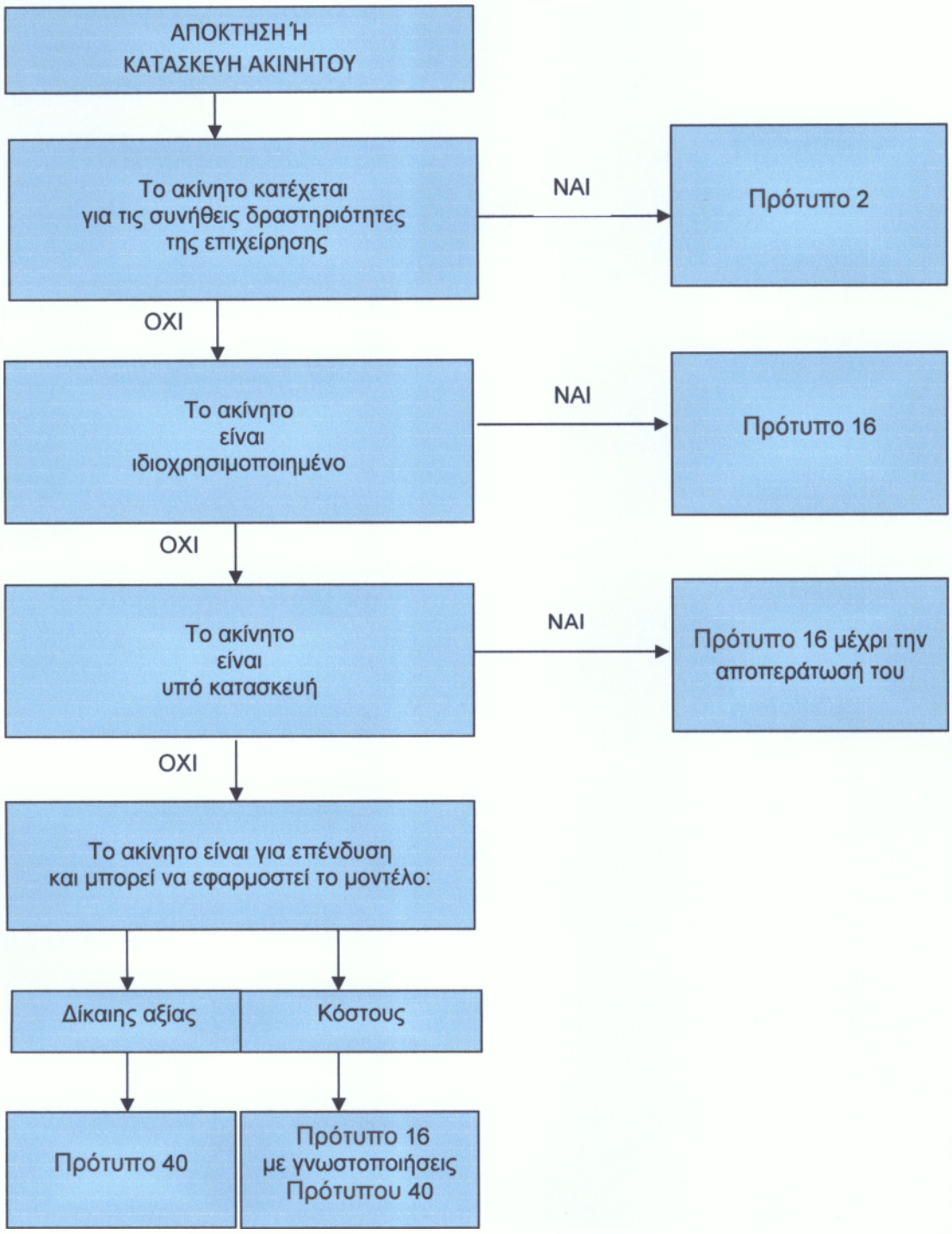
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 4

Η εταιρία «Χ» κατέχει τρία ξενοδοχεία στη περιοχή της Ρόδου.

Το ξενοδοχείο «Α» το έχει εκμισθώσει στην εταιρία «Κ» για 10 έτη και της παρέχει υπηρεσίες ασφαλείας και συντήρησης του ακινήτου. Οι υπηρεσίες αυτές θεωρούνται ασήμαντο μέρος της συμφωνίας της μίσθωσης και έτσι το ακίνητο θεωρείται ακίνητο για επένδυση.

Τα ξενοδοχείο «Β» το οποίο διευθύνεται από την ίδια. Έτσι το ακίνητο θεωρείται κατειλημμένο από τον ιδιοκτήτη (ιδιοχρησιμοποιημένο).

Το ξενοδοχείο «Γ» το οποίο αξιοποιείται από την «Χ» και η διοίκηση έχει ανατεθεί στην «Λ». Εδώ αν η «Λ» έχει αναλάβει το επιχειρηματικό ρίσκο μαζί με τη διοίκηση και η «Χ» εισπράττει ποσά για την εκμίσθωση του ξενοδοχείου τότε αυτό θεωρείται ακίνητο για επένδυση. Στην αντίθετη περίπτωση θεωρείται ακίνητο κατειλημμένο από τον ιδιοκτήτη (ιδιοχρησιμοποιημένο).


ΑΠΟΚΤΗΣΗ Ή
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
Το ακίνητο κατέχεται
για τις συνήθεις δραστηριότητες
της επιχείρησης
ΝΑΙ
Πρότυπο 2
ΟΧΙ
Το ακίνητο
είναι
ιδιοχρησιμοποιημένο
ΝΑΙ
Πρότυπο 16
ΟΧΙ
Το ακίνητο
είναι
υπό κατασκευή
ΝΑΙ
Πρότυπο 16 μέχρι την
αποπεράτωσή του
ΟΧΙ
Το ακίνητο είναι για επένδυση
και μπορεί να εφαρμοστεί το μοντέλο:
Δίκαιης αξίας
Κόστους
Πρότυπο 40
Πρότυπο 16
με γνωστοποιήσεις
Πρότυπου 40

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4ο: Αναγνώριση

Η επένδυση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο και εμφανίζεται στο ενεργητικό όταν:

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

Η οντότητα αποτιμά κάθε κόστος των επενδύσεων σε ακίνητα όταν πραγματοποιείται. Στα κόστη αυτά συμπεριλαμβάνονται τα κόστη που πραγματοποιήθηκαν αρχικά για την απόκτηση της επένδυσης σε ακίνητα και τα κόστη που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα για τη συμπλήρωση, την αντικατάσταση μέρους ή τη συντήρηση κάποιου στοιχείου του ακινήτου.

Επίσης, η οντότητα δεν αναγνωρίζει τα κόστη της καθημερινής συντήρησης στη λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα. Τα κόστη αυτά αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Τα καθημερινά κόστη συντήρησης αποτελούνται κυρίως από το εργατικό κόστος και τα αναλώσιμα και μπορεί να περιλαμβάνουν το κόστος δευτερευόντων ανταλλακτικών. Ο σκοπός των δαπανών αυτών περιγράφεται συχνά ως «επισκευή και συντήρηση» του ακινήτου.

Κάποια τμήματα των επενδύσεων σε ακίνητα μπορεί να έχουν αποκτηθεί μέσω της αντικατάστασης. Για παράδειγμα, οι εσωτερικοί τοίχοι μπορεί να έχουν αντικατασταθεί. Η οντότητα εδώ, αναγνωρίζει στη λογιστική αξία της επένδυσης σε ακίνητα το κόστος αντικατάστασης τμήματος του ακινήτου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων που αντικαθίστανται διαγράφεται όπως προβλέπεται στο Πρότυπο 40.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5ο: Επιμέτρηση κατά την αναγνώριση

Αρχική επιμέτρηση

Μία επένδυση σε ακίνητα θα αποτιμάται αρχικώς στο κόστος της μαζί με τα κόστη της συναλλαγής.

Το κόστος μιας αποκτηθείσας με αγορά επένδυσης σε ακίνητα αποτελείται από την τιμή της απόκτησης και από κάθε άμεσα επιρριπτόμενη δαπάνη, όπως για παράδειγμα, επαγγελματικές αμοιβές για νομικές υπηρεσίες, φόρους μεταβίβασης ακινήτου και άλλα κόστη της συναλλαγής.

Το κόστος της επένδυσης σε ακίνητα δεν αυξάνεται από:

- κόστη εκκίνησης (εκτός αν είναι αναγκαία προκειμένου το ακίνητο να τεθεί στην κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που η διοίκηση έχει προσδιορίσει),
- λειτουργικές ζημίες που πραγματοποιούνται πριν η επένδυση σε ακίνητα φθάσει στο προγραμματισμένο επίπεδο πληρότητας ή
- υπερβολικά μεγάλη σπατάλη υλών, εργασίας ή άλλων πόρων κατά την κατασκευή ή ανάπτυξη του ακινήτου.

Αν πληρωμή για μία επένδυση σε ακίνητα αναβάλλεται, το κόστος της είναι η ισοδύναμη τοις μετρητοίς τιμή. Η διαφορά μεταξύ αυτού του ποσού και του συνόλου των πληρωμών αναγνωρίζεται ως έξοδο τόκου καθ' όλη την περίοδο της πίστωσης.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 5

Την 1/1/00 η «Χ ΑΕ» αγόρασε ένα ακίνητο για επένδυση το οποίο είχε δίκαιη τιμή πώλησης 2.000.000 €. Η εταιρία πλήρωσε 1.500.000 € για επιδιορθώσεις ώστε να τεθεί σε πλήρη λειτουργία. Πλήρωσε επίσης 50.000 € για εκτίμηση του ακινήτου, 20.000 € σε νομικά έξοδα, 10.000 € σε λογιστικά έξοδα, 25.000 € φόρο μεταβίβασης, 30.000 € ήταν η κατανομή των γενικών εξόδων διοικητικού προσωπικού. Τέλος πλήρωσε 100.000 € για άδεια λειτουργίας του πρώτου έτους.

Άρα:

Στο αρχικό κόστος του ακινήτου κεφαλαιοποιούμε όλα τα παραπάνω κόστη εκτός από τα κόστη διοικητικού προσωπικού και τα κόστη για την άδεια λειτουργίας. Τα πρώτα δεν αποδίδονται άμεσα για την απόκτηση του ακινήτου και τα δεύτερα είναι λειτουργικά κόστη. Επομένως το σύνολο του αρχικού κόστους του ακινήτου είναι 1.605.000.000 €

Ακίνητο που κατέχεται από το μισθωτή με μίσθωση

Το αρχικό κόστος ενός δικαιώματος σε ακίνητο που κατέχεται με μίσθωση και κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητο προσδιορίζεται για χρηματοδοτική μίσθωση από την παράγραφο 20 του Πρότυπου 17 «Μισθώσεις» όπου το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Ένα ισοδύναμο ποσό θα αναγνωρίζεται ως υποχρέωση σε μισθώσεις σύμφωνα με την ίδια παράγραφο.

Κάθε υπέρ το άρτιο ποσό που καταβάλλεται για μίσθωση αντιμετωπίζεται ως μέρος των ελάχιστων καταβολών για το σκοπό αυτό και συνεπώς συμπεριλαμβάνεται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου αλλά δε συμπεριλαμβάνεται στην υποχρέωση. Όταν ένα δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται βάσει μίσθωσης κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα, το στοιχείο που λογιστικοποιείται στην εύλογη αξία είναι εκείνο το δικαίωμα και όχι το

υποκείμενο ακίνητο. Στο κεφάλαιο 6 παρέχονται οδηγίες για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του δικαιώματος επί του ακινήτου βάσει της μεθόδου της εύλογης αξίας. Οι οδηγίες αυτές σχετίζονται επίσης με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας όταν η αξία αυτή θεωρείται το κόστος για τους σκοπούς της αρχικής αναγνώρισης.

Απόκτηση ακινήτου για επένδυση μέσω ανταλλαγής με μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού

Μπορεί να γίνει ανταλλαγή ενός ή περισσότερων επενδύσεων σε ακίνητα με μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή στοιχεία ή συνδυασμό χρηματικών και μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων.

Το κόστος μιας τέτοιας επένδυσης σε ακίνητα αποτιμάται στην εύλογη αξία εκτός αν:

- η συναλλαγή ανταλλαγής στερείται εμπορικής ουσίας ή
- δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα η εύλογη αξία ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραλήφθηκε ούτε του περιουσιακού στοιχείου που παραχωρήθηκε.

Το παραληφθέν περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται με αυτόν τον τρόπο έστω και αν η οντότητα δεν μπορεί να διαγράψει άμεσα το περιουσιακό στοιχείο που παραχωρήθηκε. Αν το παραληφθέν περιουσιακό στοιχείο δεν επιμετρείται στην εύλογη αξία, το κόστος του αποτιμάται στη λογιστική αξία του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου.

Η οντότητα προσδιορίζει αν η συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική ουσία εξετάζοντας την έκταση στην οποία αναμένεται να μεταβληθούν οι ταμιακές

ροές της ως αποτέλεσμα της συναλλαγής. Μία συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική ουσία αν:

1) η σύνθεση (κίνδυνος, χρόνος και ποσό) των ταμιακών ροών του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου διαφέρει από τη σύνθεση των ταμιακών ροών του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου ή

2) η ειδική αξία του τμήματος των επηρεαζόμενων από τη συναλλαγή λειτουργιών της οντότητας μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής και

3) η διαφορά του (1) ή του (2) είναι σημαντική σε σχέση με την εύλογη αξία των ανταλλασσόμενων περιουσιακών στοιχείων.

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

Η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές είναι δυνατό να αποτιμηθεί με αξιοπιστία εάν:

- δεν υφίσταται για το περιουσιακό στοιχείο σημαντική διακύμανση του εύρους των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας, ή
- είναι δυνατός ο ορθολογικός προσδιορισμός των πιθανοτήτων των διαφόρων εκτιμήσεων εντός του εύρους τιμών και η εφαρμογή τους στην εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Αν η οντότητα μπορεί να αποτιμήσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου είτε του παραχωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου, τότε η εύλογη αξία του τελευταίου χρησιμοποιείται για την αποτίμηση του κόστους εκτός αν η εύλογη αξία του παραληφθέντος περιουσιακού στοιχείου είναι πιο έκδηλη.

Ακίνητα κατασκευαζόμενα από την οντότητα

Το κόστος μιας ιδιοκατασκευαζόμενης επένδυσης σε ακίνητα είναι το κόστος της κατά την ημερομηνία που η κατασκευή ολοκληρώνεται. Μέχρι αυτήν την ημερομηνία, η οντότητα εφαρμόζει το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις». Κατά την ημερομηνία εκείνη, το ακίνητο καθίσταται επένδυση και εφαρμόζεται το Πρότυπο 40



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6ο: Επιμέτρηση μετά την αναγνώριση

Λογιστική πολιτική

Με την εξαίρεση όπου το δικαίωμα σ' ένα ακίνητο που κατέχεται από μισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης κατατάσσεται υποχρεωτικά ως επένδυση σε ακίνητα, η οντότητα πρέπει να επιλέξει ως λογιστική πολιτική της είτε το μοντέλο της εύλογης αξίας είτε το υπόδειγμα του κόστους και να εφαρμόζει αυτή την πολιτική σε όλες τις επενδύσεις της σε ακίνητα.

Το Πρότυπο 8: «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη», δηλώνει ότι η οικειοθελής αλλαγή στη λογιστική πολιτική πρέπει να γίνεται μόνο αν η αλλαγή θα καταλήξει σε πιο κατάλληλη παρουσίαση των συναλλαγών, άλλων γεγονότων ή συνθηκών στις οικονομικές καταστάσεις της οντότητας. Είναι αρκετά απίθανο ότι μία αλλαγή από τη μέθοδο της εύλογης αξίας στη μέθοδο του κόστους θα καταλήξει σε πιο κατάλληλη παρουσίαση.

Το Πρότυπο 40 απαιτεί όλες οι οντότητες να προσδιορίζουν την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για το σκοπό είτε της επιμέτρησης (αν η οντότητα εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας) είτε της γνωστοποίησης (αν εφαρμόζει τη μέθοδο του κόστους). Η οντότητα ενθαρρύνεται, αλλά δεν υποχρεούται, να προσδιορίζει την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα με βάση την αποτίμηση από ένα ανεξάρτητο εκτιμητή που κατέχει μία αναγνωρισμένη και σχετική επαγγελματική ιδιότητα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση.

Μέθοδος της εύλογης αξίας

Μετά την αρχική αναγνώριση, η οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο της εύλογης αξίας πρέπει να αποτιμά ολόκληρη την επένδυσή της σε ακίνητα στην εύλογη αξία, εκτός από τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην πρώτη παράγραφο της ενότητας «Αδυναμία αξιόπιστης αποτίμησης εύλογης αξίας» του παρόντος κεφαλαίου.

Όταν το δικαίωμα επί ακινήτου που κατέχεται από μισθωτή βάσει λειτουργικής μίσθωσης κατατάσσεται ως επένδυση σε ακίνητα σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη πρώτη παράγραφο του κεφαλαίου δεν είναι προαιρετική και θα εφαρμόζεται υποχρεωτικά η μέθοδος της εύλογης αξίας.

Κέρδος ή ζημία που ανακύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα θα συμπεριλαμβάνεται στο καθαρό κέρδος ή ζημία για την περίοδο στην οποία ανακύπτει.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 6

Κατά τη λήξη του έτους 00 η εταιρία «Χ ΑΕ» είχε κέρδος προ αποσβέσεων και φόρου 800.000 €. Ο ισολογισμός πριν τη καταχώρηση του αποτελέσματος του έτους είχε ως εξής:

Ακίνητα	10.000.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.000.000
Δάνεια	(6.000.000)
Λοιπές υποχρεώσεις	(3.000.000)
Καθαρά στοιχεία ενεργητικού	**6.000.000**
Κεφάλαιο μετόχων	4.000.000
Αποθεματικά	2.000.000
Ίδια κεφάλαια	**6.000.000**

Η εύλογη αξία των ακινήτων είναι 13.000.000 €, η υπόλοιπη ωφέλιμη ζωή τους είναι 25 έτη και ο φορολογικός συντελεστής 20%.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, ο ισολογισμός, οι δείκτες ΚΕΡΔΗ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ και ΔΑΝΕΙΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ θα έχουν ως εξής:

Α. Για ακίνητα που προορίζονται για ιδιοχρησιμοποίηση από την εταιρία:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
Κέρδη προ αποσβέσεων	800.000
Μείον: Αποσβέσεις (10.000.000 € : 25 έτη)	400.000
Κέρδη προ φόρων	400.000
Μείον: Φόροι (400.000 Χ 20%)	80.000
Κέρδη μετά φόρων	**320.000**

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	
Ακίνητα (10.000.000 – 400.000)	9.600.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού (5.000.000 + 800.000)	5.800.000
Δάνεια	(6.000.000)
Λοιπές υποχρεώσεις (3.000.000 + 80.000)	(3.080.000)
Καθαρά στοιχεία ενεργητικού	**6.320.000**
Κεφάλαιο μετόχων	4.000.000
Αποθεματικά (2.000.000 +320.000)	2.320.000
Ίδια κεφάλαια	**6.320.000**

ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ = ΚΕΡΔΗ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ =

320.000 / 6.320.000 = **5,1%**

ΔΑΝΕΙΑ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ = ΔΑΝΕΙΑ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ =

6.000.000 / 6.320.000 = **95%**

Β. Για ακίνητα που προορίζονται για επένδυση από την εταιρία:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
Κέρδη προ αποσβέσεων	800.000
Πλέον: Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	
των ακινήτων για επένδυση (13.000.000 – 10.000.000)	3.000.000
Κέρδη προ φόρων	3.800.000
Μείον: Φόροι (3.800.000 Χ 20%)	760.000
Κέρδη μετά φόρων	**3.040.000**

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	
Ακίνητα (βάση εύλογης αξίας)	13.000.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού (5.000.000 + 800.000)	5.800.000
Δάνεια	(6.000.000)
Λοιπές υποχρεώσεις (3.000.000 + 760.000)	(3.760.000)
Καθαρά στοιχεία ενεργητικού	**9.040.000**
Κεφάλαιο μετόχων	4.000.000
Αποθεματικά (2.000.000 +3.040.000)	5.040.000
Ίδια κεφάλαια	**9.040.000**

ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ = ΚΕΡΔΗ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ =

3.040.000 / 9.040.000 = **33,6%**

ΔΑΝΕΙΑ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ = ΔΑΝΕΙΑ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ =

6.000.000 / 9.040.000 = **66,4%**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

Οι διαφορές στις καταστάσεις είναι σημαντικές διότι υπάρχουν διαφορές στα:

- Κέρδη που επηρεάζονται από:
  τις αποσβέσεις ή/και
  αυξομειώσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση
- Καθαρά στοιχεία ενεργητικού και στα Ίδια Κεφάλαια που επηρεάζονται από τη μέθοδο επιμέτρησης που εφαρμόζεται στα ακίνητα.

Είναι αντιληπτό ότι στο εν λόγω θέμα μπορούν να εφαρμοστούν τεχνάσματα «δημιουργικής λογιστικής», για παράδειγμα στη ταξινόμηση ενός ακινήτου που είναι ιδιοκατειλημμένο ή ακίνητο για επένδυση, ή στην επιλογή του μοντέλου κόστος ή αυτού της εύλογης αξίας.

Το Πρότυπο 40 περιορίζει τη χρήση τέτοιων τεχνασμάτων με:

- τον καθορισμό κριτηρίων για την ταξινόμηση ενός ακινήτου,
- την απαγόρευση της αλλαγής του μοντέλου επιμέτρησης,
- τον καθορισμό κανονισμών για τη μεταφορά ακινήτων από μια κατηγορία σε άλλη.

Μέθοδος εύλογης αξίας

Ορισμός-Έννοια-Περιεχόμενο

Η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι το ποσό για το οποίο αυτό το ακίνητο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς, σε μία συναλλαγή που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση. Η εύλογη αξία ειδικά αποκλείει μία εκτιμώμενη τιμή αυξημένη ή μειωμένη από ειδικούς όρους ή συνθήκες τέτοιες όπως είναι η άτυπη χρηματοδότηση, οι συμφωνίες πώλησης και επαναμίσθωσης, οι ειδικές προϋποθέσεις ή παραχωρήσεις που δίδονται από οποιονδήποτε που συνδέεται με την πώληση.

Ο ορισμός της εύλογης αξίας αναφέρεται σε «μέρη που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς». Στο πλαίσιο αυτό, «καλώς πληροφορημένα μέρη» εννοούνται τόσο ο πρόθυμος αγοραστής όσο και ο πρόθυμος πωλητής που είναι εύλογα πληροφορημένοι για τη φύση και τα χαρακτηριστικά της επένδυσης σε ακίνητα, τις πραγματικές και πιθανές χρήσεις του και τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Ένας πρόθυμος αγοραστής παρακινείται, αλλά δεν υποχρεούται να αγοράσει. Αυτός ο αγοραστής δεν είναι ούτε υπέρ το δέον πρόθυμος ούτε αποφασισμένος να αγοράσει σε οποιαδήποτε τιμή. Ο υποτιθέμενος αγοραστής δε θα πλήρωνε μία υψηλότερη τιμή από ότι θα απαιτούσε η αγορά που αποτελείται από καλώς πληροφορημένους, πρόθυμους αγοραστές.

Ένας πρόθυμος πωλητής δεν είναι ούτε ένας υπέρ το δέον πρόθυμος ούτε ένας εξαναγκασμένος πωλητής, προετοιμασμένος να πωλήσει σε οποιαδήποτε τιμή, ούτε ένας προετοιμασμένος να αναμένει μία τιμή που δε θεωρείται εύλογη βάσει των τρεχουσών συνθηκών της αγοράς. Ο πρόθυμος πωλητής παρακινείται να πουλήσει την επένδυση σε ακίνητα με τους όρους της αγοράς στην καλύτερη τιμή προσφοράς. Οι αντικειμενικές συνθήκες του

πραγματικού ιδιοκτήτη της επένδυσης σε ακίνητα δεν αποτελούν μέρος αυτού του όρου, γιατί ο πρόθυμος πωλητής είναι ένας υποθετικός ιδιοκτήτης (ήτοι ένα πρόθυμος πωλητής δε θα λάμβανε υπόψη τις ιδιαίτερες φορολογικές συνθήκες του πραγματικού ιδιοκτήτη της επένδυσης σε ακίνητα).

Ο ορισμός της εύλογης αξίας αναφέρεται «σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση». Συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση είναι μία συναλλαγή μεταξύ μερών που δεν έχουν ιδιαίτερη ή ειδική σχέση που να κάνει τις τιμές της συναλλαγής μη αντιπροσωπευτικές των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά. Η συναλλαγή υποτίθεται ότι είναι μεταξύ μη συνδεομένων μερών, που το καθένα ενεργεί ανεξάρτητα.

Η οντότητα προσδιορίζει την εύλογη αξία χωρίς καμία έκπτωση για κόστη συναλλαγής, που μπορεί να τη βαρύνουν κατά την πώληση ή άλλη διάθεση.

Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα θα απεικονίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Προσδιορίζεται σε συγκεκριμένη ημερομηνία. Δεδομένου ότι οι συνθήκες της αγοράς μπορεί να αλλάξουν, το ποσό που αναφέρεται ως εύλογη αξία μπορεί να είναι λανθασμένο ή ακατάλληλο για οποιοδήποτε άλλο χρόνο. Ο ορισμός της εύλογης αξίας επίσης υποθέτει ταυτόχρονη ανταλλαγή και εκπλήρωση της σύμβασης για την πώληση χωρίς οποιαδήποτε διακύμανση στην τιμή που μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση μεταξύ μερών που επιθυμούν τη συναλλαγή, αν η ανταλλαγή και η εκπλήρωση δε συμβαίνουν ταυτόχρονα.

Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα αντανακλά μεταξύ άλλων, το μισθωτικό έσοδο από τρέχουσες μισθώσεις και τις εύλογες και βάσιμες παραδοχές που αντιπροσωπεύουν την άποψη της αγοράς για το τι καλώς πληροφορημένα και πρόθυμα μέρη θα εκτιμούσαν ως μισθωτικό έσοδο από μελλοντικές μισθώσεις υπό το πρίσμα των τρεχουσών συνθηκών της αγοράς. Αντανακλά επίσης, σε όμοια βάση, κάθε ταμιακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων των καταβολών μισθωμάτων και άλλων εκροών) που

θα αναμένονταν σε σχέση με το ακίνητο. Κάποιες από αυτές τις εκροές αντικατοπτρίζονται στην υποχρέωση ενώ άλλες σχετίζονται με εκροές που δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις παρά σε μεταγενέστερη ημερομηνία (ήτοι περιοδικές πληρωμές όπως είναι τα ενδεχόμενα μισθώματα).

Σε μίσθωση της οποίας η διαπραγμάτευση έγινε στις ισχύουσες τιμές της αγοράς, η εύλογη αξία δικαιώματος επί μισθωμένου ακινήτου κατά την απόκτηση, καθαρή από κάθε αναμενόμενη καταβολή μισθωμάτων (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με αναγνωρισμένες υποχρεώσεις), θα πρέπει να είναι μηδενική. Η εύλογη αξία δεν αλλάζει άσχετα αν, για λογιστικούς σκοπούς, ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και η υποχρέωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία ή στην παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, σύμφωνα με την παράγραφο 20 του Προτύπου 17 «Μισθώσεις». Έτσι, η επανεκτίμηση ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από το κόστος στην εύλογη αξία σύμφωνα με την δε θα πρέπει να δημιουργεί αρχικό κέρδος ή ζημία, εκτός αν η εύλογη αξία αποτιμηθεί σε διαφορετικούς χρόνους. Αυτό θα μπορούσε να συμβεί αν επιλεγεί η εφαρμογή της μεθόδου της εύλογης αξίας μετά την αρχική αναγνώριση.

Η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας δίδεται από τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά για παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και υποκείμενο σε παρόμοια μίσθωση και άλλες συμβάσεις. Η οντότητα φροντίζει να εξακριβώνει κάθε διαφορά στη φύση, τοποθεσία ή κατάσταση του ακινήτου ή στους συμβατικούς όρους των μισθώσεων και άλλων συμβολαίων που αφορούν το ακίνητο.

Εάν οι τρέχουσες τιμές σε μία ενεργό αγορά του είδους δεν είναι διαθέσιμες, η οντότητα λαμβάνει πληροφόρηση από διάφορες πηγές, που συμπεριλαμβάνουν:

- τρέχουσες τιμές σε ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενα σε διαφορετική μίσθωση ή άλλες συμβάσεις), αναπροσαρμοσμένες για να αντανακλούν αυτές τις διαφορές,
- πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με αναπροσαρμογές για να αντανακλούν κάθε μεταβολή στις οικονομικές συνθήκες από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές και
- προβλέψεις προεξοφλημένων ταμιακών ροών που βασίζονται σε αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμιακών ροών, που υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων και (όπου είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία τέτοια όπως τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς σχετικά με την αβεβαιότητα στην ποσότητα και την επιλογή του χρόνου των ταμιακών ροών.

Σε μερικές περιπτώσεις, οι διάφορες πηγές που περιλαμβάνονται παραπάνω μπορεί να οδηγούν σε διαφορετικά συμπεράσματα ως προς την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα. Η οντότητα μελετά τους λόγους για αυτές τις διαφορές, ώστε να φθάσει στην πιο αξιόπιστη εκτίμηση της εύλογης αξίας εντός του φάσματος των λογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν μία οντότητα αποκτά μία επένδυση σε ακίνητα (ή όταν ένα υπάρχον ακίνητο καθίσταται επένδυση μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης ή ύστερα από μία αλλαγή στη χρήση) υπάρχει σαφής ένδειξη ότι η διακύμανση των λογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας θα είναι τόσο μεγάλη και οι πιθανότητες των διαφόρων αποτελεσμάτων θα είναι τόσο δύσκολο να εκτιμηθούν, ώστε η χρησιμότητα μιας απλής εκτίμησης της εύλογης αξίας να αναιρείται. Αυτό μπορεί να αποτελεί ένδειξη ότι η εύλογη αξία του ακινήτου δε θα είναι προσδιοριστέα αξιόπιστα πάνω σε μια συνεχή βάση.

Η εύλογη αξία διαφέρει από την αξία λόγω χρήσης, όπως ορίζεται στο Πρότυπο 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων». Η εύλογη αξία αντανακλά τη γνώση και τις εκτιμήσεις καλώς πληροφορημένων, πρόθυμων αγοραστών και πωλητών. Αντίθετα, η αξία λόγω χρήσης αντανακλά τις εκτιμήσεις της οντότητας, συμπεριλαμβανομένων των επιδράσεων των παραγόντων που μπορεί να είναι ειδικοί για την οντότητα και που δεν εφαρμόζονται στις οντότητες γενικά. Για παράδειγμα, η εύλογη αξία δεν αντανακλά τους ακόλουθους παράγοντες στην έκταση που δεν θα ήταν γενικώς διαθέσιμοι σε καλώς πληροφορημένους, πρόθυμους αγοραστές και πωλητές:

- επιπρόσθετη αξία που προέρχεται από τη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων σε διαφορετικές τοποθεσίες,
- συνέργιες μεταξύ επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων περιουσιακών στοιχείων,
- νομικά δικαιώματα ή νομικούς περιορισμούς που ισχύουν μόνο για τον τωρινό ιδιοκτήτη και
- φορολογικά οφέλη ή φορολογικά βάρη που ισχύουν για τον τωρινό ιδιοκτήτη.

Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της σε επένδυση σε ακίνητα, η οντότητα αποφεύγει διπλό λογισμό των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Για παράδειγμα:

- εξοπλισμός, όπως ανελκυστήρες ή κλιματισμός είναι συχνά ένα αναπόσπαστο μέρος ενός κτιρίου και γενικά περιλαμβάνεται στην επένδυση του ακινήτου και δεν αναγνωρίζεται ξεχωριστά ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο,
- αν ένα γραφείο μισθώνεται επιπλωμένο, η εύλογη αξία του γραφείου γενικά περιλαμβάνει την εύλογη αξία των επίπλων, γιατί το έσοδο από μίσθωση αφορά το επιπλωμένο γραφείο. Όταν η επίπλωση περιλαμβάνεται στην εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα, η οντότητα δεν αναγνωρίζει αυτήν την επίπλωση ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο,

- η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα δεν περιλαμβάνει προπληρωμένα λειτουργικά έξοδα ή δεδουλευμένα λειτουργικά έσοδα μίσθωσης, επειδή η οντότητα αναγνωρίζει αυτά ως ξεχωριστή υποχρέωση ή περιουσιακό στοιχείο,
- η εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα που κατέχεται με μίσθωση αντανακλά τις μη αναμενόμενες ταμιακές ροές (συμπεριλαμβανομένων των ενδεχόμενων μισθώσεων που αναμένεται να καταβληθούν). Συνεπώς, αν η εκτίμηση ενός ακινήτου είναι καθαρή από κάθε αναμενόμενη καταβολή, θα πρέπει να προστεθεί εκ νέου κάθε αναγνωρισμένη υποχρέωση της μίσθωσης, προκειμένου να υπολογιστεί η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για λογιστικούς σκοπούς.

Η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα δεν αντανακλά μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα βελτιώσουν ή θα ενισχύσουν την αξία του ακινήτου και δεν αντανακλά τα σχετικά μελλοντικά οφέλη από αυτές τις μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες.

Σε μερικές περιπτώσεις, η οντότητα αναμένει ότι η παρούσα αξία των πληρωμών της που αφορούν μία επένδυση σε ακίνητα (εκτός από πληρωμές που αφορούν αναγνωρισμένες υποχρεώσεις) θα ξεπεράσει την παρούσα αξία των σχετικών ταμιακών εισπράξεων. Η οντότητα χρησιμοποιεί το Πρότυπο 37: «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις» για να προσδιορίσει αν θα αναγνωρίσει μία υποχρέωση και, αν ναι, πως θα την επιμετρήσει.

Αδυναμία αξιόπιστης αποτίμησης εύλογης αξίας

Υπάρχει ένα μαχητό τεκμήριο ότι η οντότητα είναι σε θέση να προσδιορίζει την εύλογη αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα αξιόπιστα σε μία συνεχή βάση.

Όμως, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η οντότητα αποκτά μία επένδυση σε ακίνητα (ή όταν ένα υπάρχον ακίνητο καθίσταται επένδυση μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης ή μετά από μία μεταβολή στη χρήση), υπάρχει σαφή ένδειξη ότι ο αξιόπιστος προσδιορισμός της εύλογης αξίας της επένδυσης δεν είναι εφικτός σε μία συνεχή βάση. Αυτό ανακύπτει μόνον όταν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές είναι σπάνιες και εναλλακτικές αξιόπιστες εκτιμήσεις της εύλογης αξίας (για παράδειγμα, βασιζόμενες σε προεξόφληση προϋπολογιζόμενων ταμιακών ροών) δεν είναι διαθέσιμες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η οντότητα θα αποτιμά αυτήν την επένδυση σε ακίνητα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του κόστους του Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις». Η υπολειμματική αξία της επένδυσης σε ακίνητα θα θεωρείται ότι είναι μηδενική. Η οντότητα θα συνεχίζει να εφαρμόζει το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» μέχρι τη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όταν η οντότητα αναγκάζεται, για το λόγο που δόθηκε στην προηγούμενη παράγραφο, να αποτιμά μία επένδυση ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του κόστους σύμφωνα με το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις», θα αποτιμά όλες τις άλλες επενδύσεις της σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Στις περιπτώσεις αυτές, αν και η οντότητα χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους για μία επένδυση σε ακίνητα, θα συνεχίζει να αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε εναπομένουσα επένδυση σε ακίνητα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας.

Αν η οντότητα έχει αποτιμήσει προηγουμένως μία επένδυση σε ακίνητα στην εύλογη αξία, πρέπει να συνεχίσει να αποτιμά το ακίνητο στην εύλογη αξία μέχρι τη διάθεση (ή μέχρι το ακίνητο να καταστεί Ιδιοχρησιμοποιούμενο ή η οντότητα να αρχίσει να αξιοποιεί το ακίνητο για μεταγενέστερη πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης) ακόμη και αν συγκρίσιμες αγοραίες συναλλαγές γίνονται λιγότερο συχνές ή οι αγοραίες τιμές καθίστανται λιγότερο εύκολα διαθέσιμες.

Μέθοδος κόστους

Μετά την αρχική αναγνώριση, η οντότητα που επιλέγει τη μέθοδο του κόστους θα αποτιμά όλες τις επενδύσεις της σε ακίνητα σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» για τη μέθοδο εκείνη, δηλαδή τα ακίνητα να εμφανίζονται στο κόστος τους μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις που καταχωρούνται με συστηματικό τρόπο κατά την ωφέλιμη ζωή του ακινήτου και μείον τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 από τον παραπάνω κανόνα εξαιρούνται τα ακίνητα για επένδυση τα οποία πληρούν τα κριτήρια να ταξινομηθούν ως «κατεχόμενη για πώληση» . Επίσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 τα ακίνητα αυτά πρέπει να λογιστικοποιούνται.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 7

Η «Π ΑΕ» έχει τρία οικόπεδα. Το κόστος του κάθε οικοπέδου είναι 20.000.000 €. Την 31/12/03 η εύλογες αξίες αυτών ήταν:

Οικόπεδο Α΄ 30.000.000 €

Οικόπεδο Β΄ 25.000.000 €

Οικόπεδο Γ΄ 18.000.000 €

Ο λογιστικός χειρισμός με βάση το Πρότυπο 16 θα ήταν ως εξής:

Οικόπεδο Α΄	10.000.000	
Αποθεματικό επανεκτίμησης		10.000.000
Οικόπεδο Β΄	5.000.000	
Αποθεματικό επανεκτίμησης		5.000.000
Κατάσταση αποτελεσμάτων	2.000.000	
Οικόπεδο Γ΄		2.000.000

Ο λογιστικός χειρισμός με βάση το Πρότυπο 40 θα ήταν ως εξής:

Οικόπεδο Α΄	10.000.000	
Οικόπεδο Β΄	5.000.000	
Οικόπεδο Γ΄		2.000.000
Κατάσταση αποτελεσμάτων		13.000.000

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7ο: Μεταφορές

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

1. έναρξη ιδιοκατοίκησης από τον ιδιοκτήτη, προκειμένου για μία μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα σε Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο,

2. έναρξη αξιοποίησης με σκοπό την πώληση, προκειμένου για μία μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα αποθέματα,

3. πέρας της ιδιοχρησιμοποίησης από τον ιδιοκτήτη, προκειμένου για μία μεταφορά από Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο στις επενδύσεις σε ακίνητα,

4. έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης σε τρίτο, προκειμένου για μία μεταφορά από αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα ή,

5. πέρας της κατασκευής ή αξιοποίησης, προκειμένου για μία μεταφορά από ακίνητα υπό κατασκευή ή αξιοποίηση (καλυπτόμενη από ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις») σε επένδυση σε ακίνητα.

Η δεύτερη περίπτωση απαιτεί η οντότητα να μεταφέρει ένα ακίνητο από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα αποθέματα, μόνον όταν υπάρχει μία μεταβολή στη χρήση, που αποδεικνύεται από έναρξη της αξιοποίησης με σκοπό την πώληση. Όταν η οντότητα αποφασίσει να διαθέσει μία επένδυση σε ακίνητα χωρίς αξιοποίηση, συνεχίζει να μεταχειρίζεται το ακίνητο ως μία επένδυση μέχρις ότου διαγραφεί (απαλειφθεί από τον ισολογισμό) και δεν το μεταχειρίζεται ως απόθεμα. Ομοίως, αν η οντότητα αρχίσει να ανακατασκευάζει μία υπάρχουσα επένδυση σε ακίνητα για συνεχή μελλοντική χρήση ως επένδυση, παραμένει μία επένδυση σε ακίνητα και δεν επαναταξινομείται ως Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής.

Μεταφορές όταν εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας

Όταν η οντότητα χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους, μεταφορές μεταξύ επένδυσης σε ακίνητα, ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου και αποθεμάτων δε μεταβάλλουν τη λογιστική αξία του ακινήτου που μεταφέρεται και δε μεταβάλλουν το κόστος αυτού του ακινήτου για σκοπούς αποτίμησης ή γνωστοποίησης. Παρακάτω παρουσιάζονται θέματα αναγνώρισης και επιμέτρησης που ανακύπτουν, όταν η οντότητα χρησιμοποιεί τη μέθοδο της εύλογης αξίας για επενδύσεις σε ακίνητα

Για μία μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία σε Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ή στα αποθέματα, το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για μεταγενέστερη λογιστική αντιμετώπιση σύμφωνα με το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» ή το Πρότυπο 2 «Αποθέματα» θα είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης.

Όταν ένα ακίνητο Ιδιοχρησιμοποιούμενο ή απόθεμα ή ιδιοκατασκευαζόμενο γίνεται ακίνητο σε επένδυση, διακρίνουμε τα εξής:

1. Αν ένα Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο γίνεται μία επένδυση σε ακίνητα που θα απεικονίζεται στην εύλογη αξία, η οντότητα θα εφαρμόζει το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» μέχρι την ημερομηνία της αλλαγής της χρήσης. Η οντότητα θα αντιμετωπίζει κάθε διαφορά κατά αυτή την ημερομηνία μεταξύ της λογιστικής αξίας του ακινήτου σύμφωνα με το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και της εύλογης αξίας του με τον ίδιο τρόπο όπως μία αναπροσαρμογή σύμφωνα με το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις».

Μέχρι την ημερομηνία όπου ένα Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο γίνεται μία επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία, η οντότητα αποσβένει το ακίνητο και αναγνωρίζει κάθε ζημία απομείωσης που έχει

πραγματοποιηθεί. Η οντότητα θα αντιμετωπίζει κάθε διαφορά κατά αυτήν την ημερομηνία μεταξύ της λογιστικής αξίας του ακινήτου σύμφωνα με το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις» και της εύλογης αξίας του με τον ίδιο τρόπο όπως μία αναπροσαρμογή σύμφωνα με το Πρότυπο 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις». Δηλαδή:

1) κάθε μείωση που προκύπτει στη λογιστική αξία του ακινήτου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Όμως, κατά την έκταση που ένα ποσό συμπεριλαμβάνεται στα πλεονάσματα αναπροσαρμογής για αυτό το ακίνητο, η μείωση επιρρίπτεται σε αυτά τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής.

2) κάθε αύξηση που προκύπτει στη λογιστική αξία αντιμετωπίζεται ως εξής:

- κατά την έκταση που η αύξηση αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης για αυτό το ακίνητο, η αύξηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Το ποσό που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα δεν υπερβαίνει το ποσό που χρειάζεται για την αποκατάσταση της λογιστικής αξίας στη λογιστική αξία που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από απόσβεση) αν δεν είχε αναγνωριστεί καμία ζημία απομείωσης.
- κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται κατ' ευθείαν στην καθαρή θέση υπό τον τίτλο των πλεονασμάτων αναπροσαρμογής. Σε μεταγενέστερη διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα, τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής που περιλαμβάνονται στην καθαρή θέση μπορεί να μεταφέρονται στα κέρδη εις νέον. Οι μεταφορές από τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής στα κέρδη εις νέον δε γίνονται μέσω των κερδών ή των ζημιών.

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

Ο χειρισμός των μεταφορών από τα αποθέματα στις επενδύσεις σε ακίνητα που θα απεικονίζονται στην εύλογη αξία είναι συνεπής με το χειρισμό των πωλήσεων των αποθεμάτων.

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

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 8

Την 1/1/05 η εταιρία «Χ ΑΕ» αγόρασε ένα ακίνητο όπου στέγασε τα κεντρικά της γραφεία προς 800.000 €. Το ακίνητο είχε ωφέλιμη ζωή 20 έτη και επανεκτιμήθηκε την 1/1/07 στις 600.000 €. Η διαφορά έτυχε χειρισμού ως ζημιά απομείωσης.

Την 31/12/07 αποφασίζεται να μεταφερθεί το ακίνητο από την κατηγορία «ιδιοκατειλημμένα ακίνητα» στη κατηγορία «ακίνητα για επένδυση», λόγω μεταφοράς των κεντρικών της γραφείων. Η εύλογη αξία του ακινήτου ήταν 650.000 €.

Για την αγορά του ακινήτου την 1/1/05 έγινε η εγγραφή:

Ιδιοκατειλημμένα ακίνητα	800.000.000	
Τράπεζες πιστωτές		800.000.000

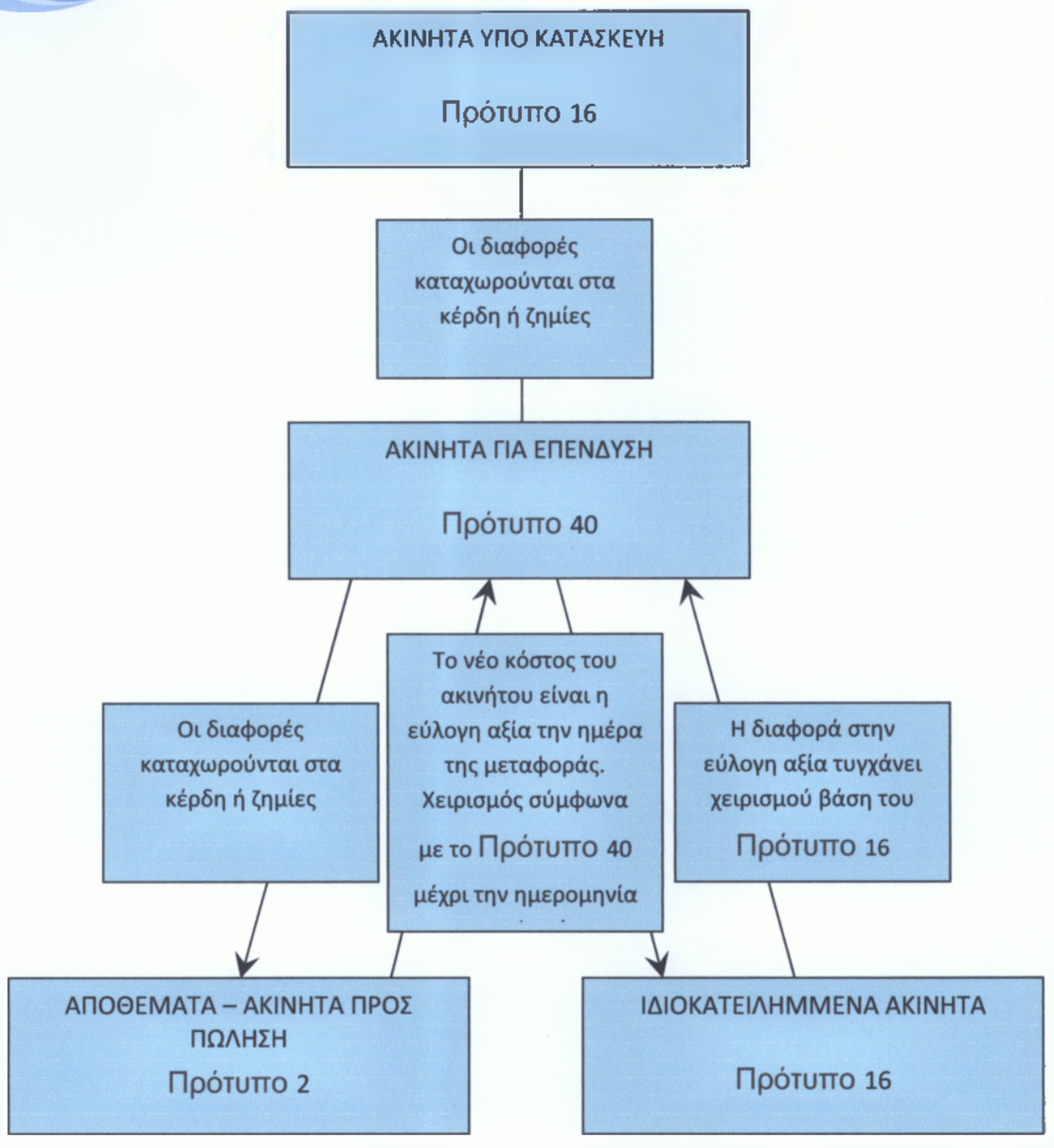
Την 31/12/05 και 31/12/06 έγινε η παρακάτω εγγραφή για υπολογισμό των αποσβέσεων:

Κατάσταση αποτελεσμάτων(800.000.000 / 20)	40.000.000	
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		40.000.000

Την 1/1/07 επανεκτιμήθηκε η αξία του ακινήτου και ακολούθησε η εγγραφή:

Συσσωρευμένες αποσβέσεις	80.000.000	
Κατάσταση αποτελεσμάτων	120.000.000	
Ιδιοκατειλημμένα ακίνητα		200.000.000

Οι αποσβέσεις του έτους 07:		
Κατάσταση αποτελεσμάτων (600.000.000 / 18)	33.333.333	
Συσσωρεμένες αποσβέσεις		33.333.333
Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας:		
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	33.333.333	
Ιδιοκατειλημμένα ακίνητα	50.000.000	
Κατάσταση αποτελεσμάτων		83.333.333
Και τέλος η εγγραφή της μεταφοράς του ακινήτου:		
Ακίνητα για επένδυση	650.000.000	
Ιδιοκατειλημμένα ακίνητα		650.000.000


ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
Πρότυπο 16
Οι διαφορές καταχωρούνται στα κέρδη ή ζημίες
ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
Πρότυπο 40
Οι διαφορές καταχωρούνται στα κέρδη ή ζημίες
Το νέο κόστος του ακινήτου είναι η εύλογη αξία την ημέρα της μεταφοράς. Χειρισμός σύμφωνα με το Πρότυπο 40 μέχρι την ημερομηνία
Η διαφορά στην εύλογη αξία τυγχάνει χειρισμού βάση του Πρότυπο 16
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ – ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ
Πρότυπο 2
ΙΔΙΟΚΑΤΕΙΛΗΜΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
Πρότυπο 16

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: Διαγραφή επένδυσης σε ακίνητα

Μία επένδυση σε ακίνητα θα διαγράφεται από τον ισολογισμό κατά τη διάθεση ή όταν η επένδυση αποσύρεται μονίμως από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή της.

Η διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά τον προσδιορισμό της ημερομηνίας της διάθεσης μιας επένδυσης σε ακίνητα, η οντότητα εφαρμόζει τα κριτήρια του Προτύπου 18 «Έσοδα» για την αναγνώριση του εσόδου από την πώληση αγαθών και λαμβάνει υπόψη της τις σχετικές οδηγίες του Προσαρτήματος του Προτύπου 18 «Έσοδα». Το Πρότυπο 17 «Μισθώσεις» εφαρμόζεται κατά τη διάθεση με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και πώλησης και επαναμίσθωσης.

Αν σύμφωνα με την αρχή της αναγνώρισης της η οντότητα αναγνωρίζει το κόστος ανταλλακτικού τμήματος μιας επένδυσης σε ακίνητα στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε διαγράφει τη λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος. Για επενδύσεις σε ακίνητα που αντιμετωπίζονται λογιστικά με τη μέθοδο του κόστους, το αντικαθιστάμενο τμήμα μπορεί να μην είναι τμήμα που αποσβέστηκε ξεχωριστά. Αν δεν είναι πρακτικά δυνατό η οντότητα να προσδιορίσει τη λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος, μπορεί να χρησιμοποιήσει το κόστος της αντικατάστασης ως ένδειξη του κόστους του αντικαθιστάμενου τμήματος κατά την απόκτηση ή την κατασκευή του. Σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα μπορεί ήδη να αντανακλά ότι το τμήμα που θα αντικατασταθεί έχει χάσει της αξία του. Σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το ποσοστό της εύλογης αξίας που πρέπει να μειωθεί λόγω του αντικαθιστάμενου τμήματος. Αν δεν είναι πρακτικά δυνατό να μειωθεί η εύλογη

αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος, μία εναλλακτική λύση είναι να συμπεριληφθεί το κόστος της αντικατάστασης στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και να επανεκτιμηθεί η εύλογη αξία, όπως θα απαιτείτο για προσθήκες που δεν προϋποθέτουν την αντικατάσταση.

Κέρδη ή ζημίες που ανακύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση της επένδυσης σε ακίνητα θα προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα (εκτός αν το Πρότυπο 17 «Μισθώσεις» απαιτεί διαφορετικά σε μία πώληση και επαναμίσθωση) κατά την περίοδο της απόσυρσης ή της διάθεσης.

Το αντάλλαγμα που πρέπει να ληφθεί κατά τη διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα αναγνωρίζεται αρχικώς στην εύλογη αξία. Ειδικότερα, αν η πληρωμή για μία επένδυση σε ακίνητα αναβάλλεται, το αντάλλαγμα που λήφθηκε αναγνωρίζεται αρχικά στην ισοδύναμη ταμιακή αξία. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του ανταλλάγματος και της ταμιακής τιμής μετρητοίς αναγνωρίζεται ως έσοδο τόκου σύμφωνα με το Πρότυπο 18 «Έσοδα», με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η οντότητα εφαρμόζει το Πρότυπο 37 ή άλλα Πρότυπα, όπως αρμόζει, για κάθε υποχρέωση που διατηρεί μετά τη διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα.

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

Απομειώσεις ή ζημίες επενδύσεων σε ακίνητα, σχετικές απαιτήσεις ή πληρωμές αποζημίωσης από τρίτα μέρη και κάθε μεταγενέστερη αγορά ή κατασκευή περιουσιακών στοιχείων αντικατάστασης είναι ξεχωριστά οικονομικά γεγονότα και πρέπει να αντιμετωπίζονται λογιστικά ως ακολούθως:

- απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το Πρότυπο 36,

- αποσύρσεις ή διαθέσεις επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το Πρότυπο 40,
- αποζημίωση από τρίτα μέρη για επενδύσεις σε ακίνητα που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, όταν καθίσταται απαιτητή και
- το κόστος περιουσιακών στοιχείων που αποκαταστάθηκαν, αγοράστηκαν ή κατασκευάστηκαν ως αντικαταστάσεις προσδιορίζεται σύμφωνα με το Πρότυπο 40.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 9

Την 1/1/05 η εταιρία «Χ ΑΕ» ξεκίνησε τη κατασκευή ενός ακινήτου. Μέχρι την 31/12/05, όταν το ακίνητο είχε σχεδόν ολοκληρωθεί, είχαν πραγματοποιηθεί οι παρακάτω δαπάνες:

Υλικά, ωρομίσθια και υπεργολαβίες	1.500.000 €
Άμεσα γενικά έξοδα	250.000 €
Τόκοι δανεισμού	100.000 €

Η οντότητα κεφαλαιοποιεί τους τόκους από το συγκεκριμένο δανεισμό για σκοπούς χρηματοδότησης κατασκευών. Τη 31η Δεκεμβρίου 05 το ποσό του δανεισμού σε σχέση με το πιο πάνω έργο ήταν 1.500.000 € και το επιτόκιο δανεισμού 8%.

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 06 το έργο ολοκληρώθηκε με τις ακόλουθες επιπλέον δαπάνες:

Υλικά, ωρομίσθια και υπερεργολαβίες	150.000 €
Άμεσα γενικά έξοδα	50.000 €

Την 1/4/06 με βάση ανεξάρτητη εκτίμηση που στοίχισε 10.000 € και περιλαμβάνεται στα πιο πάνω έξοδα, η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν στα 2.400.000 €. Την 1/6/06 το ακίνητο εκμισθώθηκε με λειτουργική μίσθωση με ετήσια ανανέωση του μισθώματος. Την 31/12/06 η εύλογη αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε στα 2.800.000 €.

Το ακίνητο ταξινομείται ως ακίνητο υπό κατασκευή από 1/1/05 έως 31/3/06. Οι εγγραφές που θα γίνουν είναι:

31/12/05

Ακίνητο υπό κατασκευή	1.850.000	
Τράπεζες/πιστωτές		1.750.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα		100.000

1/1/06		
Ακίνητο υπό κατασκευή	230.000	
Τράπεζες/πιστωτές (150.000 + 50.000)		200.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα (1.500.000 X 3/12 X 8%)		30.000

Από 1/4/06 το ακίνητο ταξινομείται ως ακίνητο που είναι κατειλημμένο από τον ιδιοκτήτη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

Το κόστος της εκτίμησης θεωρείται έξοδο χρήσης διότι δεν αυξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Η μεταφορά θα γίνει στην εύλογη αξία του ακινήτου (2.400.000 €) και η διαφορά 2.400.000 € - 2.080.000 € (1.850.000 € + 230.000 €) θα καταχωρηθεί στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Την 1/1/06 το ακίνητο μισθώνεται με λειτουργική μίσθωση, άρα συνεχίζει να ταξινομείται ως ακίνητο για επένδυση.

Την 31/12/06 το ακίνητο θα επιμετρηθεί στη δίκαιη αξία (2.800.000 €) και η διαφορά 2.800.000 € - 2.400.000 € θα καταχωρηθεί στη Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9ο: Γνωστοποιήσεις

Μέθοδος εύλογης αξίας και μέθοδος κόστους

Οι γνωστοποιήσεις που ακολουθούν εφαρμόζονται επιπρόσθετα εκείνων του Προτύπου 17 «Μισθώσεις». Σύμφωνα με το Πρότυπο 17 «Μισθώσεις», ο ιδιοκτήτης επένδυσης σε ακίνητα παρέχει τις γνωστοποιήσεις του εκμισθωτή σχετικά με τις μισθώσεις που έχει συνάψει. Η οντότητα που κατέχει επένδυση σε ακίνητα με χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση παρέχει τις γνωστοποιήσεις του μισθωτή για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και τις γνωστοποιήσεις του εκμισθωτή για τις λειτουργικές μισθώσεις που έχει συνάψει.

Η οντότητα θα γνωστοποιεί τα ακόλουθα:

α) αν εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας ή τη μέθοδο του κόστους.

β) αν εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας, και υπό ποιες συνθήκες κατατάσσονται και αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα τα δικαιώματα σε ιδιοκτησίες που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων.

γ) αν η κατάταξη είναι δύσκολη, τα κριτήρια που εφαρμόζει για να διαχωρίσει την επένδυση σε ακίνητα από τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και από ακίνητα που κατέχονται για πώληση κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης.

δ) τις μεθόδους και τις ουσιαστικές παραδοχές που εφαρμόζονται κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης σε ακίνητα, συμπεριλαμβάνοντας μία κατάσταση για το αν και κατά πόσο ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας υποστηρίχθηκε από στοιχεία της αγοράς ή ήταν περισσότερο έντονα βασισμένος σε άλλους παράγοντες (που η οντότητα

θα γνωστοποιεί) λόγω της φύσης του ακινήτου και της έλλειψης συγκρίσιμων δεδομένων της αγοράς.

ε) την έκταση κατά την οποία η εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα (όπως επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις) βασίζεται σε μία εκτίμηση από έναν ανεξάρτητο εκτιμητή που διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα και που έχει πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και την κατηγορία της επένδυσης που είναι υπό εκτίμηση. Αν δεν υπάρχει τέτοια εκτίμηση, αυτό το γεγονός πρέπει να γνωστοποιείται.

στ) το ποσό του κέρδους ή της ζημίας που αναγνωρίστηκε αναφορικά με:

i) έσοδα μισθωμάτων από την επένδυση σε ακίνητα,

ii) άμεσες λειτουργικές δαπάνες (συμπεριλαμβάνοντας επισκευές και συντήρηση) που προκύπτουν από την επένδυση σε ακίνητα που δημιούργησε τα μισθωτικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου και,

iii) άμεσες λειτουργικές δαπάνες (συμπεριλαμβανομένων των επισκευών και της συντήρησης) που ανακύπτουν από επένδυση σε ακίνητα που δε δημιούργησε μισθωτικά έσοδα από ενοίκια κατά τη διάρκεια της περιόδου.

ζ) την ύπαρξη και τα ποσά των περιορισμών στη ρευστοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή στην απόδοση του εσόδου και του προϊόντος της διάθεσης.

η) συμβατικές υποχρεώσεις για την αγορά, κατασκευή ή αξιοποίηση της επένδυσης σε ακίνητα ή για επισκευές, συντήρηση ή αναβάθμιση.

Μέθοδος εύλογης αξίας

Επιπρόσθετα στις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται και περιγράφονται παραπάνω, η οντότητα που εφαρμόζει τη μέθοδο της εύλογης αξίας πρέπει

επίσης να γνωστοποιεί μία συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα στην αρχή και το τέλος της περιόδου που να απεικονίζει τα ακόλουθα:

α) προσθήκες, γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίζονται στη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου,

β) προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,

γ) διαθέσεις,

δ) καθαρά κέρδη ή ζημίες από προσαρμογές της εύλογης αξίας.

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

στ) μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και

ζ) άλλες μεταβολές.

Όταν η εκτίμηση μιας επένδυσης σε ακίνητα προσαρμόζεται σε σημαντικό βαθμό για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, για παράδειγμα για την αποφυγή διπλού λογισμού περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, η οντότητα θα γνωστοποιεί συμφωνίες μεταξύ της εκτίμησης και της προσαρμοσμένης εκτίμησης που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το συνολικό ποσό κάθε αναγνωρισμένης υποχρέωσης μίσθωσης που έχει προστεθεί εκ νέου καθώς και κάθε σημαντική προσαρμογή.

Στις εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η οντότητα αποτιμά επενδύσεις σε ακίνητα με τη μέθοδο του κόστους του Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακινητοποιήσεις», η συμφωνία που απαιτείται από την παράγραφο θα

γνωστοποιεί ποσά που σχετίζονται με την επένδυση σε ακίνητα ξεχωριστά από ποσά που σχετίζονται με άλλες επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπρόσθετα, η οντότητα θα γνωστοποιεί:

α) μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα,

β) επεξήγηση γιατί η εύλογη αξία δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα,

γ) αν είναι δυνατό, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία και

δ) κατά τη διάθεση επένδυσης σε ακίνητα που δεν απεικονίζεται στην εύλογη αξία:

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

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

iii) το ποσό του κέρδους ή ζημίας που αναγνωρίσθηκε.

Μέθοδος κόστους

Επιπρόσθετα στις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται και περιγράφονται στην αρχή του κεφαλαίου, η οντότητα που εφαρμόζει τη μέθοδο του κόστους θα γνωστοποιεί:

α) τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν,

β) τις ωφέλιμες ζωές ή τους συντελεστές της απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν,

γ) την προ αποσβέσεων λογιστική αξία και τη σωρευμένη απόσβεση (συναθροιζόμενων των σωρευμένων ζημιών απομείωσης) αρχής και τέλους περιόδου,

δ) συμφωνία της λογιστικής αξίας της επένδυσης σε ακίνητα κατά την έναρξη και το τέλος της περιόδου που να απεικονίζει:

i) προσθήκες, γνωστοποιώντας ξεχωριστά εκείνες τις προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις και εκείνες που προέρχονται από μεταγενέστερες δαπάνες που αναγνωρίστηκαν ως περιουσιακά στοιχεία,

ii) προσθήκες που προέρχονται από αποκτήσεις μέσω συνενώσεων επιχειρήσεων,

iii) διαθέσεις,

iv) αποσβέσεις,

v) το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναγνωρίστηκε και το ποσό των ζημιών απομείωσης που αναστράφηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου, σύμφωνα με το Πρότυπο 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»,

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

vii) μεταφορές στα και από τα αποθέματα και τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και

viii) άλλες μεταβολές και

ε) την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα. Στις εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η οντότητα δεν μπορεί να προσδιορίσει την εύλογη αξία της επένδυσης σε ακίνητα αξιόπιστα, θα γνωστοποιεί:

i) μία περιγραφή της επένδυσης σε ακίνητα,

ii) μία επεξήγηση γιατί η εύλογη αξία δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα και

iii) αν είναι δυνατό, το εύρος των εκτιμήσεων μέσα στο οποίο είναι πολύ πιθανό να βρίσκεται η εύλογη αξία.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10ο: Μεταβατικές διατάξεις

Μέθοδος εύλογης αξίας

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

Επιπρόσθετα:

1) αν η οντότητα έχει προηγουμένως γνωστοποιήσει δημοσίως (με τις οικονομικές καταστάσεις ή αλλιώς) την εύλογη αξία εκείνων των δικαιωμάτων επί ακινήτων σε προηγούμενες περιόδους, η οντότητα ενθαρρύνεται, αλλά δεν υποχρεούται να:

i) προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον από την περίοδο που παρουσιάστηκε για πρώτη φορά τέτοια εύλογη αξία και γνωστοποιήθηκε δημόσια και

ii) επαναδιατυπώνει συγκριτική πληροφόρηση για αυτές τις περιόδους και

2) αν η οντότητα δεν έχει προηγουμένως γνωστοποιήσει δημοσίως την πληροφορία που περιγράφεται στην περίπτωση (1), δε θα επαναδιατυπώνει τη συγκριτική πληροφόρηση και πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός αυτό.

Το Πρότυπο 40 απαιτεί ένα χειρισμό που διαφέρει εκείνου που απαιτείται από το Πρότυπο 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις

και λάθη». Το Πρότυπο 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη» απαιτεί να επαναδιατυπώνεται η συγκριτική πληροφόρηση εκτός αν τέτοια επαναδιατύπωση δεν είναι πρακτικό δυνατό να γίνει.

Όταν η οντότητα υιοθετεί αυτό το Πρότυπο για πρώτη φορά, η προσαρμογή στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον περιλαμβάνει την επαναταξινόμηση κάθε ποσού των πλεονασμάτων αναπροσαρμογής για την επένδυση.

Μέθοδος κόστους

Το Πρότυπο 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη» εφαρμόζεται σε κάθε μεταβολή των λογιστικών πολιτικών που γίνεται, όταν η οντότητα υιοθετεί για πρώτη φορά αυτό το Πρότυπο και επιλέγει να χρησιμοποιεί το μοντέλο κόστους. Το αποτελέσματα της μεταβολής στις λογιστικές πολιτικές περιλαμβάνει την επαναταξινόμηση κάθε ποσού που βρίσκεται στα πλεονάσματα αναπροσαρμογής για την επένδυση σε ακίνητα.

Οι απαιτήσεις σχετικά με την αρχική επιμέτρηση επένδυσης σε ακίνητα που αποκτήθηκαν σε συναλλαγή ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων θα εφαρμόζεται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11ο: Διαφορές Προτύπου 40 με το Ελληνικό Δίκαιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο δεν υπάρχει ξεχωριστή απεικόνιση των ακινήτων που κατέχονται για επένδυση, ή αποτελούν κεφαλαιουχική ενίσχυση. Ορίζεται ότι ακίνητα τα οποία αποφέρουν έσοδα υπόκεινται σε απόσβεση, ενώ η εκτίμηση της αξίας των παγίων που εισφέρονται στην επιχείρηση από τους μετόχους γίνεται από ειδική επιτροπή, όπως ορίζεται στο άρθρο 9 του Ν.2190/1920.

Σε ότι αφορά τις τράπεζες, τα ακίνητα που έρχονται στην κατοχή τους από πλειστηριασμούς θα πρέπει να καταχωρούνται ιδιαιτέρως στον Ισολογισμό τους και να αποσβένονται εφ' όσον ιδιοχρησιμοποιούνται ή μισθώνονται. Τα ακίνητα αυτά σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος θα πρέπει σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα να εκποιούνται, εκτός αν υπάρχει σοβαρός λόγος που μια τέτοια πράξη θα ήταν επιζήμια για την τράπεζα.

Συμπεράσματα

Στο παρελθόν τονίστηκε η ανάγκη να ολοκληρωθεί η εσωτερική αγορά χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών και υπογραμμίστηκε ότι είναι απαραίτητη η λήψη μέτρων για την βελτίωση της συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων που καταρτίζουν οι κοινοτικές εταιρίες των οποίων οι τίτλοι των οικονομικών καταστάσεων είναι εισηγμένοι για διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά. Επίσης προτάθηκε να καθιερωθεί το αργότερο μέχρι το 2005, η κατάρτιση των ενοποιημένων λογαριασμών όλων των εισηγμένων εταιριών βάσει ενός ενιαίου συνόλου λογιστικών προτύπων δηλαδή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Η αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία της Κεφαλαιαγοράς η προστασία των επενδυτών και η διατήρηση κλίματος εμπιστοσύνης στις Χρηματοπιστωτικές αγορές συνιστούν μία σημαντική πτυχή της ολοκλήρωσης της εσωτερικής αγοράς στον τομέα αυτό.

Με την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ενισχύονται η διαφάνεια και η συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων και επιχειρήσεων και διασφαλίζεται ο θεσμικός και ιδιωτικός επενδυτής. Εξασφαλίζεται έτσι, η ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων στην εσωτερική αγορά και οι κοινοτικές εταιρίες ανταγωνίζονται για την εύρεση διαθεσίμων χρηματοοικονομικών πόρων τόσο στις κοινοτικές όσο και στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.

Για την έγκριση της εφαρμογής ενός Διεθνούς Προτύπου στην Κοινότητα το Πρότυπο πρέπει η εφαρμογή του να έχει σαν αποτέλεσμα την ακριβοδίκαιη απεικόνιση της χρηματοοικονομικής κατάστασης και των επιδόσεων μιας επιχείρησης. Ο μηχανισμός έγκρισης προτύπων πρέπει να τίθεται γρήγορα σε κίνηση όταν προτείνονται Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και ταυτόχρονα να αποτελεί ένα μέσο διαλόγου μελέτης και ανταλλαγής πληροφοριών γύρω από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα για τους ενδιαφερόμενους και κυρίως τους Εθνικούς φορείς Λογιστικών Προτύπων,

τους φορείς εποπτείας των κινητών αξιών, των Τραπεζών και Ασφαλειών, των Κεντρικών Τραπεζών κλπ.

Οι καταρρεύσεις εταιρειών και τα σκάνδαλα στον τομέα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που ακολούθησαν στο παρελθόν διαβρώθηκε η εμπιστοσύνη των επενδυτών στις κεφαλαιαγορές και η δημόσια αξιοπιστία του κλάδου των ορκωτών ελεγκτών κλονίσθηκε. Όλα αυτά έδωσαν αφορμή στην Ε.Ε. για την εξέταση της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, του υποχρεωτικού ελέγχου των επιχειρήσεων, της εταιρικής διακυβέρνησης και των αγορών κινητών αξιών.

Παρά το γεγονός ότι ο λογιστικός έλεγχος έχει μεγάλη σημασία για την εξασφάλιση ορθής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δεν αποτελεί το μόνο στοιχείο που πρέπει να εξετασθεί. Ο έλεγχος εντάσσεται σε ένα ευρύτερο σύστημα που περιλαμβάνει συντελεστές και κανονιστικούς φορείς που συμμετέχουν στην παροχή διαφανούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης στην κεφαλαιαγορά της Ε.Ε.

Η κεφαλαιαγορά της ΕΕ λειτουργεί σε ένα παγκόσμιο περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από διασυνοριακούς επενδυτές και εταιρείες εισηγμένες σε περισσότερα χρηματιστήρια. Από αυτή την άποψη η κεφαλαιαγορά της ΕΕ πρέπει να είναι ελεγκτής τόσο σε εκδότες τίτλων όσο και επενδυτές και να εξασφαλίζει ένα παγκοσμίως κατανοητό υψηλό επίπεδο προστασίας των επενδυτών.

Η ΕΕ πρέπει να προωθεί και να απαιτεί την χρήση διεθνώς αποδεκτών προτύπων όσο αφορά τη λειτουργία της κεφαλαιαγοράς της Ε.Ε., μέσω μιας υποδομής που εξασφαλίζει τη σωστή εφαρμογή των εν λόγω προτύπων. Η αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης έχει θεμελιώδη σημασία για ένα ευρύτερο φάσμα νομικών προσώπων και όχι μόνο για τις εισηγμένες εταιρείες.

Παράρτημα

Αιολικά Πάρκα Αρκαδίας Α.Ε.

1. Οικονομικές Καταστασεις της 31ης Δεκεμβριου 2007

1.1 Ισολογισμός

	Σημειώσεις	31/12/2007	31/12/2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	6.1	12.565.529	13.524.264
Ακίνητα για επενδυτικούς σκοπούς		0	0
Άϋλα στοιχεία ενεργητικού	6.2	71.557	75.533
Επενδύσεις σε Θυγατρικές Επιχειρήσεις		0	0
Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις		0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.3	0	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	6.4	1.076	1.076
		12.638.162	13.600.873
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα		0	0
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	6.5	176.930	0
Λοιπές Απαιτήσεις	6.6	3.837.262	2.222.175
Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού		0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.7	1.083.350	3.653.300
		5.097.542	5.875.475
Σύνολο ενεργητικού		17.735.704	19.476.348
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	6.8	3.583.299	3.086.172
Υπέρ το άρτιο		0	0
Αποθεματικά εύλογης αξίας	6.9	3.090.096	0
Λοιπά αποθεματικά	6.10	299	299
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	6.11	(482.546)	(656.121)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		6.191.148	2.430.350
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.3	1.205.644	94.363
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.12	5.101.397	8.809.837
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		6.307.041	8.904.200
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	6.13	105.248	3.905.248
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.14	1.077	1.552.189
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	6.15	3.708.441	0
Λοιπές υποχρεώσεις	6.16	1.422.749	2.684.361
Βραχυπρόθεσμες Προβλέψεις		0	0
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		5.237.516	8.141.798
Σύνολο υποχρεώσεων		11.544.556	17.045.998
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		17.735.704	19.476.348

1.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως

		Η Εταιρεία	
	Σημειώσεις	31/12/2007	31/12/2006
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες			
Πωλήσεις	6.17	1.027.802	0
Κόστος Πωληθέντων	6.18	642.656	0
Μικτό Κέρδος		**385.147**	0
Λοιπά έσοδα	6.19	0	44.625
Έξοδα διάθεσης	6.20	42.844	7.745
Έξοδα διοίκησης	6.21	171.375	250.413
Λοιπά έξοδα	6.22	613	48.209
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**170.315**	**(261.741)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.23	109.394	125.454
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.24	18.991	78.030
Κέρδη προ φόρων		**260.718**	**(214.317)**
Φόρος εισοδήματος	6.25	(87.143)	(105.958)
Καθαρά κέρδη περιόδου		**173.575**	**(320.275)**

1.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μεταβολή Καθαρής Θέσης				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά αναπροσαρμογής	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005	**3.086.172**	**0**	**299**	**(336.846)**	**2.750.625**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 1/1-31/12/2006	0	0	0	(320.275)	**(320.275)**
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2005	0	0	0	0	**0**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0	0	0	**0**
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικά	0	0	0	0	**0**
Έσοδα / Έξοδα καταχωρημένα απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	0	0	0	0	**0**
Συνολικά Αναγνωριζόμενο Κέρδος	**0**	**0**	**0**	**(320.275)**	**(320.275)**
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006	**3.086.172**	**0**	**299**	**(656.121)**	**2.430.350**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 1/1-31/12/2007	0	0	0	173.575	**173.575**
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2006	0	0	0	0	**0**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	497.127	0	0	0	**497.127**
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικά	0	0	0	0	**0**
Έσοδα / Έξοδα καταχωρημένα απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	0	3.090.096	0	0	**3.090.096**
Συνολικά Αναγνωριζόμενο Κέρδος	**497.127**	**3.090.096**	**0**	**173.575**	**3.760.798**
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2007	**3.583.299**	**3.090.096**	**299**	**(482.546)**	**6.191.148**

Αιολικά Πάρκα Αρκαδίας Α.Ε.

1.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	2007	2006
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	260.718	(214.317)
Πλέον / μείον προσαρμογές για		
Αποσβέσεις	563.951	12.917
Προβλέψεις	0	0
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(109.394)	(125.454)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	340.761	519.641
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.819.345	(1.987.135)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(2.078.563)	3.497.452
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(340.761)	(519.641)
Καταβεβλημένοι φόροι		
Σύνολο εισροών/ εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**1.456.057**	**1.183.462**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων		
Αγορά ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων	(4.632.529)	(6.795.864)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσωματων και άυλων παγίων στοιχείων	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	109.394	125.454
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0
Είσπραξη από επιχορηγήσεις παγίων	0	619.099
Σύνολο εισροών/ εκροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(4.523.135)**	**(6.051.310)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	497.127	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα /αναληφθέντα δάνεια	900.000	6.962.661
Εξοφλήσεις δανείων	(900.000)	(7.581.760)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0	0
Μερίσματα πληρωθέντα	0	0
Είσπραξη από επιχορηγήσεις παγίων	0	0
Σύνολο εισροών/εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**497.127**	**(619.099)**
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	**(2.569.950)**	**(5.486.947)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**3.653.300**	**9.140.247**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**1.083.350**	**3.653.300**

1. Οικονομικές Καταστασεις της 31ης Δεκεμβριου 2007

1.1 Ισολογισμός

	Σημειώσεις	31/12/2007	31/12/2006
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	6.1	35.104.846	35.456.498
Ακίνητα για επενδυτικούς σκοπούς		0	0
Άϋλα στοιχεία ενεργητικού	6.2	136.608	145.070
Επενδύσεις σε Θυγατρικές Επιχειρήσεις		0	0
Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις		0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.3	0	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	6.4	3.350	3.350
		35.244.804	**35.604.919**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα		0	0
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	6.5	480.825	0
Λοιπές Απαιτήσεις	6.6	8.736.436	901.582
Λοιπά κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού		0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.7	2.594.483	22.744.365
		11.811.744	**23.645.947**
Σύνολο ενεργητικού		**47.056.548**	**59.250.866**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	6.8	8.198.360	7.978.733
Υπέρ το άρτιο		0	0
Αποθεματικά εύλογης αξίας	6.9	11.919.721	0
Λοιπά αποθεματικά	6.10	94	94
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	6.11	(832.082)	(1.342.040)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**19.286.092**	**6.636.787**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.3	1.546.890	280.852
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.12	18.181.715	25.764.473
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		**19.728.605**	**26.045.325**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	6.13	263.965	23.287.499
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.14	2.751	114.551
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	6.15	7.575.734	0
Λοιπές υποχρεώσεις	6.16	196.665	3.163.969
Βραχυπρόθεσμες Προβλέψεις	6.17	2.735	2.735
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**8.041.850**	**26.568.754**
Σύνολο υποχρεώσεων		**27.770.455**	**52.614.079**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**47.056.548**	**59.250.866**

1.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως

	Σημειώσεις	31/12/2007	31/12/2006
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες			
Πωλήσεις	6.18	2.526.009	0
Κόστος Πωληθέντων	6.19	1.422.159	0
Μικτό Κέρδος		**1.103.849**	**0**
Λοιπά έσοδα		0	0
Έξοδα διάθεσης	6.20	482.088	23.536
Έξοδα διοίκησης	6.21	506.192	761.066
Λοιπά έξοδα	6.22	486	4.531
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**115.083**	**(789.135)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.23	477.772	372.290
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.24	40.106	219.805
Κέρδη προ φόρων		**552.750**	**(636.650)**
Φόρος εισοδήματος	6.25	(42.792)	(309.561)
Καθαρά κέρδη περιόδου		**509.957**	**(946.210)**

1.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μεταβολή Καθαρής Θέσης				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά αναπροσαρμογής	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006	7.978.733	0	94	(396.830)	7.582.997
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 1/1-31/12/2006	0	0	0	(946.210)	(946.210)
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2005	0	0	0	0	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	0	0	0	0
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	0	0	0	0	0
Έσοδα / Έξοδα καταχωρημένα απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	0	0	0	0	0
Συνολικά Αναγνωριζόμενο Κέρδος	0	0	0	(946.210)	(946.210)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006	7.978.733	0	94	(1.342.040)	6.636.787
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 1/1-31/12/2007	0	0	0	509 957	509.957
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2006	0	0	0	0	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	219.627	0	0	0	219.627
Μεταφορά κερδών σε αποθεματικό	0	0	0	0	0
Έσοδα / Έξοδα καταχωρημένα απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	0	11.919.721	0	0	11.919.721
Συνολικά Αναγνωριζόμενο Κέρδος	219.627	11.919.721	0	509.957	12.649.305
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2007	8.198.360	11.919.721	94	(832.082)	19.286.092

Αρκαδικά Μελτέμια Α.Ε.

1.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	2007	2006
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	552.750	(636.650)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	1.423.503	39.574
Προβλέψεις	0	0
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(477.772)	(372.290)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.001.373	1.517.958
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	4.827.288	(419.505)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(26.072.665)	982.173
Μείον:	0	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.000.140)	(1.516.406)
Καταβεβλημένοι φόροι	0	0
Σύνολο εισροών/ εκροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(19.746.663)**	**(406.148)**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0	0
Αγορά ενσώματων και άυλων πάγιων στοιχείων	(1.093.361)	(3.829.508)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	477.772	372.290
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0
Είσπραξη από επιχορηγήσεις παγίων	0	1.502.516
Σύνολο εισροών/ εκροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(615.589)**	**(1.954.701)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	219.627	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα /αναληφθέντα δάνεια	0	20.504.726
Εξοφλήσεις δανείων	0	(22.007.242)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(8.257)	(9.015)
Μερίσματα πληρωθέντα	0	0
Είσπραξη από επιχορηγήσεις παγίων	0	0
Σύνολο εισροών/εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**211.370**	**(1.511.531)**
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	**(20.149.882)**	**(3.871.380)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**22.744.365**	**26.615.745**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**2.594.483**	**22.744.365**

Βιβλιογραφία

Δημοσιεύσεις

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 2238/2004 της Επιτροπής

Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Βιβλιογραφία

Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης - Inernational Accounting Standards Board
Νομική Βιβλιοθήκη

Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (4η έκδοση) – Global Training
Dr Χρήστος Βλάχος – Λουκάς Λουκά

Ιστοσελίδες

http://www.iasb.org/

