



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΠΑΓΙΩΝ
ΕΠΠΤΩΣΗ ΣΤΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

ΚΟΥΡΕΜΕΝΟΣ ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ

Εργασία υποβληθείσα στο
Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής
του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών
ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευση

Αθήνα

Νοέμβριος 2016

Εγκρίνουμε την εργασία του
ΙΠΠΟΚΡΑΤΗ ΚΟΥΡΕΜΕΝΟΥ

[ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗ]

κος ΜΠΑΛΛΑΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ

[ΥΠΟΓΡΑΦΗ]

.....

[ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗ]

κος ΧΕΒΑΣ ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ

[ΥΠΟΓΡΑΦΗ]

.....

[ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗ]

κος ΔΕΜΟΙΡΑΚΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ

[ΥΠΟΓΡΑΦΗ]

.....

[ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ]

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η συγκεκριμένη πτυχιακή εργασία για τη λήψη του Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική έχει συγγραφεί από εμένα προσωπικά και δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Η εργασία αυτή έχοντας εκπονηθεί από εμένα, αντιπροσωπεύει τις προσωπικές μου απόψεις επί του θέματος. Οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης διπλωματικής αναφέρονται στο σύνολό τους, δίνοντας πλήρεις αναφορές στους συγγραφείς, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο».

[ΟΝΟΜΑΤΕΠΝΥΜΟ ΦΟΙΤΗΤΗ/ΤΡΙΑΣ]

[ΥΠΟΓΡΑΦΗ]

ΚΟΥΡΕΜΕΝΟΣ ΠΠΙΟΚΡΑΤΗΣ

.....

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ_

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	9
----------------	---

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
----------------	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

2.1 ΟΡΙΣΜΟΙ	13
-------------------	----

2.2 ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 16

2.2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	14
----------------------	----

2.2.1.1 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	15
-------------------------------	----

2.2.1.2 ΠΕΔΙΟ ΜΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	16
----------------------------------	----

2.2.1.2 ΑΛΛΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΠΟΥ ΑΣΧΟΛΟΥΝΤΑΙ ΜΕ ΓΗΠΕΔΑ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑ	16
--	----

2.2.2 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΩΝ – ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ	17
--	----

2.2.2.1 ΑΡΧΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	18
-------------------------------	----

2.2.2.2 ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	19
--------------------------------------	----

2.2.3 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	19
---	----

2.2.3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΟΣΤΟΥΣ	19
--------------------------------	----

2.2.3.2 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ	22
-------------------------------------	----

2.2.4 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ	23
---	----

2.2.4.1 ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΚΟΣΤΟΥΣ	24
---------------------------------	----

2.2.4.2 ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ	24
2.2.4.3 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	27
2.2.4.4 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ	32
2.2.4.5 ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	33
2.2.5 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	35
2.3 ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 13	
2.3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	38
2.3.2 ΣΚΟΠΟΣ	39
2.3.3 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	40
2.3.4 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ	41
2.3.4.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	41
2.3.4.2 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	41
2.3.4.3 ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ	42
2.3.4.4 ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ	43
2.3.4.5 Η ΤΙΜΗ	44
2.3.4.6 Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕ ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ.....	45
2.3.4.7 Η ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΡΧΙΚΗ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ.....	47
2.3.4.8 ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ.....	48
2.3.4.9 ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΣΤΙΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ.....	49
2.3.5 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	52
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο	
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	55

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΗ

4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	63
4.2 ΔΕΙΓΜΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	63
4.3 ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ	65
4.4 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΙΚΗΣ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ	68
4.5 ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΣΕ ROA & ROE	71

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	78
--------------------	----

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	81
--------------------	----

Περίληψη

Από την 1^η Ιανουαρίου του 2005, οι επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες στον Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, είναι υποχρεωμένες να εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και να παρουσιάζουν τα λογιστικά τους αποτελέσματα σύμφωνα με τους κανόνες που ορίζουν.

Για τις περισσότερες επιχειρήσεις, το μεγαλύτερο σε αξία μέγεθος των οικονομικών καταστάσεων, είναι τα ενσώματα πάγια που κατέχουν. Συνεπώς, ο τρόπος με τον οποίο αυτή η σημαντική αξία, αποτιμάται, είναι αντικείμενο που ορίζουν με σαφήνεια τα πρότυπα και αποτελεί αντικείμενο πολλών οικονομικών ερευνών.

Αντικείμενο και βάση αυτής της εργασίας είναι η μέθοδος αποτίμησης των ενσώματων παγίων που ονομάζεται στα πρότυπα ως «Μέθοδος της Αναπροσαρμογής» και κατά πόσο μπορεί μια επιχείρηση χρησιμοποιώντας τη, να επηρεάσει τα λογιστικά της αποτελέσματα. Έτσι, θα παρουσιάσουμε στα επόμενα μέρη της εργασίας, αναλυτικά τι αναφέρει το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 και το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ώστε να κατανοήσουμε καλύτερα τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων και την μέθοδο της εύλογης αξίας. Στη συνέχεια, θα αναφέρουμε, από την διεθνή βιβλιογραφία, μελέτες που ερεύνησαν σχετικά θέματα και τα συμπεράσματα που έβγαλαν, ώστε να βασιστούμε πάνω σε αυτές και να προχωρήσουμε στην εφαρμογή τους στην ελληνική πραγματικότητα. Έπειτα, βασιζόμενοι, στην έρευνα των Abbody et, al. (1999), θα διαπιστώσουμε ότι η αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων μιας ελληνικής εισηγμένης εταιρίας, μπορεί να επηρεάσει την μελλοντική της επίδοση και πιο συγκεκριμένα, τα λειτουργικά αποτελέσματα, καθώς με την αναπροσαρμογή αυτή, η διοίκηση αναγνωρίζει αξίες που θα «πραγματοποιηθούν» στο μέλλον, αφού η αξία των παγίων περιέχει τις εισροές μελλοντικών οικονομικών οφελών. Τέλος, θα παραθέσουμε τα συμπεράσματα της παρούσας διπλωματικής εργασίας και θα διατυπώσουμε κάποια ερωτήματα για κάποια άλλη μελλοντική έρευνα.

Κεφάλαιο 1^ο

Εισαγωγή

Τα βασικά χαρακτηριστικά της λογιστικής είναι η αναγνώριση, η μέτρηση και η γνωστοποίηση των διαφόρων χρηματοοικονομικών πληροφοριών στα ενδιαφερόμενα μέρη της κάθε οικονομικής οντότητας. Οι οικονομικές εκθέσεις των εταιριών, που απαρτίζονται από τις οικονομικές καταστάσεις και τις σημειώσεις που τις συνοδεύουν.

Η βάση επιμέτρησης που χρησιμοποιείται για την προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων είναι επιλογή της κάθε εταιρίας και αποτελεί ένα από τα πιο πολυσυζητημένα ζητήματα στην λογιστική. Σήμερα, η επικρατέστερη μέθοδος επιμέτρησης και ταυτόχρονα η πιο παραδοσιακή και συντηρητική, είναι η «Μέθοδος του Κόστους». Η δεύτερη διαθέσιμη μέθοδος είναι «Μέθοδος της Αναπροσαρμογής» η οποία είναι πιο δυναμική και προσπαθεί να δώσει στις οικονομικές καταστάσεις μια νέα εικόνα, αυτή των τρεχουσών αξιών που υπάρχουν στην αγορά.

Γύρω από την σύγκριση των δύο αυτών μεθόδων, τις επιπτώσεις τους στα λογιστικά αποτελέσματα των εταιριών και τα κίνητρα που ωθούν τις εταιρίες να εφαρμόσουν μία από τις δύο, υπάρχει μεγάλη συζήτηση και εν πολλοίς, διαμάχη ανάμεσα στους οικονομικούς ερευνητές και τους ρυθμιστές των προτύπων.

Στην παρούσα εργασία θα γίνει μια αναλυτική παρουσίαση των προτύπων που ισχύουν και αφορούν τα ενσώματα πάγια και την αποτίμησή τους. Σκοπός μας είναι μέσα από την κατανόηση των εννοιών των ενσώματων, της αποτίμησης και του λογιστικού τους χειρισμού, να εκτιμήσουμε κατά πόσο στην ελληνική οικονομική πραγματικότητα, οι αναπροσαρμογές των ενσώματων παγίων επηρεάζουν τα λογιστικά αποτελέσματα των επιχειρήσεων που τις πραγματοποιούν και τον λόγο που αυτό συμβαίνει, ώστε μπορούμε να κατανοήσουμε την εφαρμογή της μεθόδου της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των ενσώματων παγίων στα πλαίσια των οικονομικών καταστάσεων που δημοσιεύονται από τις ελληνικές επιχειρήσεις.

Κεφάλαιο 2^ο

ΔΛΠ 16 και ΔΠΧΑ 13

2.1 Ορισμοί

Σε αυτό το σημείο, θεωρείται αναγκαία η παράθεση ορισμένων βασικών εννοιών που θα μας βοηθήσουν στην καλύτερη κατανόηση των διαδικασιών αναγνώρισης και αναπροσαρμογής των ενσώματων παγίων σύμφωνα με το IAS 16 και το IFRS 13.

Συγκεκριμένα:

- **IAS:** International Accounting Standard = IAS : Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο
- **IFRS:** International Financial Reporting Standard = IFRS: Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
- **Κόστος** είναι το τίμημα που δίνεται για την απόκτηση ενός στοιχείου του ενεργητικού. Το τίμημα μπορεί να είναι χρηματικό ποσό ή ισοδύναμο με μετρητά ή η αξία ενός άλλου στοιχείου που δίνεται ως αντάλλαγμα.
- **Ενσώματα πάγια-ακίνητοποιήσεις** είναι υλικά στοιχεία τα οποία κατέχει η επιχείρηση, αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία λογιστικές περιόδους στην παραγωγική λειτουργία της επιχείρησης συνεργώντας στην εισροή οικονομικών οφελών και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.
- **Λογιστική αξία** είναι το ποσό αναγνώρισης ενός στοιχείου του ενεργητικού στις οικονομικές καταστάσεις από το οποίο έχουν αφαιρεθεί οι συσσωρευμένες αποσβέσεις.
- **Ωφέλιμη ζωή** νοείται ως ένα μέτρο για την παραγωγική χρήση ενός παγίου. Μπορεί να μετράται είτε σε χρόνο (έτη) είτε σε παραγωγική ικανότητα (μονάδες παραγωγής, χιλιόμετρα, κτλ).
- **Υπολειμματική αξία** είναι το εκτιμώμενο ποσό το οποίο θα λάβει η επιχείρηση στο τέλος της ωφέλιμης ζωής ενός παγίου από την εκποίηση του, αφαιρουμένων των εξόδων αφαίρεσης από την παραγωγική δραστηριότητα και διάθεσής του.
- **Αποσβεστέα αξία** είναι το κόστος κτήσης ενός παγίου, αφαιρούμενης της υπολειμματικής του αξίας.

- **Αναπόσβεση** είναι η συστηματική κατανομή της αποσβεστέας αξίας ενός παγίου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.
- **Αξία λόγω χρήσης** είναι η προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών ταμειακών οφελών που αναμένονται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από την χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, πλέον της αξίας από την διάθεσή του στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.
- **Εύλογη αξία** είναι το ποσό με το οποίο ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να διακανονιστεί, στα πλαίσια μιας εμπορικής συναλλαγής μεταξύ δύο καλά πληροφορημένων μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους.
- **Ρευστοποιήσιμη αξία** είναι η εύλογη ενός παγίου, μείον τα κόστη διάθεσης.
- **Ανακτήσιμο ποσό** είναι το υψηλότερο μεταξύ της ρευστοποιήσιμης αξίας και της αξίας λόγω χρήσης.
- **Ζημία απομείωσης** είναι το ποσό κατά το οποίο το ανακτήσιμο ποσό υπολείπεται της λογιστικής αξίας ενός στοιχείου.

2 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16

Ενσώματα Πάγια

2.2.1 Εισαγωγή

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16 εκδόθηκε τον Μάρτιο του 1982 από την IASC-Επιτροπή Διεθνών λογιστικών προτύπων που πλέον έχει αντικατασταθεί από το IASB-Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Έκτοτε έχει δεχθεί προσθήκες και βελτιώσεις πολλές φορές, με τελευταία τον Ιούνιο του 2014, που αφορά την αλλαγή στους λογιστικούς χειρισμούς των γεωργικών επιχειρήσεων.

Το πρότυπο έχει διανύσει μια δεκαετή πορεία στις ελληνικές επιχειρήσεις. Από την 1^η Ιανουαρίου του 2005, το πρότυπο εφαρμόζεται υποχρεωτικά από όλες τις επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες στο ελληνικό χρηματιστήριο, ενώ ήταν δυνατή η εφαρμογή του και νωρίτερα με γνωστοποίηση του γεγονότος στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

2.2.1.1 Πεδίο εφαρμογής

Το IAS 16 ασχολείται με τα ενσώματα πάγια ή αλλιώς ενσώματες ακινητοποιήσεις, δηλαδή με περιουσιακά στοιχεία τα οποία κατέχονται από την επιχείρηση με σκοπό την χρήση τους στην παραγωγή αγαθών, την παροχή υπηρεσιών, την ενοικίασή τους ή για την υποστήριξη της ευρύτερης λειτουργίας της επιχείρησης και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερες από μία περιόδους.

Παραδείγματα ενσώματων παγίων αποτελούν:

- Οικόπεδα, γήπεδα
- Κτίρια, αποθήκες και λοιπές κτιριακές εγκαταστάσεις
- Μηχανολογικός εξοπλισμός, εργαλεία
- Μεταφορικά μέσα
- Έπιπλα, ηλεκτρονική υπολογιστές, εξοπλισμός τηλεπικοινωνιών.

Στα παραπάνω, μπορεί να γίνει διάκριση μεταξύ ακινήτων (οικόπεδα, κτίρια) και κινητών (μεταφορικά μέσα, έπιπλα).

Το πρότυπο ορίζει ότι η αρχική αναγνώριση ενός παγίου γίνεται στο κόστος κτήσης, πλέον των δαπανών που σχετίζονται με την απόκτησή του. Στη συνέχεια, δίνεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να εφαρμόσουν:

- την **μέθοδο του κόστους**, στην οποία η επιχείρηση συνεχίζει να αποτιμά το περιουσιακό στοιχείο στο κόστος (αρχική αξία κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις μείον συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης)
- την **μέθοδο του αναπροσαρμοσμένου κόστους**, στην οποία η επιχείρηση, μετά την αρχική αναγνώριση της επένδυσης στο κόστος, αποτιμά το περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία (εύλογη αξία μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις μείον συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης) .

Η αναλυτική παρουσίαση της διαδικασίας αναγνώρισης και των μεθόδων αποτίμησης γίνεται παρακάτω.

2.2.1.2 Πεδίο μη εφαρμογής

Πεδία και δραστηριότητες όπου δεν εφαρμόζεται το IAS 16:

- ενσώματες ακινητοποιήσεις που κατηγοριοποιούνται ως διακρατούμενες προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5 «Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς Πώληση και Διακοπείσες δραστηριότητες»
- βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που αφορούν γεωργικές δραστηριότητες, στα οποία εφαρμόζεται το IAS 41 «Γεωργία»
- Αναγνώριση και αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων που αφορούν έρευνα και αξιολόγηση ορυκτών πόρων, στα οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΠ 6 «Έρευνα και αξιολόγηση Ορυκτών πόρων».
- Δικαιώματα και αποθέματα ορυκτών όπως πετρέλαιο, φυσικό αέριο και παρόμοιων μη ανανεώσιμων πόρων.

Το πρότυπο εφαρμόζεται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις που χρησιμοποιούνται για την ανάπτυξη και την διατήρηση των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων, αρκεί να είναι δυνατός ο διαχωρισμός τους από τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία.

2.2.1.3 Άλλα πρότυπα που ασχολούνται με γήπεδα & κτήρια

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα άλλα διεθνή πρότυπα που ασχολούνται με τα γήπεδα και τα κτήρια, σύμφωνα με τον Γ. Κόντος (2007).

A/A	Προορισμός γηπέδων, κτηρίων	Πρότυπο
1	Πώληση στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας μιας εμπορικής, τεχνικής κλπ.	IAS 2
2	Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή πάγια στα οποία γίνονται εργασίες ώστε να ιδιοχρησιμοποιηθούν.	IAS 16
3	Κτήρια που διατίθενται σε υπαλλήλους άσχετα οι υπάλληλοι πληρώνουν ενοίκιο με τρέχουσες τιμές ή όχι	IAS 40
4	Προκειμένου να αποφέρουν υπεραξίες σε μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα. (ενόσω κατασκευάζονται και μέχρι την αποπεράτωση εφαρμόζουν IAS 16)	IAS 40
5	Κτήρια που ανήκουν στην επιχείρηση από αγορά ή χρηματοδοτική μίσθωση και προορίζονται να εκμισθωθούν σε τρίτους με λειτουργική μίσθωση.	IAS 40
6	Κτήρια κενά προοριζόμενα για λειτουργική μίσθωση	IAS 40
7	Γήπεδα, κτήρια κλπ. Που προοριζόμενα για πώληση. Τέτοια θεωρούνται εκείνα που η ανάκτηση της αξίας τους, θα γίνει από πώληση παρά από τη διαρκή χρήση τους.	IFRS 5

Πρότυπα που ασχολούνται με τα γήπεδα και κτήρια, Γ. Κόντος (2007)

2.2.2 Αναγνώριση ενσώματων ακινητοποιήσεων – Αρχή της Αναγνώρισης

Το κόστος ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων μπορεί να αναγνωριστεί ως περιουσιακό στοιχείο και να εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις μιας επιχείρησης, αν και μόνο αν:

- α) Είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, σχετιζόμενα με αυτό το στοιχείο, θα εισρεύσουν στην επιχείρηση, και
- β) Το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα

Πολλές φορές δεν είναι ευδιάκριτο εάν ένα στοιχείο θα πρέπει να αναγνωριστεί ως μέρος των ενσώματων ακινητοποιήσεων. Για παράδειγμα, τα ανταλλακτικά για την επιδιόρθωση των

μηχανημάτων, συνήθως εμφανίζονται στον λογαριασμό των αποθεμάτων και όταν χρησιμοποιηθούν το κόστος τους επιβαρύνει την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης. Παρ' όλ' αυτά όμως, ένα εξάρτημα που συνδέεται άμεσα με ένα συγκεκριμένο στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων ή κάποια εξαρτήματα που αναμένεται να χρησιμοποιηθούν σε χρονικό ορίζοντα μεγαλύτερο της μίας οικονομικής περιόδου, μπορούν να αναγνωριστούν ως στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων.

Είναι σαφές, ότι το πρότυπο δεν έχει σκοπό να περιγράψει επ' ακριβώς ποια στοιχεία μπορούν να αναγνωριστούν ως ενσώματες ακινητοποιήσεις. Συνεπώς, χρειάζεται κριτική σκέψη ώστε τα κριτήρια αναγνώρισης να εφαρμοστούν στο ιδιαίτερο περιβάλλον κάθε επιχείρησης. Έτσι, μπορεί να χρειαστεί να ομαδοποιήσουμε ένα σύνολο αντικειμένων με ασήμαντη κατά μονάδα αξία και να αθροίσουμε την αξία τους, όπως τα καλούπια και τα εργαλεία, ώστε στην συνολική αυτή αξία να εφαρμόσουμε την Αρχή της Αναγνώρισης.

Μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί σύμφωνα με την Αρχή της Αναγνώρισης όλες τις δαπάνες που αφορούν τις ενσώματες ακινητοποιήσεις, την στιγμή που αυτά πραγματοποιούνται. Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν τα αρχικά κόστη για την απόκτηση ή την κατασκευή των ενσώματων παγίων και τα κόστη που προέκυψαν σε μεταγενέστερα για να προστεθεί ένα μέρος ή να αντικατασταθεί ή και να επιδιορθωθεί.

2.2.2.1 Αρχικές Δαπάνες

Ενσώματα πάγια που αποκτώνται για περιβαλλοντικούς σκοπούς ή για λόγους ασφάλειας, μπορούν να αναγνωριστούν ως περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης παρ' όλο που δεν συνδέονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη με την απόκτηση των στοιχείων αυτών, καθώς η ύπαρξή τους κρίνεται αναγκαία ώστε οικονομικά οφέλη από άλλα περιουσιακά στοιχεία να εισρεύσουν στην επιχείρηση. Συνεπώς, τα συγκεκριμένα στοιχεία των ενσώματων παγίων, πληρούν τις προϋποθέσεις της Αρχής της Αναγνώρισης πληρούνται και πρέπει να αναγνωριστούν ως περιουσιακά στοιχεία, διότι επιτρέπουν στην οικονομική οντότητα να αποκομίσει ωφέλειες, τις οποίες δεν θα είχε χωρίς την ύπαρξή τους. Για παράδειγμα, μια χημική βιομηχανία είναι πιθανό να είναι υποχρεωμένη να εγκαταστήσει ορισμένες νέες διαδικασίες χημικής παραγωγής και να συμμορφωθεί με τις περιβαλλοντικές απαιτήσεις παραγωγής και απόθεσης επικίνδυνων χημικών. Οι σχετικές προσθήκες στις εργοστασιακές

εγκαταστάσεις πρέπει να αναγνωριστούν ως περιουσιακά στοιχεία, καθώς χωρίς αυτές, η εταιρία δεν μπορεί να παράξει και να πωλήσει χημικά. Ωστόσο, η λογιστική αξία ενός τέτοιου παγίου θα πρέπει να υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σύμφωνα με το IAS 36.

2.2.2.2 Μεταγενέστερες Δαπάνες

Κάτω από την Αρχή της Αναγνώρισης, μία οικονομική οντότητα δεν μπορεί να αναγνωρίσει στην λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου τις καθημερινές δαπάνες συντήρησης και επισκευής, όπως για παράδειγμα τα εργατικά κόστη, τα αναλώσιμα και τα μικροανταλλακτικά. Αντίθετα, τα κόστη αυτά επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων. Συχνά, τέτοιου είδους δαπάνες αναφέρονται και ως «Δαπάνες Συντήρησης και Επισκευής».

Κάποιες κατηγορίες ενσώματων παγίων, όπως για παράδειγμα τα αεροπλάνα και πλοία, λόγω της φύσης τους, περνούν ανά τακτά χρονικά διαστήματα από εκτενείς και κοστοβόρους ελέγχους και επιθεωρήσεις, ανεξάρτητα από το εάν πρέπει να αντικατασταθεί κάποιο τμήμα τους. Όταν διενεργούνται τέτοιοι σημαντικοί έλεγχοι, το κόστος τους αναγνωρίζεται στην λογιστική αξία του παγίου εν είδη ανταλλακτικού. Οποιαδήποτε υπολειπόμενη αξία προηγούμενου τέτοιου είδους ελέγχου – επιθεώρησης υπάρχει στην λογιστική αξία του παγίου, διαγράφεται. Αυτό ισχύει ακόμα και στην περίπτωση που μια τέτοια διαδικασία αποτελεί μέρος της συναλλαγής απόκτησης του παγίου.

2.2.3 Αποτίμηση κατά την αναγνώριση

Ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων που πληρεί τις προϋποθέσεις που θέτει η Αρχή της Αναγνώρισης και πρόκειται να αναγνωριστεί ως περιουσιακό στοιχείο στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, θα πρέπει να επιμετρηθεί στο κόστος του.

2.2.3.1 Στοιχεία κόστους

Ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων που πληρεί τις προϋποθέσεις που θέτει η Αρχή της Αναγνώρισης και πρόκειται να αναγνωριστεί ως περιουσιακό στοιχείο στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, θα πρέπει να επιμετρηθεί στο κόστος του.

Το κόστος ενός ενσώματου παγίου αποτελείται από:

- α) Την τιμή αγοράς στην οποία προστίθενται οι τελωνιακοί δασμοί και οι μην επανεισπράξιμοι φόροι που αφορούν την αγορά, αφού αφαιρεθούν οι εκπτώσεις και οι επιστροφές.
- β) Κάθε δαπάνη άμεσα συνδεδεμένη με την μεταφορά του στοιχείου στην τοποθεσία και την αναγκαία κατάσταση ώστε να μπορέσει να λειτουργήσει κατά τον τρόπο που η διοίκηση καθόρισε.
- γ) Την αρχική εκτίμηση του κόστους αποσυναρμολόγησης και απεγκατάστασης του παγίου και αποκατάστασης του χώρου που ήταν τοποθετημένο, την υποχρέωση την οποία η εταιρία αναλαμβάνει είτε με την απόκτηση του συγκεκριμένου στοιχείου, είτε ως συνέπεια της χρησιμοποίησής του κατά τη διάρκεια μιας περιόδου για σκοπό διαφορετικό από την παραγωγή αποθεμάτων.

Παραδείγματα άμεσα επιρριπτόμενων δαπανών είναι:

- α) Δαπάνες για παροχές προς τους εργαζομένους, όπως το IAS 19 καθορίζει, που συνδέονται άμεσα με την κατασκευή ή την απόκτηση του ενσώματου παγίου.
- β) Δαπάνες διαμόρφωσης του χώρου εγκατάστασης.
- γ) Δαπάνες εγκατάστασης και συναρμολόγησης.
- δ) Κόστη μεταφοράς και διαχείρισης.
- ε) Κόστη εξέτασης και δοκιμής καλής λειτουργία, αφού αφαιρεθούν τα καθαρά έσοδα από την πώληση του προϊόντος που παράχθηκε κατά την διάρκεια της διαδικασίας τοποθέτησης και δοκιμής, όπως τα τεμάχια που παράχθηκαν κατά την δοκιμή.
- στ) Επαγγελματικές αμοιβές.

Παραδείγματα δαπανών που δεν αναγνωρίζονται ως κόστη ενός ενσώματου παγίου:

- α) Δαπάνες ανοίγματος νέας εγκατάστασης.
- β) Δαπάνες παρουσίασης ενός νέου προϊόντος ή υπηρεσίας, όπως οι διαφημιστικές δαπάνες και οι προωθητικές ενέργειες.

- γ) Δαπάνες για την διεξαγωγή επιχειρηματικής δραστηριότητας σε μια νέα τοποθεσία ή με μια νέα ομάδα πελατών.
- δ) Διοικητικά και γενικά σταθερά κόστη.

Η αναγνώριση δαπανών στην λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου παύει όταν το στοιχείο βρεθεί στην τοποθεσία και την απαραίτητη κατάσταση ώστε να μπορεί να λειτουργήσει σύμφωνα με τις προθέσεις της διοίκησης. Συνεπώς, τα κόστη αναδιάταξης ενός στοιχείου, δεν περιλαμβάνονται στην λογιστική του αξία. Για παράδειγμα, οι παρακάτω δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων:

- α) Κόστη που προκύπτουν όταν ένα στοιχείο ενώ είναι σε θέση να λειτουργήσει σύμφωνα με τις προθέσεις της διοίκησης, δεν έχει τεθεί καθόλου σε λειτουργία ή δεν έχει φτάσει την πλήρη παραγωγική του δυνατότητα.
- β) Αρχικές λειτουργικές ζημιές, όπως εκείνες που προκύπτουν όταν χτίζεται η ζήτηση για το προϊόν ή την υπηρεσία που παράγει το στοιχείο.
- γ) Κόστη αναδιοργάνωσης και επανατοποθέτησης μέρους ή και ολόκληρης της δραστηριότητας της επιχείρησης.

Κάποιες δραστηριότητες εμφανίζονται σε σύνδεση με την κατασκευή ή την ανάπτυξη ενός ενσώματου παγίου, αλλά δεν είναι αναγκαίες προκειμένου να τεθεί στο στοιχείο στην κατάλληλη τοποθεσία και κατάσταση που απαιτείται ώστε να λειτουργεί όπως η διοίκηση επιθυμεί. Τέτοιες συμπτωματικές δραστηριότητες μπορούν να προκύψουν πριν ή και κατά την διάρκεια της πραγματοποίησης των δραστηριοτήτων της κατασκευής και ανάπτυξης. Για παράδειγμα, μπορεί να παραχθεί εισόδημα από ένα γήπεδο που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης έως ότου ξεκινήσει η κατασκευαστική δραστηριότητα. Επειδή τέτοιες δραστηριότητες, που προκύπτουν συμπτωματικά, δεν είναι αναγκαίες μεταφορά του στοιχείου στον τόπο και την κατάσταση ώστε να λειτουργεί σύμφωνα με τις προθέσεις της διοίκησης, το εισόδημα και τα σχετιζόμενα έξοδα αυτών των δραστηριοτήτων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και κατηγοριοποιούνται στον κατάλληλο λογαριασμό ανάλογα με την φύση τους.

Το κόστος ενός ιδιοκατασκευαζόμενου περιουσιακού στοιχείου προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τις ίδιες αρχές που εφαρμόζονται σε ένα αποκτηθέν περιουσιακό στοιχείο. Εάν η οικονομική οντότητα δημιουργεί παρόμοια περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση κατά την συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, το κόστος

του ιδιοκατασκευαζόμενου στοιχείου είναι συνήθως το ίδιο με το κόστος για την κατασκευή ενός στοιχείου προς πώληση (βλέπε IAS 2). Έτσι, κάθε εσωτερικά δημιουργούμενο κέρδος εξαλείφεται με την έλευση τέτοιου κόστους. Παρόμοια, το κόστος που προκύπτει από την σπατάλη υπερβολικών και ασυνήθιστων πρώτων υλών, εργασίας και άλλων πόρων, κατά την δημιουργία ενός ιδιοκατασκευαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος του στοιχείου. Το IAS 23 – Κόστη Δανεισμού, θέτει κριτήρια για την αναγνώριση των τόκων ως κομμάτι της λογιστικής αξίας ενός ιδιοκατασκευαζόμενου ενσώματου παγίου.

2.2.3.2 Αποτίμηση του κόστους

Το κόστος μιας ενσώματης ακινητοποίησης είναι η ισοδύναμη τιμή τοις μετρητοίς κατά την ημέρα της αναγνώρισής του. Αν η συναλλαγή διαφοροποιείται από τους συνήθεις πιστωτικούς όρους, η διαφορά μεταξύ του χρηματικού ισοδυνάμου και συνολικού αντιτίμου που καταβλήθηκε, αναγνωρίζεται τόκος έξοδο κατά την περίοδο πίστωσης, αντίθετα, κεφαλαιοποιείται σύμφωνα με το IAS 23.

Ένα ή και περισσότερα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων μπορούν να αποκτηθούν ως αντάλλαγμα ενός ή πολλών μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων, ή και ως συνδυασμός χρηματικών και μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων. Η παρακάτω συζήτηση αφορά την απλή περίπτωση της ανταλλαγής δύο μη χρηματικών στοιχείων του ενεργητικού, αλλά εφαρμόζεται σε όλες τις ανταλλαγές που περιγράφονται από την επόμενη πρόταση. Το κόστος ενός τέτοιου στοιχείου των ενσώματων παγίων μετράται στην εύλογη αξία εκτός και αν (α) η συναλλαγή της ανταλλαγής στερείται εμπορικής υπόστασης ή (β) ούτε η εύλογη αξία του στοιχείου που λαμβάνεται μπορεί να ληφθεί, ούτε η εύλογη αξία του στοιχείου που δίδεται μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το αποκτώμενο στοιχείο εκτιμάται κατά αυτόν τον τρόπο ακόμα και αν η εταιρία δεν μπορεί άμεσα να διαγράψει το στοιχείο που δίδεται από τα λογιστικά της βιβλία. Εάν το αποκτώμενο στοιχείο δεν εκτιμηθεί στην εύλογη αξία του, η αξία του προσδιορίζεται από την λογιστική αξία του στοιχείου που δίδεται.

Η επιχείρηση καθορίζει αν η ανταλλαγή έχει εμπορική υπόσταση αξιολογώντας κατά πόσο οι μελλοντικές της ταμειακές ροές αναμένεται να μεταβληθούν εξαιτίας της συναλλαγής. Μια συναλλαγή ανταλλαγής έχει εμπορική υπόσταση αν:

- α) Ο συνδυασμός ρίσκου, χρονικής στιγμής και ποσού των ταμειακών ροών του στοιχείου που λαμβάνεται διαφέρει από τον αντίστοιχο συνδυασμό των ταμειακών ροών του στοιχείου που δίδεται.
- β) Μεταβάλλεται η αξία, για την επιχείρηση συγκεκριμένα του, τμήματος της επιχείρησης που επηρεάζεται από την συναλλαγή, ως αποτέλεσμα της ανταλλαγής.
- γ) Η διαφορά που προκύπτει στο (α) ή στο (β) να είναι σχετική με την εύλογη αξία των στοιχείων που ανταλλάσσονται.

Για τον σκοπό του καθορισμού του εάν μια ανταλλαγή έχει εμπορική υπόσταση, η αξία, για την επιχείρηση συγκεκριμένα, του τμήματος της επιχείρησης που επηρεάζεται από την συναλλαγή, πρέπει να αντανακλά τις μετά φόρων ταμειακές ροές. Το αποτέλεσμα αυτής της ανάλυσης μπορεί να είναι πρόδηλο χωρίς να χρειαστούν, από το μέρος της επιχείρησης, αναλυτικοί υπολογισμοί.

Η εύλογη αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού, για το οποίο δεν υπάρχουν συγκρίσιμες εμπορικές συναλλαγές, δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα αν:

- α) Η διακύμανση του εύρους των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης, δεν είναι σημαντική για το συγκεκριμένο στοιχείο.
- β) Οι πιθανότητες, των διαφόρων εκτιμήσεων εντός του εύρους, μπορούν να αξιολογηθούν και να χρησιμοποιηθούν στην εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Αν μια επιχείρηση είναι σε θέση να καθορίσει αξιόπιστα την εύλογη αξία είτε του λαμβανόμενου είτε του διδόμενου στοιχείου του ενεργητικού, τότε η εύλογη αξία του στοιχείου που δίδεται χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του κόστους του στοιχείου που λαμβάνεται, εκτός αν, η εύλογη αξία του λαμβανόμενου στοιχείου είναι πιο ξεκάθαρα στοιχειοθετημένη.

Το κόστος ενός ενσώματου παγίου που διακρατείται από έναν εκμισθωτή στα πλαίσια μια χρηματοοικονομικής μίσθωσης, καθορίζεται από το IAS 17.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου μπορεί να μειωθεί κατά το ποσό των κρατικών επιχορηγήσεων, σύμφωνα με το IAS 20.

2.2.4 Αποτίμηση μετά την αναγνώριση

Μια οικονομική οντότητα, για να αποτιμήσει τα στοιχεία που ανήκουν στις ενσώματες ακινητοποιήσεις, θα πρέπει να διαλέξει είτε την μέθοδο του κόστους είτε την μέθοδο της αναπροσαρμογής. Την μέθοδο που θα επιλέξει, θα πρέπει να την εφαρμόσει για όλα τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στα ενσώματα πάγια.

2.2.4.1 Υπόδειγμα Κόστους

Σύμφωνα με το υπόδειγμα του κόστους, μετά την αρχική αναγνώριση ως στοιχείο ενεργητικού, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εμφανίζονται στο κόστος κτήσης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσής τους.

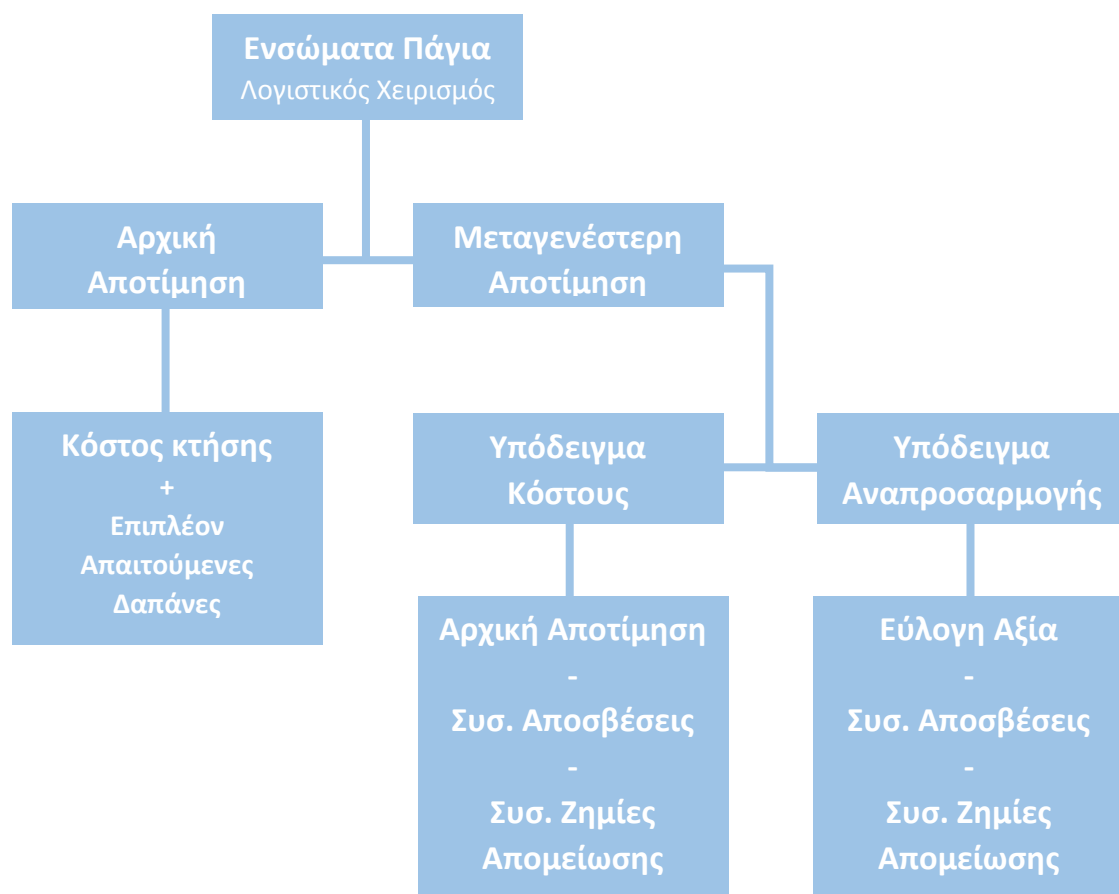
2.2.4.2 Υπόδειγμα Αναπροσαρμογής

Μετά την αρχική αναγνώριση ως στοιχείου του ενεργητικού, μια ενσώματη ακινητοποίηση, της οποίας η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, θα πρέπει να εμφανίζεται στην αναπροσαρμοσμένη του αξία, η οποία είναι η εύλογή του αξία την ημέρα της αναπροσαρμογής μειωμένη κατά τις μεταγενέστερες συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης. Οι αναπροσαρμογές θα πρέπει να γίνονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα ώστε να διασφαλίζουν ότι η λογιστική αξία δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αξία που θα μπορούσε να καθοριστεί χρησιμοποιώντας την εύλογη αξία, στο τέλος της λογιστικής χρήσης.

Η εύλογη αξία των γηπέδων και των κτιρίων συχνά καθορίζεται από εκτιμήσεις που γίνονται από επαγγελματίες εκτιμητές, οι οποίοι αντλούν τα στοιχεία τους από την αγορά. Η εύλογη αξία των εγκαταστάσεων και των μηχανημάτων, είναι συνήθως η αγοραία τους εκτιμώμενη αγοραία τους τιμή.

Εάν δεν υπάρχουν στοιχεία και ενδείξεις από την αγορά για την εύλογη αξία ενός ενσώματου παγίου λόγω της ιδιάζουσας φύσης του, καθώς το στοιχείο γίνεται σπάνια αντικείμενο συναλλαγής, παρά μόνο ως τμήμα μιας συνεχιζόμενης επιχείρησης, η εταιρία μπορεί να χρειαστεί να εκτιμήσει την εύλογη αξία του χρησιμοποιώντας μια προσέγγιση εισοδήματος ή αναπόσβεστου κόστους αντικατάστασης.

Η συχνότητα των αναπροσαρμογών εξαρτάται από τις διακυμάνσεις που παρατηρούνται στις εύλογες αξίες των ενσώματων παγίων που υπόκεινται σε αναπροσαρμογή. Όταν η εύλογη αξία ενός αναπροσαρμοσμένου παγίου στοιχείου διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική του αξία, απαιτείται περαιτέρω αναπροσαρμογή. Κάποια ενσώματα πάγια υφίστανται σημαντικές και άστατες διακυμάνσεις στην εύλογή τους αξία, γεγονός που οδηγεί το λιγότερο σε ετήσια αναπροσαρμογή. Τέτοιας συχνότητας αναπροσαρμογές δεν είναι αναγκαίες για ενσώματα πάγια με μόνο μικρές και εποχιακές μεταβολές στην εύλογη αξία τους. Αντιθέτως, μπορεί να αρκεί να αναπροσαρμόζονται κάθε τρία ή πέντε χρόνια.



Διάγραμμα Λογιστικού χειρισμού ενσώματων παγίων βάση IAS 16

2.2.4.2.1 Λογιστικός χειρισμός συσσωρευμένων αποσβέσεων

Όταν η αξία ενός ενσώματου παγίου αναπροσαρμόζεται, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις, κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής, χειρίζονται κατά τους παρακάτω τρόπους:

- α) Αναδιατάσσονται αναλογικά με την μεταβολή στην μικτή λογιστική αξία του παγίου, έτσι ώστε, η λογιστική αξία του παγίου μετά την αναπροσαρμογή να ισούται με το αναπροσαρμοσμένο της ποσό. Αυτή η μέθοδος, συχνά χρησιμοποιείται όταν ένα πάγιο αναπροσαρμόζεται εφαρμόζοντας ένα ποσοστό για να καθοριστεί το αναπόσβεστο κόστος αντικατάστασης.
- β) Μηδενίζονται μειώνοντας την μικτή αξία του παγίου και η καθαρή αξία αναδιατάσσεται στην αναπροσαρμοσμένη αξία του παγίου. Αυτή η μέθοδος χρησιμοποιείται, συχνά, για τα κτίρια.

2.2.4.2.2 Αναπροσαρμογές και οικονομικές καταστάσεις

Όταν η αξία ενός ενσώματου παγίου αναπροσαρμοστεί, ολόκληρη η κατηγορία των παγίων στην οποία ανήκει θα πρέπει να αναπροσαρμοστεί.

2.2.4.2.2.1 Κατηγορίες ενσώματων παγίων

Τα παρακάτω παραδείγματα αποτελούν κατηγορίες ενσώματων παγίων:

- α) Γήπεδα
- β) Οικόπεδα και κτίρια
- γ) Μηχανήματα
- δ) Πλοία
- ε) Αεροσκάφοι
- στ) Μεταφορικά μέσα
- ζ) Έπιπλα
- η) Εξοπλισμός γραφείου

Τα στοιχεία μιας κατηγορίας ενσώματων παγίων αναπροσαρμόζονται ταυτόχρονα ώστε να αποφευχθεί η επιλεκτική αναπροσαρμογή στοιχείων του ενεργητικού και η παρουσίαση ποσών στις οικονομικές καταστάσεις που είναι συνδυασμός αξιών διαφορετικής χρονικής στιγμής.

2.2.4.2.2.2 Θετική Αναπροσαρμογή

Αν η λογιστική αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού αυξηθεί ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η αύξηση θα πρέπει να αναγνωριστεί στην Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης, ως ένα μη πραγματοποιημένο έσοδο και σωρευτικά στα Ίδια Κεφάλαια κάτω από τον λογαριασμό «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής». Όμως, στο εύρος που η αύξηση αυτή καλύπτει μια προηγούμενη μείωση της αξίας του παγίου που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, θα πρέπει κι αυτή να αναγνωριστεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.2.4.2.2.3 Αρνητική Αναπροσαρμογή

Αν η λογιστική αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού μειωθεί ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η μείωση αυτή θα πρέπει να αναγνωριστεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης. Όμως, η μείωση αυτή θα πρέπει να αναγνωριστεί στην Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης στο εύρος που υπάρχει πιστωτικό υπόλοιπο στο Αποθεματικό Αναπροσαρμογής από προηγούμενη θετική αναπροσαρμογή του συγκεκριμένου παγίου. Η μείωση αναγνωρίζεται που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης μειώνει το σωρευτικό υπόλοιπο στον λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων, «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής».

2.2.4.2.2.3 Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίου

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής που περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια για λογαριασμό ενός ενσώματου παγίου, μπορεί να μεταφερθεί κατευθείαν στα κέρδη εις νέο, όταν το πάγιο διαγραφεί. Παρ' όλ' αυτά, μέρος του αποθεματικού μπορεί να μεταφερθεί και ενώ το πάγιο χρησιμοποιείται από την επιχείρηση. Σε αυτήν τη περίπτωση, το ποσό του αποθεματικού θα μεταφερθεί, θα μπορούσε να είναι η διαφορά μεταξύ του ποσού της απόσβεσης με βάση την αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία και της απόσβεσης με βάση την αξία αρχικής αναγνώρισης του παγίου.

2.2.4.3 Αποσβέσεις

2.2.4.3.1 Η έννοια της απόσβεσης

Η απόσβεση είναι η συστηματική κατανομή του αποσβεστέου ποσού ενός περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.

2.2.4.3.2 Γενικά περί αποσβέσεων

Κάθε μέρος ενός ενσώματου παγίου με σημαντική αξία σε σχέση με το συνολικό κόστος του στοιχείου, θα πρέπει να αποσβένεται ξεχωριστά.

Μια οικονομική οντότητα κατανέμει το ποσό της απόσβεσης που αρχικά αναγνώρισε για λογαριασμό ενός ενσώματου παγίου, στα επιμέρους σημαντικά μέρη του και αποσβένει κάθε ένα ξεχωριστά. Για παράδειγμα, μπορεί να είναι απαραίτητο το σκαρί και οι κινητήρες ενός αεροσκάφους να αποσβεστούν ξεχωριστά, είτε ανήκει στην επιχείρηση είτε είναι αντικείμενο χρηματοοικονομικής μίσθωσης. Παρομοίως, αν μια εταιρία κατέχει ένα πάγιο που είναι αντικείμενο μιας λειτουργικής μίσθωσης, μπορεί να είναι απαραίτητο να αποσβέσει ξεχωριστά τα ποσά που αποδίδονται ευνοϊκούς ή μη ευνοϊκούς όρους σε σχέση με τους όρους που επικρατούν στην αγορά και τελικά, αυτά αποτελούν το κόστος του στοιχείου.

Τα μέρη ενός ενσώματου παγίου που έχουν σημαντική αξία και έχουν την ίδια ωφέλιμη ζωή και μέθοδο απόσβεσης, μπορούν να ομαδοποιηθούν ώστε να καθοριστεί το έξοδο της απόσβεσης.

Στο βαθμό που μια επιχείρηση αποσβένει ξεχωριστά κάποια μέρη ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων, θα αποσβένει ξεχωριστά και το υπόλοιπο τμήμα του στοιχείου. Το υπόλοιπο τμήμα αποτελείται από μέρη του στοιχείου τα οποία, το καθένα ξεχωριστά, δεν είναι σημαντικά. Εάν μια οντότητα έχει ποικίλες προσδοκίες για τέτοιου είδους μέρη, μπορεί να είναι αναγκαίο να χρησιμοποιηθούν προσεγγιστικές τεχνικές για να αποσβέσει το υπόλοιπο με τρόπο που να παρουσιάζει αξιόπιστα τον τρόπο ανάλωσης ή και την ωφέλιμη ζωή των μερών του υπολοίπου.

Μια οικονομική οντότητα έχει την δυνατότητα να επιλέξει να αποσβέσει ξεχωριστά τα μέρη ενός στοιχείου τα οποία δεν έχουν σημαντικό κόστος σε σχέση με το συνολικό κόστος τους στοιχείου που αποτελούν κομμάτι.

Το έξοδο της απόσβεσης για κάθε περίοδο θα πρέπει να χρεώνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης εκτός αν αποτελεί μέρος της λογιστικής αξίας ενός άλλου περιουσιακού στοιχείου.

Παραδείγματα εξόδου απόσβεσης που δεν χρεώνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης αλλά αποτελεί μέρος της λογιστικής αξίας άλλου στοιχείου, είναι:

- α) Απόσβεση εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που συμμετέχουν στην παραγωγική διαδικασία, η οποία περιλαμβάνεται στο κόστος μετατροπής των αποθεμάτων, σύμφωνα με το IAS 2 (Αποθέματα).
- β) Απόσβεση ενσώματων παγίων που χρησιμοποιούνται για δραστηριότητες ανάπτυξης, η οποία μπορεί να περιληφθεί στη αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου που θα αναγνωριστεί σύμφωνα με το IAS 38 (Άυλα Πάγια).

2.2.4.3.2 Αποσβεστέα αξία & Ωφέλιμη ζωή

Η αποσβεστέα αξία ενός παγίου θα πρέπει να κατανέμεται σε συστηματική βάση πάνω στην ωφέλιμη ζωή του.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη ζωή ενός παγίου θα πρέπει να αναθεωρούνται, τουλάχιστον, κατά την λήξη κάθε οικονομικού έτους. Εάν οι εκτιμήσεις, σχετικά αυτά τα μεγέθη, μεταβληθούν, η μεταβολή θα αντιμετωπιστεί σύμφωνα με το IAS 8 (Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη).

Αποσβέσεις αναγνωρίζονται ακόμα και αν η εύλογη αξία ενός παγίου ξεπερνά την λογιστική του αξία, εφόσον η υπολειμματική του αξία δεν ξεπερνά την λογιστική του αξία. Η συντήρηση και επιδιόρθωση ενός παγίου δεν αναιρούν την ανάγκη να αποσβεστεί.

Η αποσβεστέα αξία ενός παγίου καθορίζεται αφού αφαιρεθεί η υπολειμματική του αξία. Στην πράξη, η υπολειμματική αξία ενός παγίου, είναι συχνά ασήμαντη και έτσι, δεν επηρεάζει την διαδικασία υπολογισμού της αποσβεστέας αξίας.

Η υπολειμματική αξία ενός παγίου μπορεί να αυξηθεί σε ποσό ίσο ή και μεγαλύτερο της λογιστικής του αξίας. Εάν συμβεί αυτό, το έξοδο της απόσβεσης είναι μηδέν εκτός αν και έως ότου η υπολειμματική του αξία, επακόλουθα, μειωθεί σε ποσό μικρότερο της λογιστική αξίας του παγίου.

Η απόσβεση ενός παγίου ξεκινά από την στιγμή που το πάγιο είναι διαθέσιμο προς χρήση, για παράδειγμα, όταν βρίσκεται στην κατάλληλη τοποθεσία και κατάσταση ώστε να λειτουργήσει κατά τον τρόπο που έχει οριστεί από την διοίκηση. Το πάγιο παύει να αποσβένεται την εγγύτερη ημέρα από την μέρα που κατηγοριοποιείται ως διαθέσιμο προς πώληση ή περιληφθεί σε μια ομάδα παγίων που είναι κατηγοριοποιημένα ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το IAS 5, και την μέρα που διαγράφεται από το μητρώο παγίων. Συνεπώς, η απόσβεση ενός παγίου δεν σταματά αν το πάγιο τεθεί σε λειτουργία αναμονής ή αποσυρθεί από την ενεργό δράση, εκτός και αν έχει αποσβεστεί πλήρως. Ωστόσο, σύμφωνα με την μέθοδο απόσβεσης των «παραγόμενων μονάδων», το έξοδο της απόσβεσης μπορεί να είναι μηδέν όταν δεν υπάρχει παραγωγή.

Τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα σε ένα πάγιο αναλύονται από την οντότητα που ανήκει, κυρίως μέσα από την χρησιμοποίησή του. Παρ' όλ' αυτά, άλλοι παράγοντες, όπως τεχνικοί παράγοντες, εμπορική απαξίωση ή και φθορά κατά την διάρκεια που ένα πάγιο παραμένει αδρανές, συχνά μπορούν να οδηγήσουν σε μείωση των οικονομικών οφελών που θα μπορούσαν να αποκομισθούν από το πάγιο. Συνεπώς, όλοι οι παρακάτω παράγοντες πρέπει να λαμβάνονται υπόψιν κατά τον καθορισμό την ωφέλιμης ζωής ενός παγίου:

- α) Η προσδοκώμενη χρήση του παγίου. Η χρήση εκτιμάται σε συνάρτηση με την αναμενόμενη παραγωγική του απόδοση ή το αναμενόμενο παραγόμενο προϊόν του.
- β) Η αναμενόμενη φυσική φθορά η οποία εξαρτάται από λειτουργικούς παράγοντες, όπως ο αριθμός των βαρδιών κατά τις οποίες το πάγιο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί και το πρόγραμμα επισκευών και συντήρησης, καθώς και την φροντίδα και την συντήρησή του ενώ βρίσκεται σε αδράνεια.
- γ) Η τεχνική και εμπορική απαξίωση που προκύπτει από αλλαγές ή βελτιώσεις στην παραγωγική διαδικασία ή από μεταβολές στην εμπορική ζήτηση που υπάρχει για το προϊόν ή την υπηρεσία που παράγει το πάγιο.
- δ) Νομικοί ή παρόμοιοι περιορισμοί στην χρησιμοποίηση του παγίου, όπως η ημερομηνία λήξης της εκμίσθωσής του.

Η ωφέλιμη ζωή ενός ενσώματου παγίου ορίζεται με βάση την προσδοκώμενη χρησιμότητά τους για την επιχείρηση. Η πολιτική που ακολουθεί η διοίκηση σχετικά με τα πάγια μπορεί να περιλαμβάνει την πώληση του παγίου μετά από ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ή

μετά από την κατανάλωση ενός συγκεκριμένου ποσοστού των μελλοντικών οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται στο πάγιο. Συνεπώς, η ωφέλιμη ζωή ενός παγίου πρέπει να είναι μικρότερη της οικονομική του ζωής. Η εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής ενός παγίου είναι θέμα κρίση που βασίζεται πάνω στην εμπειρία της επιχείρησης με παρόμοια πάγια.

Η γη και τα κτήρια είναι ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία και αντιμετωπίζονται ξεχωριστά ακόμα και όταν έχουν αποκτηθεί μαζί. Με μερικές εξαιρέσεις, όπως τα λατομεία και οι χώροι υγειονομικής ταφής, η γη έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και συνεπώς, δεν αποσβένεται. Τα κτήρια έχουν περιορισμένη ωφέλιμη ζωή και έτσι, αποσβένονται. Μια αύξηση στην αξία της γης πάνω στην οποία βρίσκεται ένα κτήριο, δεν επηρεάζει τον καθορισμό της αποσβεστέας αξίας του κτηρίου.

Εάν, στην αξία ενός γηπέδου περιλαμβάνονται τα κόστη κατεδάφισης, απομάκρυνσης και αποκατάστασης, αυτό το μέρος της αξίας του γηπέδου αποσβένεται κατά την περίοδο που προκύπτουν οφέλη από την πραγματοποίηση του κόστους αυτού. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η ίδια η γη μπορεί να έχει περιορισμένη ωφέλιμη ζωή και κατά την περίπτωση αυτή, αποσβένεται με τρόπο που να αντανakλά τα οφέλη που απορρέουν από αυτή.

2.2.4.3.2 Μέθοδοι Απόσβεσης

Η μέθοδος απόσβεσης που χρησιμοποιείται θα πρέπει να αντανakλά τον ρυθμό με τον οποίο τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη από την χρήση του παγίου, αναμένεται να αναλωθούν από την οντότητα.

Η μέθοδος απόσβεσης που εφαρμόζεται σε ένα πάγιο θα πρέπει να επανεξετάζεται τουλάχιστον στο τέλος κάθε οικονομικής χρήσης και εάν υπάρχει κάποια σημαντική αλλαγή στον αναμενόμενο ρυθμό ανάλωσης των μελλοντικών οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται στο πάγιο, η μέθοδος θα πρέπει να αλλάξει ώστε να αντανakλά την μεταβολή αυτή του ρυθμού. Τέτοιου είδους μεταβολές θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ως μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις σύμφωνα με το IAS 8.

Μια μεγάλη ποικιλία μεθόδων απόσβεσης μπορεί να χρησιμοποιηθεί ώστε να κατανεμηθεί η αποσβεστέα αξία ενός παγίου με συστηματικό τρόπο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.

2.2.4.3.2.1 Σταθερή μέθοδος

Το ποσό της απόσβεσης που επιβαρύνει την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης παραμένει σταθερό καθ' όλη την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου εφόσον η υπολειμματική του αξία δεν μεταβληθεί. Η λογική βάση της μεθόδου αυτής είναι ότι η ανάλωση των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται στο πάγιο, γίνεται με τον ίδιο ρυθμό, οπότε και το ανάλογο έξοδο παραμένει σταθερό σε κάθε οικονομική χρήση.

2.2.4.3.2.2 Φθίνουσα μέθοδος

Το ποσό της απόσβεσης που επιβαρύνει την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης φθίνει κατά το πέρας της διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου εφόσον η υπολειμματική του αξία δεν μεταβληθεί. Η λογική βάση της μεθόδου αυτής είναι ότι η ανάλωση των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται στο πάγιο, γίνεται σε μεγαλύτερο βαθμό τα πρώτα χρόνια της χρήσης του και ύστερα φθίνει μέχρι και την στιγμή που το πάγιο αποσβένεται πλήρως, οπότε και το ανάλογο έξοδο φθίνει σε κάθε οικονομική χρήση.

2.2.4.3.2.3 Μέθοδος παραγόμενων μονάδων

Το ποσό της απόσβεσης που επιβαρύνει την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης είναι ανάλογο της παραγωγικότητας του παγίου στην κάθε χρήση, σε σχέση με την συνολικά αναμενόμενη παραγωγικότητά του σε όλη την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του. Η λογική βάση της μεθόδου αυτής είναι ότι η ανάλωση των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται στο πάγιο, συνδέεται άμεσα με τις παραγόμενες μονάδες του παγίου, οπότε και το ανάλογο έξοδο υπολογίζεται συγκρίνοντας την συνολική παραγωγικότητα με αυτήν της συγκεκριμένης χρήσης.

2.2.4.4 Απομείωση Αξίας

Για να καθορίσουμε εάν η αξία, ενός στοιχείου των ενσώματων παγίων, έχει απομειωθεί, θα πρέπει να εφαρμόσουμε το IAS 36 Απομειώσεις Παγίων. Αυτό το πρότυπο ορίζει πως μια

οντότητα επανεξετάσει την λογιστική αξία των παγίων της, πώς καθορίζει την ανακτήσιμη αξία ενός παγίου, τότε αναγνωρίζει την ζημία απομείωσης στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και τότε δημιουργεί αποθεματικό απομείωσης.

2.2.4.3.1 Αποζημίωση για απομείωση αξίας

Αποζημιώσεις από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, θα πρέπει να περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης όταν αυτές καθίσταται εισπρακτέες.

Απομειώσεις ή ζημίες που αφορούν ενσώματα πάγια και συνδέονται με απαιτήσεις ή πληρωμές αποζημιώσεων από τρίτα μέρη και κάθε μεταγενέστερη αγορά ή κατασκευή περιουσιακών στοιχείων προς αντικατάσταση αυτών που χάθηκαν ή απομειώθηκαν, είναι διαφορετικά οικονομικά γεγονότα και θα πρέπει να τυγχάνουν διαφορετικής μεταχείρισης.

- α) Απομειώσεις ενσώματων παγίων αναγνωρίζονται σύμφωνα με το IAS 36.
- β) Διαγραφές ενσώματων παγίων που αποσύρθηκαν ή διατέθηκαν προς πώληση αναγνωρίζονται σύμφωνα με αυτό το πρότυπο.
- γ) Αποζημιώσεις από τρίτα μέρη για ενσώματα πάγια που απομειώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης όταν καθιστούν εισπρακτέες.
- δ) Η αξία των ενσώματων παγίων που αποκαταστάθηκαν, αγοράστηκαν ή κατασκευάστηκαν προς αντικατάσταση άλλων παγίων, καθορίζεται σύμφωνα με αυτό το πρότυπο.

2.2.4.5 Διαγραφή Ενσώματων Παγίων

Η λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων θα πρέπει να διαγράφεται από τον λογαριασμό των ενσώματων παγίων, όταν ισχύει ένα από τα παρακάτω:

- α) Όταν διατίθεται προς πώληση.
- β) Όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από την χρήση ή την διάθεσή του προς πώληση.

Το κέρδος ή η ζημία από την διαγραφή ενός ενσώματου παγίου θα πρέπει να περιληφθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης την στιγμή που το πάγιο διαγράφεται. Το αποτέλεσμα της διαγραφής δεν θα πρέπει να περιληφθεί στον κύκλο εργασιών της οντότητας.

Ωστόσο, μια οντότητα που στα πλαίσια των κύριων δραστηριοτήτων της, συνηθίζει να πουλά στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων τα οποία κρατούταν ως διαθέσιμα προς ενοικίαση σε τρίτους, θα πρέπει να μεταφέρει αυτά τα πάγια στον λογαριασμό των αποθεμάτων στην καθαρή λογιστική τους αξία όταν τα πάγια αυτά καθιστούν διαθέσιμα προς πώληση. Τα έσοδα τέτοιων παγίων θα πρέπει να αναγνωρίζονται ως μέρος του κύκλου εργασιών, σύμφωνα με το IAS 18.

Η διάθεση ενός ενσώματου παγίου μπορεί να προκύψει με διάφορες μορφές (πώληση, χρηματοοικονομική μίσθωση ή δωρεά). Για τον καθορισμό της ημερομηνίας διάθεσης του παγίου θα πρέπει να εφαρμοστούν τα κριτήρια του IAS 18 που αφορά τα έσοδα. Το IAS 17 εφαρμόζεται σε περιπτώσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ενός παγίου.

Αν μια οντότητα αναγνωρίζει στην λογιστική αξία ενός παγίου, σύμφωνα με την Αρχή της Αναγνώρισης, το κόστος αντικατάστασης μέρους του στοιχείου, τότε, διαγράφει την λογιστική αξία του μέρους που αντικαταστάθηκε ανεξάρτητα με το εάν το μέρος που αντικαταστάθηκε αποσβενόταν ξεχωριστά. Εάν δεν είναι εφικτό για την επιχείρηση να καθορίσει την λογιστική αξία του μέρους που αντικαταστάθηκε, μπορεί να χρησιμοποιήσει το κόστος του ανταλλακτικού ως ένδειξη για το ποια ήταν η αξία του μέρους που αντικαταστάθηκε κατά την ημερομηνία απόκτησης ή κατασκευής του.

Το κέρδος ή η ζημία που προκύπτει από την διαγραφή ενός ενσώματου παγίου καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της καθαρής αξίας πώλησης και της λογιστικής αξίας του παγίου την στιγμή της πώλησης.

Ως αντάλλαγμα για την διάθεση ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων, που αναμένεται να εισπραχθεί, θα πρέπει να λογίζεται η εύλογη αξία του. Εάν, το πραγματικό αντάλλαγμα της διάθεσης διαφέρει, τότε ως αντάλλαγμα θεωρείται το χρηματικό ισοδύναμο που προκύπτει από την συναλλαγή. Η διαφορά μεταξύ του ονομαστικού ποσού του ανταλλάγματος που αναμένεται να εισπραχθεί από την διάθεση ενός παγίου και της ισοδύναμης τιμής τοις μετρητοίς, αναγνωρίζεται ως έσοδο/έξοδο τόκων σύμφωνα με το IAS 18, αντανακλώντας την πραγματική απόδοση της απαίτησης.

2.2.5 Γνωστοποιήσεις

Οι οικονομικές καταστάσεις μιας οντότητας θα πρέπει να γνωστοποιούν, όσον αφορά τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων, τα παρακάτω:

- α) Την μέθοδο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας.
- β) Την μέθοδο απόσβεσης που εφαρμόζει.
- γ) Τις ωφέλιμες ζωές των παγίων ή τα ποσοστά απόσβεσης που χρησιμοποιούνται.
- δ) Την μεικτή λογιστική αξία και τις συσσωρευμένες αποσβέσεις, μαζί με τις ζημίες απομείωσης, στην αρχή και την λήξη της λογιστικής χρήσης.
- ε) Την ανάλυση της λογιστικής αξίας στην αρχή και την λήξη της περιόδου, εμφανίζοντας:
 - i. Τις προσθήκες.
 - ii. Τα πάγια που κατηγοριοποιούνται ως διαθέσιμα προς πώληση ή περιλαμβάνονται σε μια ομάδα παγίων που κατηγοριοποιείται ως διαθέσιμη προς πώληση, σύμφωνα με το IFRS 5.
 - iii. Τις αποκτήσεις παγίων μέσω εξαγοράς άλλων επιχειρήσεων ή την συγχώνευση.
 - iv. Αυξήσεις ή μειώσεις της λογιστικής αξίας των παγίων που προήλθαν από αναπροσαρμογές, σύμφωνα με την παράγραφο Αναπροσαρμογές παγίων και από ζημίες απομείωσης που αναγνωρίστηκαν ή αποθεματοποιήθηκαν μέσω της Κατάστασης Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης, σύμφωνα με το IAS 36.
 - v. Ζημίες απομείωσης που επιβάρυναν την Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, σύμφωνα με το IAS 36.
 - vi. Ζημίες απομείωσης που αποθεματοποιήθηκαν μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης, σύμφωνα με το IAS 36.
 - vii. Αποσβέσεις.
 - viii. Τις καθαρές συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την νομισματική μετάφραση των οικονομικών καταστάσεων με το επιτόκιο της αγοράς στο νόμισμα που παρουσιάζονται οι οικονομικές καταστάσεις,

συμπεριλαμβανομένης και της νομισματικής μετατροπής των δραστηριοτήτων της επιχείρησης που βρίσκονται σε χώρα του εξωτερικού, στο νόμισμα που εκδίδει οικονομικές καταστάσεις η επιχείρηση.

ix. Λοιπές αλλαγές.

Οι οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει επίσης, να περιλαμβάνουν τις εξής γνωστοποιήσεις

- α) Την ύπαρξη και το ποσό των περιορισμών που αφορούν στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων.
- β) Το ποσό των εξόδων που προσαύξησαν την λογιστική αξία των ενσώματων παγίων, στα πλαίσια της κατασκευής τους.
- γ) Το ποσό των συμβολαίων δέσμευσης που αφορούν την απόκτηση κάποιου παγίου.
- δ) Εάν δεν αναφέρεται ως ξεχωριστή σημείωση στην Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης, το ποσό της αποζημίωσης από τρίτα μέρη για στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων που απαξιώθηκαν, χάθηκαν ή εγκαταλείφθηκαν, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.

Η επιλογή μεθόδου απόσβεσης και εκτίμησης της ωφέλιμης ζωής των παγίων είναι θέμα υποκειμενικής απόφασης και κρίσης. Συνεπώς, η γνωστοποίηση της μεθόδου που εφαρμόστηκε και οι εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές ή τα ποσοστά απόσβεσης παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων στοιχεία και πληροφορίες που τους επιτρέπουν να αξιολογούν της πολιτικές που εφαρμόζει η διοίκηση και τους δίνει την δυνατότητα να προβούν σε συγκρίσεις μεταξύ διαφορετικών εταιριών. Για αυτούς τους λόγους, κρίνεται αναγκαίο να γνωστοποιούνται τα εξής:

- α) Εάν και κατά πόσο, αποσβέσεις αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης ή κεφαλαιοποιήθηκαν ως μέρος της αξίας κάποιου άλλου παγίου, κατά την διάρκεια της οικονομικής περιόδου για την οποία δημοσιεύονται οι οικονομικές καταστάσεις.
- β) Οι συσσωρευμένες αποσβέσεις στο τέλος της περιόδου.

Σύμφωνα με το IAS 8, οι εταιρίες θα πρέπει να γνωστοποιούν την φύση και την επίδραση μιας αλλαγής στις λογιστικές πολιτικές η οποία πραγματοποιείται και επηρεάζει την τρέχουσα περίοδο ή αναμένεται να επηρεάσει μια μελλοντική περίοδο. Όσον αφορά τα ενσώματα πάγια,

τέτοιας μορφής γνωστοποιήσεις, μπορούν να προκύψουν από αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές που αφορούν:

- α) Υπολειμματικές αξίες.
- β) Το εκτιμώμενο κόστος απεγκατάστασης, απομάκρυνσης ή αποκατάστασης.
- γ) Ωφέλιμες ζωές.
- δ) Μέθοδο απόσβεσης.

Αν ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων παρουσιάζεται στην αναπροσαρμοσμένη αξία του, πρέπει να γνωστοποιηθούν τα παρακάτω:

- α) Η ημερομηνία που η αναπροσαρμογή τίθεται σε εφαρμογή.
- β) Κατά πόσο αναμείχθηκε στην διαδικασία της αναπροσαρμογής, κάποιος ανεξάρτητος εκτιμητής.
- γ) Η μεθοδολογία και οι σημαντικότερες παραδοχές που εφαρμόστηκαν στην εκτίμηση της εύλογης αξίας του στοιχείου.
- δ) Κατά πόσο η εύλογη αξία του στοιχείου καθορίζεται άμεσα από τις παρατηρούμενες εμπορικές τιμές μιας ενεργής αγοράς ή από πρόσφατες εμπορικές συναλλαγές που έγιναν για εμπορικούς σκοπούς ή με την χρήση κάποιας μεθόδου αποτίμησης.
- ε) Για κάθε ομάδα ενσώματων παγίων, η λογιστική αξία που θα αναγνωριζόταν το πάγιο με την μέθοδο του κόστους.
- στ) Το αποθεματικό αναπροσαρμογής, εμφανίζοντας την μεταβολή της περιόδου και τους περιορισμούς στην διανομή του στους μετόχους.

3 IFRS 13

Το μέτρο της εύλογης αξίας

2.3.1 Εισαγωγή

Το IFRS (International Financial Reporting Standard) παρέχει ένα πλαίσιο κανόνων και αρχών που είναι η βάση για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας εντός των πλαισίων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Το πρότυπο έχει σκοπό να αυξήσει τη συνέπεια και την συγκρισιμότητα των εκτιμήσεων της εύλογης αξίας μεταξύ των οικονομικών καταστάσεων. Το πρότυπο εφαρμόζεται σε όλες τις επιμέτρησης εύλογων αξιών καθώς και της εύλογης αξίας αφαιρουμένου του κόστους πώλησης.

Το IFRS 13 εγκαθιδρύει έναν μοναδικό ορισμό της εύλογης αξίας για τους σκοπούς της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, παρέχει ένα θεσμικό πλαίσιο για την εφαρμογή του ορισμού και απαιτεί έναν αριθμό γνωστοποιήσεων εντός των οικονομικών εκθέσεων για την χρήση της εύλογης αξίας. Το πρότυπο συνδυάζει την χρηματοοικονομική θεωρία και κάποιες μεθόδους αποτίμησης, αλλά εστιάζει στο πώς αυτές οι υποθέσει μπορούν να εφαρμοστούν στον καθορισμό της εύλογης αξίας για τους σκοπούς της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Το πρότυπο δεν πραγματεύεται τα θέμα «Τι πρέπει να αποτιμηθεί σε εύλογες αξίες». Υπάρχουν άλλα πρότυπα που καθορίζουν τα στοιχεία που πρέπει να αποτιμώνται σε εύλογες αξίας και το πότε συμβαίνει αυτό. Το πρότυπο αυτό ορίζει το «πώς» επιμετράται η εύλογη αξία. Τα αξιώματα που υπάρχουν σε αυτό το πρότυπο παρέχει στο IASB έναν συνεπή ορισμό για τον καθορισμό του εάν η εύλογη αξία είναι η κατάλληλη βάση επιμέτρησης για να αποτιμηθεί κάποιο μελλοντικό επιχειρηματικό εγχείρημα.

Ο ορισμός της εύλογης αξίας στο IFRS 13 βασίζεται πάνω στην έννοια της τιμή εξόδου, η οποία συνδυάζεται με τις παρακάτω έννοιες:

- Η εύλογη αξία είναι η τιμή πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ή μεταφοράς μια υποχρέωσης και συνεπώς, αντιπροσωπεύει την τιμή εξόδου και όχι την τιμή εισόδου.
- Η τιμή εξόδου για ένα περιουσιακό στοιχείο ή μία υποχρέωση, είναι εννοιολογικά, διαφορετική από την τιμή απόκτησής τους - τιμή εισόδου. Ενώ, η τιμή εισόδου και εξόδου συμβαίνει να ταυτίζονται σε πολλές περιπτώσεις, η τιμή της συναλλαγής

απόκτησης δεν αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία για την αρχική αναγνώριση, του αποκτώμενου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης, στις οικονομικές καταστάσεις.

- Η εύλογη αξία είναι η τιμή εξόδου σε μια κύρια αγορά, για παράδειγμα, η αγορά με τον μεγαλύτερο όγκο και αξία συναλλαγών και δραστηριότητας. Όταν απουσιάζει η κύρια αγορά, θεωρείται ότι μια συναλλαγή θα γινόταν στην αγορά που παρέχει τους καλύτερους όρους. Αυτή η αγορά είναι εκείνη που μεγιστοποιεί το ποσό που θα ληφθεί για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή ελαχιστοποιεί το ποσό που θα πληρωθεί για την μεταφορά μιας υποχρέωσης, λαμβάνοντας υπόψιν τα έξοδα μεταφοράς και συναλλαγής. Σε κάθε περίπτωση, η οντότητα θα πρέπει να έχει πρόσβαση στην εκάστοτε αγορά την ημερομηνία της αποτίμησης.
- Η εύλογη αξία είναι ένα μέτρο με εμπορική βάση και όχι ένα μέτρο με βάση την ανά περίπτωση, συγκεκριμένη οικονομική οντότητα.
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν θα πρέπει να προσαρμόζεται με τα κόστη συναλλαγών.

2.3.2 Σκοπός

Αυτό το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς καθορίζει την εύλογη αξία, δημιουργεί ένα μοναδικό πλαίσιο για την επιμέτρησή της εντός των IFRS και ορίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας.

Η εύλογη αξία είναι ένα μέτρο με εμπορική βάση και όχι εταιρική. Για κάποια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μπορεί να υπάρχουν διαθέσιμες παρατηρούμενες εμπορικές συναλλαγές, ενώ για ορισμένα άλλα, μπορεί να μην υπάρχουν διαθέσιμα τέτοια στοιχεία. Ωστόσο, ο σκοπός του μέτρου της εύλογης αξίας είναι ο ίδιος-να εκτιμηθεί η τιμή στην οποία μια συνήθης εμπορική συναλλαγή πώλησης ενός παγίου ή μεταφοράς μιας υποχρέωσης, μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταξύ δύο καλά ενημερωμένων εμπορικών μερών, την ημέρα την επιμέτρησης κάτω από τις ισχύουσες συνθήκες της αγοράς.

Όταν η τιμή ενός παρόμοιου παγίου ή υποχρέωσης δεν είναι παρατηρήσιμη, η επιχείρηση εκτιμά την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας μια άλλη τεχνική αποτίμησης η οποία μεγιστοποιεί την χρήση σχετικών παρατηρούμενων δεδομένων και ελαχιστοποιεί την χρήση μη

παρατηρούμενων δεδομένων. Επειδή η εύλογη αξία είναι ένα εμπορικής βάσης μέτρο, επιμετράται χρησιμοποιώντας τις παραδοχές και τις υποθέσεις που κάνουν οι συμμετέχοντες στην ενεργή αγορά όταν τιμολογούν ένα περιουσιακό στοιχείο ή μία υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένου τις παραδοχές που κάνουν ως προς τον κίνδυνο. Ως αποτέλεσμα, η πρόθεση μιας εταιρίας να διακρατήσει ένα πάγιο ή να διακανονίσει ή αλλιώς, να εκπληρώσει μια υποχρέωσή της, δεν σχετίζεται σε καμία περίπτωση με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας.

Ο ορισμός της εύλογης αξίας επικεντρώνεται στα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, καθώς αποτελούν το κύριο αντικείμενο της λογιστικής αποτίμησης. Επιπρόσθετα, αυτό το πρότυπο θα πρέπει να εφαρμόζεται και στους συμμετοχικούς τίτλους που διαθέτει η εταιρία.

2.3.3 Πεδίο εφαρμογής

Αυτό το πρότυπο εφαρμόζεται όταν κάποιο άλλο IFRS απαιτεί ή επιτρέπει την επιμέτρηση στην εύλογη αξία ή γνωστοποιήσεις για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Οι προϋποθέσεις για την αποτίμηση και τις γνωστοποιήσεις αυτού του προτύπου, δεν εφαρμόζονται στις παρακάτω περιπτώσεις:

- α) Σε συναλλαγές με αντικείμενο μετοχές, εντός του πεδίου εφαρμογής του IFRS 2 Πληρωμές με βάση την αξία μετοχών.
- β) Συναλλαγές μίσθωσης, εντός του πεδίου του IFRS 17 Μισθώσεις.
- γ) Σε αποτιμήσεις αξιών που έχουν κάποιες ομοιότητες με την εύλογη αξία αλλά δεν είναι εύλογη αξία, όπως η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία σύμφωνα με το IFRS 2 Αποθέματα ή η αξία χρήσης σύμφωνα με το IAS 36 Απομείωση παγίων.

Οι γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από αυτό το πρότυπο, δεν εμπίπτουν στις παρακάτω περιπτώσεις:

- α) Πάγια περιουσιακά στοιχεία που αφορούν μελλοντικά οφέλη υπαλλήλων, σύμφωνα με το IAS 19 Προνόμια υπαλλήλων.

- β) Επενδύσεις για συνταξιοδοτικά προγράμματα στα πλαίσια των παροχών προς τους εργαζομένους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το IAS 26.
- γ) Πάγια περιουσιακά στοιχεία των οποίων η ανακτήσιμη αξία είναι η εύλογη αξία αφαιρουμένου του κόστους διάθεσης, σύμφωνα με το IAS 36.

Το κανονιστικό πλαίσιο για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας που περιγράφεται σε αυτό το πρότυπο, εφαρμόζεται τόσο στην αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου, όσο και σε κάθε μεταγενέστερη αποτίμησή του, αν φυσικά, η επιμέτρηση στην εύλογη αξία επιτρέπεται ή επιβάλλεται από άλλα IFRSs.

2.3.4 Αποτίμηση

2.3.4.1 Ορισμός της εύλογης αξίας

Αυτό το πρότυπο ορίζει την εύλογη αξία ως το αντίτιμο που θα ληφθεί για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή για την δοθεί για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης, στα πλαίσια μιας συνήθους εμπορικής συναλλαγής μεταξύ δύο καλά πληροφορημένων μερών, την ημερομηνία της επιμέτρησης.

2.3.4.2 Περιουσιακά στοιχεία

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας αφορά ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Συνεπώς, όταν μια εταιρία εκτιμά την εύλογη αξία θα πρέπει να λάβει υπόψιν τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου παγίου ή υποχρέωσης, μόνο εάν οι υπόλοιποι συμμετέχοντες στην αγορά τα λαμβάνουν κι εκείνοι υπόψιν του στην τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, την ημερομηνία της αποτίμησης. Παραδείγματα τέτοιων χαρακτηριστικών μπορεί να είναι:

- α) Η κατάσταση και η τοποθεσία του περιουσιακού στοιχείου
- β) Οι περιορισμοί, εάν υπάρχουν, για την χρήση ή την πώλησή του.

Η επίδραση του κάθε χαρακτηριστικού στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας, θα διαφέρει ανάλογα με το πόσο λαμβάνεται υπόψιν το εκάστοτε χαρακτηριστικό από τους μετέχοντες στην αγορά.

Τα περιουσιακά στοιχεία ή οι υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μπορεί να ανήκουν σε μία από τις δύο κατηγορίες:

- α) Ένα μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, για παράδειγμα, ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο ή ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
- β) Μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή μια ομάδα που αποτελείται και από περιουσιακά στοιχεία και από υποχρεώσεις, για παράδειγμα, μια μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή μια ολόκληρη επιχειρηματική δραστηριότητα.

Το σε ποια κατηγορία από τις παραπάνω, ανήκει ένα στοιχείο για σκοπούς αναγνώρισης ή γνωστοποιήσεων στα πλαίσια των οικονομικών καταστάσεων, εξαρτάται από την μονάδα μέτρησης. Η μονάδα μέτρησης για ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση θα πρέπει να καθορίζεται σύμφωνα με το πρότυπο που επιτρέπει την επιμέτρησή του στην εύλογη αξία, εκτός εάν καθορίζεται από το παρών πρότυπο.

2.3.4.3 Συναλλαγή

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας υποθέτει ότι το πάγιο ή η υποχρέωση γίνονται αντικείμενο συναλλαγής στα πλαίσια μιας συνήθους συναλλαγής μεταξύ δύο καλά πληροφορημένων μερών που θέλουν να πωλήσουν το πάγιο ή να μεταφέρουν την υποχρέωση κάτω από τις ισχύουσες συνθήκες της αγοράς, την ημερομηνία που γίνεται η εκτίμηση της εύλογης αξίας.

Ακόμη, η εκτίμηση της εύλογης αξίας υποθέτει ότι η συναλλαγή για την πώληση του παγίου ή την μεταβίβαση της υποχρέωσης, λαμβάνει χώρα είτε:

- α) Στην κύρια αγορά.
- β) Εν τη απουσία κύριας αγοράς, στην πλεονεκτικότερη αγορά για το πάγιο ή την υποχρέωση.

Η εταιρία δεν υποχρεούται να προβεί σε εξουθενωτική έρευνα προς αναζήτηση όλων των πιθανών αγορών ώστε να αναγνωρίσει ποια είναι η κυριότερη, ή εν τη απουσία της κύρια

αγοράς, ποια είναι η πλεονεκτικότερη αγορά, αλλά θα πρέπει να λάβει υπόψιν όλες τις πληροφορίες που είναι διαθέσιμες σε εύλογο βαθμό. Εν αντιθέση, εάν δεν υπάρχουν τέτοια διαθέσιμα στοιχεία, η αγορά στην που κατά κανονικό τρόπο η εταιρία θα εισερχόταν για να πωλήσει ένα πάγιο ή να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, λογίζεται ως η κύρια αγορά ή αν γενικά δεν υπάρχει κύρια αγορά, ως η πλεονεκτικότερη αγορά.

Στην περίπτωση που υπάρχει κύρια αγορά, η εκτίμηση της εύλογης αξίας για το πάγιο ή την υποχρέωση θα πρέπει να αναπαριστά την τιμή σε αυτήν την αγορά, είτε η τιμή είναι άμεσα παρατηρήσιμη ή εκτιμάται μέσω άλλης μεθόδου αποτίμησης, ακόμα και αν η τιμή είναι σε μια άλλη αγορά είναι εν δυνάμει πλεονεκτικότερη την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Η εταιρία πρέπει να έχει πρόσβαση στην κύρια ή την πλεονεκτικότερη αγορά την ημερομηνία της επιμέτρησης. Επειδή, διαφορετικές εταιρίες με διαφορετικές δραστηριότητες μπορεί να έχουν πρόσβαση σε διαφορετικές αγορές, η κύρια ή πλεονεκτικότερη αγορά για ένα πάγιο ή μία υποχρέωση μπορεί να διαφέρει για διαφορετικές οντότητες. Συνεπώς, ο χαρακτηρισμός της αγοράς θα πρέπει να γίνεται από την οπτική γωνία και θέση κάθε οντότητας, ξεχωριστά και επακόλουθα, η διαφορετική προσέγγιση κάθε εταιρίας με διαφορετική δραστηριότητα, είναι λογική και επιτρεπτή.

Αν και τέθηκε η προϋπόθεση της δυνατότητας πρόσβασης της εταιρίας στην αγορά, δεν είναι απαραίτητο και το να μπορεί να πουλήσει το πάγιο ή να μεταφέρει την υποχρέωση που είναι αντικείμενο αποτίμησης, την ημερομηνία της επιμέτρησης της εύλογης αξίας, ώστε να μπορεί να εκτιμήσει την εύλογη αξία του στοιχείου με βάση την τιμή σε αυτή την αγορά.

Ακόμα και αν δεν υπάρχει παρατηρήσιμη αγορά ώστε να παρέχει πληροφορίες σχετικά με την τιμολόγηση ενός στοιχείου την ημερομηνία της επιμέτρησης, κατά την διαδικασία εκτίμησης της εύλογης αξίας θα πρέπει να υποθεθεί ότι μια συναλλαγή πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία αυτή και να εκτιμηθεί βάση της θέσης και της οπτικής γωνίας του κατόχου του στοιχείου που αποτιμάται. Αυτή η υποθετική συναλλαγή αποτελεί την βάση για την εκτίμηση της τιμής πώλησης του παγίου ή μεταφοράς της υποχρέωσης.

2.3.4.4 Συμμετέχοντες στην Αγορά

Μια εταιρία θα πρέπει να εκτιμά την εύλογη αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που κάνουν οι μετέχοντες στην αγορά όταν τιμολογούν ένα στοιχείο, υποθέτοντας ότι λειτουργούν ώστε να μεγιστοποιήσουν το όφελός τους.

Για την ανάπτυξη αυτών των υποθέσεων, μια εταιρία δεν χρειάζεται να αναγνωρίσει μεμονωμένα αντισυμβαλλόμενα μέρη της αγοράς. Αντιθέτως, η οντότητα θα πρέπει να αναγνωρίσει βασικά χαρακτηριστικά που διαχωρίζουν τους μετέχοντες στην αγορά και αφορούν παράγοντες που επιδρούν στα ακόλουθα:

- α) Το στοιχείου του ενεργητικού ή της υποχρέωσης.
- β) Την κύρια ή την πλεονεκτικότερη αγορά για το συγκεκριμένο στοιχείο.
- γ) Συμμετέχοντες στην αγορά με τους οποίους η εταιρία θα μπορούσε να πραγματοποιήσει μια συναλλαγή εντός της συγκεκριμένης αγοράς.

2.3.4.5 Η τιμή

Η εύλογη αξία είναι το αντίτιμο που θα μπορούσε να εισπραχθεί για την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή να δοθεί για την μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια συνήθη συναλλαγή εντός της κύριας ή της πλεονεκτικότερης αγοράς την ημερομηνία της επιμέτρησης, κάτω από τις ισχύουσες συνθήκες (πχ τιμή εξόδου), ανεξάρτητα αν αυτή η τιμή είναι άμεσα παρατηρήσιμη ή εκτιμάται χρησιμοποιώντας μια άλλη τεχνική αποτίμησης.

Το αντίτιμο που θα εισπραχθεί στην κύρια ή πλεονεκτικότερη αγορά για την αγορά ενός παγίου ή την μεταφορά μιας υποχρέωσης, δεν θα πρέπει να προσαρμόζεται σύμφωνα με τα κόστη συναλλαγής. Τα κόστη που συνδέονται με την συναλλαγή θα πρέπει να χειρίζονται σύμφωνα με κάποιο άλλο IFRS. Τα κόστη συναλλαγής δεν είναι χαρακτηριστικό κάποιου συγκεκριμένου στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων, αλλά αφορούν συγκεκριμένα την διαδικασία της συναλλαγής και μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με το πώς η εταιρία εισέρχεται σε μια συναλλαγή που αφορά κάποιο στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.

Στα κόστη της συναλλαγής δεν περιλαμβάνονται τα μεταφορικά κόστη. Αν η τοποθεσία αποτελεί ένα χαρακτηριστικό του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, για παράδειγμα ο

τόπος που βρίσκεται ένα εμπόρευμα, η τιμή στην κύρια ή την πλεονεκτικότερη αγορά θα πρέπει να προσαρμοστεί για αυτά τα κόστη που μπορεί να προκύψουν στην διαδικασία μεταφοράς του στοιχείου από την τωρινή του τοποθεσία, στην τοποθεσία της αγοράς.

2.3.4.6 Η εφαρμογή σε μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού

2.3.4.6.1 Βέλτιστη και καλύτερη χρήση των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Το μέτρο της εύλογης αξίας για ένα μη χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, συνεκτιμά την ικανότητα των συμμετεχόντων στην αγορά να παράξουν οικονομικά οφέλη από την βέλτιστη και καλύτερη χρησιμοποίηση του συγκεκριμένου στοιχείου ή από την πώλησή του σε κάποιο άλλο μέρος της αγοράς που θα το χρησιμοποιούσε με το βέλτιστο και καλύτερο τρόπο.

Η βέλτιστη και καλύτερη χρήση ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού λαμβάνει υπόψιν την χρήση του στοιχείου που είναι φυσικά εφικτή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά κατορθωτή, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

- α) Η χρήση που είναι φυσικά εφικτή αφορά τα φυσικά χαρακτηριστικά του στοιχείου του ενεργητικού, τα οποία οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψιν κατά την τιμολόγηση του στοιχείου. Για παράδειγμα, η τοποθεσία ή το μέγεθος ενός κτηρίου.
- β) Η νομικά επιτρεπτή χρήση περιλαμβάνει κάθε νομικό περιορισμό στη χρήση του στοιχείου του ενεργητικού, τον οποίο οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψιν κατά την τιμολόγηση του στοιχείου. Για παράδειγμα, η νομοθεσία που αφορά την βιομηχανική ζώνη όπου βρίσκεται μια κτηριακή εγκατάσταση εργοστασίου.
- γ) Η οικονομικά κατορθωτή χρήση συνεκτιμά κατά πόσο η χρήση ενός στοιχείου του ενεργητικού που είναι φυσικά εφικτή και νομικά επιτρεπτή, μπορεί να παράξει επαρκές εισόδημα ή ταμειακές ροές (συμπεριλαμβανομένου του κόστους προσαρμογής του στοιχείου στην συγκεκριμένη χρήση) ώστε να παραχθεί η επενδυτική απόδοση την οποία τα μέρη της αγοράς απαιτούν από μια επένδυση σε αυτό το στοιχείο του ενεργητικού, για την συγκεκριμένη χρήση.

Η βέλτιστη και καλύτερη χρήση προσδιορίζεται από την οπτική γωνία των συμμετεχόντων στην αγορά, ακόμα και αν η εταιρία προτίθεται να χρησιμοποιήσει το στοιχείο για με διαφορετικό τρόπο. Ωστόσο, η τωρινή χρήση του μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού από την εταιρία, θεωρείται ότι είναι η βέλτιστη και καλύτερη χρήση, εφόσον η αγορά ή κάποιοι άλλοι παράγοντες δείχνουν ότι μια διαφορετική χρήση από κάποιο άλλο μέρος της αγορά θα μεγιστοποιούσε την αξία του περιουσιακού στοιχείου.

Για να προστατέψει την θέση της από τον ανταγωνισμό ή για άλλους λόγους, η εταιρία μπορεί να μην προτίθεται να χρησιμοποιήσει ένα αποκτηθέν, μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, ενεργητικά ή μπορεί να μην επιθυμεί να το χρησιμοποιήσει με τον βέλτιστο και καλύτερο τρόπο. Για παράδειγμα, ένα τέτοιο σενάριο θα μπορούσε να ισχύει όταν μια εταιρία αποκτά ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο που σκοπεύει να το χρησιμοποιήσει αμυντικά, αποτρέποντας άλλους από την χρήση του. Παρ' όλ' αυτά, ο οντότητα θα πρέπει να επιμετρά την εύλογη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, υποθέτοντας την βέλτιστη και καλύτερη χρήση του από τους συμμετέχοντες στην αγορά.

2.3.4.6.1 Η υπόθεση της αποτίμησης για μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού

Η βέλτιστη και καλύτερη χρήση ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού θέτει τις βάσεις για την υπόθεση της αποτίμησης που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός στοιχείου του ενεργητικού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

- α) Η βέλτιστη και καλύτερη χρήση ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, μπορεί να παρέχει στους συμμετέχοντες στην αγορά την μέγιστη αξία μέσα από την χρήση του σε συνδυασμό με άλλα πάγια σαν ομάδα ή σε συνδυασμό με άλλα πάγια ή υποχρεώσεις (για παράδειγμα, σαν μέρος μιας επιχείρησης).
 - i. Εάν, η βέλτιστη και καλύτερη χρήση ενός στοιχείου του ενεργητικού αφορά την χρησιμοποίηση του στοιχείου αυτού σε συνδυασμό με άλλα στοιχεία του ενεργητικού ή και των υποχρεώσεων, η εύλογη αξία του στοιχείου είναι το αντίτιμο που θα ληφθεί από μια συναλλαγή για την πώληση του στοιχείου, υποθέτοντας ότι το στοιχείο αυτό θα χρησιμοποιούταν με άλλα στοιχεία του ενεργητικού ή και των υποχρεώσεων και ότι αυτά τα στοιχεία (για παράδειγμα,

συμπληρωματικά πάγια ή σχετιζόμενες υποχρεώσεις) θα είναι διαθέσιμα στους συμμετέχοντες στην αγορά.

- ii. Οι υποχρεώσεις που σχετίζονται με το στοιχείο του ενεργητικού και με τα συμπληρωματικά πάγια περιλαμβάνουν και τις υποχρεώσεις που χρηματοδοτούν το κεφάλαιο κίνησης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις που χρησιμοποιούνται για να χρηματοδοτήσουν στοιχεία του ενεργητικού ή ομάδα στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, εντός των οποίων θα χρησιμοποιηθεί το πάγιο.
 - iii. Οι υποθέσεις για την βέλτιστη και καλύτερη χρήση των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων θα πρέπει να είναι χαρακτηρίζονται από συνέχεια και συνέπεια για όλα τα πάγια εντός της ομάδας των παγίων ή την ομάδα των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, για τα οποία η βέλτιστη και καλύτερη χρήση είναι σχετικό μέγεθος.
- β) Η βέλτιστη και καλύτερη χρήση ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι πιθανό να παρέχει μέγιστη αξία στα μέρη της αγοράς, ως αυτοτελές και αυτόνομο στοιχείο. Αν η βέλτιστη και καλύτερη χρήση του στοιχείου επιτυγχάνεται χρησιμοποιώντας κατά αυτόν τον τρόπο, τότε η εύλογη αξία του στοιχείου είναι το αντίτιμο που θα ληφθεί σε μια τρέχουσα συναλλαγή για την πώλησή του σε κάποιο μέρος της αγοράς το οποίο προτίθεται να το χρησιμοποιήσει κατά αυτό τον τρόπο.

Το μέτρο της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού υποθέτει ότι το πάγιο πωλείται με συνέπεια στις σχετικές μονάδες μέτρησης που ορίζουν άλλα IFRS, που μπορεί να είναι το ξεχωριστό και αυτοτελές πάγιο. Αυτό συμβαίνει ακόμα και όταν η εκτίμηση της εύλογης αξίας υποθέτει ότι η βέλτιστη και καλύτερη χρήση ενός στοιχείου του ενεργητικού επιτυγχάνεται με την χρησιμοποίησή του σε συνδυασμό με άλλα πάγια ή και με υποχρεώσεις, επειδή το μέτρο της εύλογης αξίας υποθέτει ότι οι μετέχοντες στην αγορά κατέχουν ήδη τα συμπληρωματικά πάγια ή τις σχετικές υποχρεώσεις.

2.3.4.7 Η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση

Όταν ένα στοιχείο του ενεργητικού αποκτάται μέσω μιας συναλλαγής, η τιμή της συναλλαγής λογίζεται ως η το αντίτιμο που πληρώθηκε για την απόκτηση του συγκεκριμένου

παγίου. Εν αντιθέσει, η εύλογη αξία του στοιχείου του ενεργητικού είναι το αντίτιμο που θα ληφθεί ως αντάλλαγμα για την πώληση του παγίου. Οι εταιρίες, δεν είναι απαραίτητο ότι πωλούν τα περιουσιακά τους στοιχεία στις ίδιες τιμές που τα αγόρασαν.

Σε πολλές περιπτώσεις, η τιμή της συναλλαγής είναι ίση με την εύλογη αξία. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβεί όταν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου, η συναλλαγή γίνεται σε μία αγορά όπου το πάγιο θα μπορούσε να πωληθεί.

Όταν πρέπει να αποφασιστεί εάν η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση είναι ίση με την τιμή της συναλλαγής απόκτησης, η εταιρία θα πρέπει να εκτιμά τους παράγοντες που επηρεάζουν την συγκεκριμένη συναλλαγή και το αντικείμενό της, δηλαδή το περιουσιακό στοιχείο.

Εάν, άλλα IFRS επιβάλλουν ή επιτρέπουν σε μια εταιρία να αναγνωρίσει ένα πάγιο στην εύλογη αξία και η τιμή της συναλλαγής απόκτησης, διαφέρει από την εύλογη αξία, η εταιρία θα πρέπει να αναγνωρίσει την διαφορά, δηλαδή το κέρδος ή την ζημία, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, εκτός εάν το συγκεκριμένο IFRS ορίζει κάτι διαφορετικό.

2.3.4.8 Τεχνικές αποτίμησης

Μια εταιρία θα πρέπει να χρησιμοποιεί την τεχνική αποτίμησης που ταιριάζει στις υπάρχουσες συνθήκες και για την οποία είναι διαθέσιμα επαρκή δεδομένα για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας την χρησιμοποίηση των παρατηρούμενων δεδομένων και ελαχιστοποιώντας την χρήση μη παρατηρούμενων δεδομένων, ως εισροές στην διαδικασία επιμέτρησης.

Ο σκοπός της χρησιμοποίησης μιας τεχνικής αποτίμησης είναι η εκτίμηση της τιμής στην οποία μια συνήθης συναλλαγή για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου θα λάμβανε χώρα μεταξύ δύο καλά πληροφορημένων μερών της αγοράς, κάτω από τις ισχύουσες συνθήκες της αγοράς. Υπάρχουν τρεις ευρέως χρησιμοποιούμενες τεχνικές αποτίμησης είναι η προσέγγιση της αγοράς, η προσέγγιση του κόστους και η προσέγγιση του εισοδήματος.

Σε κάποιες περιπτώσεις, μία και μόνο τεχνική είναι επαρκής, για παράδειγμα όταν αποτιμάς ένα πάγιο στοιχείο χρησιμοποιώντας την τιμή της αγοράς, ενώ σε άλλες περιπτώσεις, η

χρησιμοποίηση περισσότερων από μία τεχνικών κρίνεται απαραίτητη. Στην δεύτερη περίπτωση, τα αποτελέσματα των τεχνικών που χρησιμοποιήθηκαν θα πρέπει να αξιολογηθούν βάσει της λογικότητας του εύρους των τιμών που δόθηκαν ως αποτέλεσμα. Η εύλογη αξία είναι το σημείο εντός τους εύρους των τιμή που είναι περισσότερο αντιπροσωπευτικό της εύλογης αξίας στις τρέχουσες συνθήκες.

Αν η τιμή της συναλλαγής απόκτησης είναι η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση και η τεχνική αποτίμησης η οποία χρησιμοποιεί μη παρατηρούμενα δεδομένα χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας σε μία μελλοντική περίοδο, η τεχνική αυτή θα πρέπει να προσαρμοστεί ώστε κατά την αρχική αναγνώριση το αποτέλεσμα της τεχνικής αποτίμησης να ισούται με την τιμή της συναλλαγής. Η προσαρμογή αυτή βεβαιώνει ότι η τεχνική αποτίμησης αντανακλά τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και βοηθά την εταιρία να αποφασίσει εάν η τεχνική που χρησιμοποιείται χρίζει προσαρμογής ή όχι. Μετά την αρχική αναγνώριση, ότι επιμετράται η εύλογη αξία χρησιμοποιώντας μια τεχνική αποτίμησης που χρησιμοποιεί μη παρατηρούμενα δεδομένα, η εταιρία θα πρέπει να βεβαιώνεται ότι με την τεχνική αυτή αντανακλώνται οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και όλα τα παρατηρήσιμα δεδομένα, την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Οι τεχνικές επιμέτρησης πρέπει να χρησιμοποιούνται με συνέπεια. Ωστόσο, μια αλλαγή τεχνικής αποτίμησης ή στον τρόπο που εφαρμόζεται είναι απαραίτητη εάν αυτή η αλλαγή καταλήγει σε αποτέλεσμα της εκτίμησης το οποίο είναι εξίσου ή και περισσότερο αντιπροσωπευτικό της εύλογης αξίας κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες και περιστάσεις. Τέτοιες αλλαγές του τρόπου εφαρμογής ή κα εξολοκλήρου τεχνικής αποτίμησης, μπορεί να συμβούν σε κάποιες από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) Ανάπτυξη μιας νέας αγοράς.
- β) Νέες πληροφορίες και δεδομένα γίνονται διαθέσιμα.
- γ) Δεδομένα και πληροφορίες που χρησιμοποιούνταν προηγουμένως, δεν είναι πλέον διαθέσιμα.
- δ) Βελτίωση των τεχνικών αποτίμησης.
- ε) Οι συνθήκες της αγοράς αλλάζουν.

2.3.4.9 Δεδομένα στις τεχνικές αποτίμησης

2.3.4.9.1 Γενικές αρχές

Οι τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να μεγιστοποιούν την χρήση παρατηρούμενων δεδομένων και να ελαχιστοποιούν την χρήση μη παρατηρούμενων δεδομένων.

2.3.4.9.1 Εισροές δεδομένων με βάση την τιμή αγοράς και πώλησης

Αν το στοιχείο του ενεργητικού που επιμετράται στη εύλογη αξία έχει τιμή πώλησης και αγοράς σε μια οργανωμένη αγορά, η τιμή εντός αυτού του εύρους των τιμών είναι η πιο αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας του.

2.3.4.9.1 Η ιεραρχία της εύλογης αξίας

Για να αυξήσει την συνέπεια και την συγκρισιμότητα του μέτρου της εύλογης αξίας και τις σχετικές γνωστοποιήσεις, αυτό το IFRS θεμελιώνει την ιεραρχία της εύλογης αξίας η οποία κατηγοριοποιεί τις εισροές δεδομένων των τεχνικών αποτίμησης για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, σε τρεις κατηγορίες. Η ιεραρχία αυτή δίνει την μεγαλύτερη προτεραιότητα στις τιμές που παρέχονται από την ενεργή αγορά για παρόμοια στοιχεία και την μικρότερη προτεραιότητα σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα.

Σε μερικές περιπτώσεις, τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός στοιχείου του ενεργητικού μπορεί να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα προτεραιότητας της ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις, το μέτρο της εύλογης αξίας κατηγοριοποιείται ως σύνολο δεδομένων στο χαμηλότερο επίπεδο που βρίσκεται το χαμηλότερης προτεραιότητας δεδομένο που όμως είναι σημαντικό για το μέτρο της εύλογης αξίας. Η εκτίμηση της σημαντικότητας κάθε δεδομένου απαιτεί κρίση και θα πρέπει να λαμβάνει υπόψιν τους συγκεκριμένους παράγοντες που χαρακτηρίζουν το κάθε στοιχείο. Προσαρμογές που γίνονται στο μέτρο της εύλογης αξίας, όπως τα κόστη συναλλαγής, δεν θα πρέπει να επηρεάζουν την απόφαση για τον καθορισμό του επιπέδου της ιεραρχίας της εύλογης αξίας που πρόκειται να κατηγοριοποιηθεί το μέτρο της εύλογης αξίας.

Η διαθεσιμότητα των σχετικών δεδομένων και η σχετική αντικειμενικότητά του επηρεάζουν την επιλογή της τεχνικής επιμέτρησης. Ωστόσο, η ιεραρχία της εύλογης αξίας θέτει τις

προτεραιότητες όσον αφορά τα δεδομένα της τεχνικής αποτίμησης και όχι των τεχνικών επιμέτρησης της εύλογης αξίας.

Αν κάποιο παρατηρούμενο δεδομένο απαιτεί κάποια προσαρμογή με την χρήση μη παρατηρούμενων δεδομένων και αυτή η προσαρμογή έχει ως αποτέλεσμα το μέτρο της εύλογης αξίας να χαρακτηρίζεται ως ψηλότερης ή χαμηλότερης προτεραιότητας, το τελικό μέτρο θα κατηγοριοποιηθεί στο τρίτο επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

2.3.4.9.2 Δεδομένα επιπέδου 1

Οι εισροές δεδομένων του επιπέδου 1 είναι οι παρατηρούμενες τιμές της ενεργής αγοράς για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, στην οποία η εταιρία μπορεί να έχει πρόσβαση κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

2.3.4.9.3 Δεδομένα επιπέδου 2

Οι εισροές δεδομένων του επιπέδου 2 είναι οι τιμές της ενεργής αγοράς για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και είναι είτε άμεσα είτε έμμεσα παρατηρούμενες.

Αν το στοιχείο του ενεργητικού έχει κάποιον συγκεκριμένο όρο που κατοχυρώνεται με κάποιο συμβόλαιο, ένα δεδομένο επιπέδου 2 πρέπει να είναι παρατηρήσιμο για όλη την έκταση του συγκεκριμένου όρου. Τέτοια δεδομένα είναι τα εξής:

- α) Παρατηρούμενες τιμές στην ενεργή αγορά για παρόμοια στοιχεία.
- β) Παρατηρούμενες τιμές σε μη ενεργή αγορά για παρόμοια στοιχεία.
- γ) Δεδομένα που δεν σχετίζονται με παρατηρούμενες τιμές, για παράδειγμα, επιτόκια, αποδόσεις, κίνδυνος, πιστωτικά όρια.

2.3.4.9.4 Δεδομένα επιπέδου 3

Τα δεδομένα του επιπέδου 3 είναι μη παρατηρούμενα δεδομένα που αφορούν ένα στοιχείο του ενεργητικού.

Μη παρατηρήσιμα δεδομένα θα πρέπει να χρησιμοποιούνται, για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, στον βαθμό που παρατηρήσιμα δεδομένα δεν είναι διαθέσιμα και οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς χαρακτηρίζονται από μικρή ή και ανύπαρκτη δραστηριότητα. Ωστόσο, ο σκοπός του μέτρου της εύλογης αξίας παραμένει ο ίδιος. Συνεπώς, τα μη παρατηρήσιμα δεδομένα θα πρέπει να αντανακλούν τις υποθέσεις που χρησιμοποιούν οι μετέχοντες της αγοράς για την τιμολόγηση ενός περιουσιακού στοιχείου, συμπεριλαμβανομένης και της εκτίμησης για τον κίνδυνο.

Η εκτίμηση του κινδύνου περιλαμβάνει και την εκτίμηση του ενδογενή κινδύνου της εκάστοτε τεχνικής αποτίμησης που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τον ενδογενή κίνδυνο των δεδομένων που χρησιμοποιούνται από το μοντέλο.

Η εταιρία θα πρέπει να αναπτύσσει μη παρατηρήσιμα δεδομένα αξιοποιώντας τις καλύτερες και ακριβέστερες πληροφορίες που υπάρχουν στις τρέχουσες συνθήκες, στις οποίες μπορεί να περιλαμβάνονται και δεδομένα που η ίδια η εταιρία παράγει ή συλλέγει.

2.3.5 Γνωστοποιήσεις

Οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να γνωστοποιούν πληροφορίες οι οποίες να βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμούν τα παρακάτω:

- α) Την τεχνική αποτίμησης και τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού που μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμώνται σε επαναλαμβανόμενη ή μη βάση, στην εύλογη αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης της εταιρίας.
- β) Την επίδραση των επιμετρήσεων της εύλογης αξίας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και την Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης, των επιμετρήσεων της εύλογης αξίας που γίνονται σε επαναλαμβανόμενη βάση και τα σημαντικά δεδομένα που χρησιμοποιούν είναι μη παρατηρήσιμα, δηλαδή, επιπέδου 3.

Για την επίτευξη των παραπάνω, η εταιρία θα πρέπει να εκτιμά τα παρακάτω:

- α) Το επίπεδο των λεπτομερειών που είναι απαραίτητες για να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων.
- β) Πόση έμφαση θα πρέπει να δοθεί σε κάθε μία από τις διάφορες απαιτήσεις.
- γ) Πόσο θα πρέπει οι πληροφορίες να είναι περιληπτικές ή αναλυτικές και να ομαδοποιούνται ή όχι.
- δ) Αν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων χρειάζονται επιπλέον πληροφορίες για να αξιολογήσουν τις ποσοτικές πληροφορίες που παρατίθενται.

Η οικονομική οντότητα για να επιτύχει τα παραπάνω θα πρέπει κατ'ελάχιστο να γνωστοποιεί τις παρακάτω πληροφορίες για κάθε κατηγορία στοιχείων του ενεργητικού που αποτιμώνται στην εύλογη αξία στις οικονομικές τις καταστάσεις, μετά την αρχική αναγνώριση:

- α) Την εκτίμηση της εύλογης αξίας για όλες τις επιμετρήσεις που γίνονται μέσα στην χρήση και τον λόγο που η εταιρία προχώρησε σε μη επαναλαμβανόμενη εκτίμηση εύλογης αξίας για κάποιο στοιχείο.
- β) Για όλες τις εκτιμήσεις εύλογης αξίας, το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο οποίο κατηγοριοποιείται η κάθε επιμέτρηση.
- γ) Για τα περιουσιακά που διακρατήθηκαν μέχρι το τέλος της χρήσης, τυχόν μεταβολές στα επίπεδα της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, των μέτρων εύλογης αξίας για κάποιο στοιχείο του ενεργητικού.
- δ) Για τα μέτρα εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στις κατηγορίες 2 & 3, μια περιγραφή της τεχνικής αποτίμησης και των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση.
- ε) Για μέτρα εύλογης αξίας επιπέδου 3, μια συμφωνία των ισοζυγίων ανοίγματος και κλεισίματος χρήσης όπου θα γνωστοποιούνται τα ακόλουθα:
 - i. Συνολικά κέρδη ή ζημίες για την περίοδο που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποτελεσμάτων Χρήσης, καθώς και τα στοιχεία που αφορούν.
 - ii. Πωλήσεις και αγορές στοιχείων.
 - iii. Τα ποσά και η αιτιολόγηση των μεταφερόμενων στοιχείων στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας.

Η εταιρία θα πρέπει να κατηγοριοποιεί τα στοιχεία του ενεργητικού με βάση τα ακόλουθα:

- α) Την φύση, τα χαρακτηριστικά και τον κίνδυνο των στοιχείων του ενεργητικού.

β) Το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας που το κάθε στοιχείο κατηγοριοποιείται.

Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να παρουσιάζει ποσοτικές πληροφορίες σε μορφή πίνακα, εκτός και αν κάποια άλλη μορφή είναι περισσότερο κατάλληλη.

Κεφάλαιο 3^ο

Βιβλιογραφική επισκόπηση

Η επιλογή μεθόδου αποτίμησης για την αποτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων έχει απασχολήσει σε μεγάλο βαθμό την διεθνή βιβλιογραφία τις τελευταίες πέντε δεκαετίες. Ο λόγος της ενασχόλησης των ερευνητών με την επιλογή μεθόδου αποτίμησης και η επιπτώσεις που επιφέρει κάθε επιλογή στα λογιστικά αποτελέσματα, όπως διαφαίνεται, είναι η σημαντικότητα του μεγέθους του ενεργητικού μιας επιχείρησης. Αρκετές μελέτες επισημαίνουν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της κάθε μεθόδου αποτίμησης, την επίπτωσή τους στα λογιστικά αποτελέσματα, καθώς και του παράγοντες που οδηγούν τις επιχειρήσεις στην υιοθέτησή τους, όπως αυτά έχουν επισημανθεί από διάφορους φορείς που καθορίζουν τα λογιστικά πρότυπα, ρυθμιστικές αρχές, αναλυτές και συντάκτες.

Η μελέτη των Watts και Zimmerman (1978), μια από τις πρώτες μελέτες, καταδεικνύει την σαφή σχέση μεταξύ των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που επιλέγει να ακολουθήσει μια επιχείρηση, με άλλες μεταβλητές, όπως τα μόνους της διοίκησης που βασίζονται σε επίτευξη στόχων κερδοφορίας και ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα, επιβεβαιώνουν ότι η διοίκηση διαλέγει τις λογιστικές πολιτικές που πρόκειται να μεγιστοποιήσουν την ωφέλεια των μελών της. Για παράδειγμα, αν ο μισθός των μελών της διοίκησης συνδέεται με μόνους, όπως αναφέραμε παραπάνω, υπάρχει αυξημένη πιθανότητα το γεγονός αυτό να επηρεάζει τις επιλογές των λογιστικών πολιτικών που λαμβάνουν τα μέλη της. Άρα, τα μέλη της διοίκησης έχουν κίνητρο να υιοθετήσουν λογιστικές πολιτικές που αυξάνουν τις αποδοχές τους.

Έπειτα από πέντε χρόνια, σε μια από τις επόμενες μελέτες του, ο Zimmerman (1983) διαπίστωσε ότι οι επιχειρήσεις μεγέθους πάνω του μέσου όρου, οι οποίες τείνουν να τραβούν περισσότερο την προσοχή, λόγω της μεγάλου πλούτου που φέρουν, έχουν περισσότερα κίνητρα να υιοθετήσουν την λογιστικές μεθόδους που θα δίνουν μια συντηρητικότερη εικόνα των λογιστικών μεγεθών τους, από τις επιχειρήσεις με μέγεθος κάτω του μέσου όρου, ώστε να κατορθώσουν να αποτραβήξουν την προσοχή του τύπου, των αρχών και της εφορίας από πάνω τους.

Στην αρχή της τελευταίας δεκαετίας του 21^{ου} αιώνα, οι Watts και Zimmerman (1990) δημοσιεύουν μια νέα έρευνά τους και υποστηρίζουν ότι το κόστος της δημοσιότητας που επιβαρύνει μια επιχείρηση σχετίζεται άμεσα με το μέγεθός της, δηλαδή, την αξίας της. Οι επιχειρήσεις μεγέθους πάνω του μέσου όρου, οι οποίες και υπάγονται σε περισσότερο δημόσιο έλεγχο από τους φορολογικούς και κρατικούς φορείς, είναι πιθανότερο να αναπροσαρμόσουν την αξία των στοιχείων του ενεργητικού και ιδιαίτερα των παγίων περιουσιακών στοιχείων, με σκοπό να εμφανίσουν χαμηλότερη κερδοφορία και να απομακρύνουν την προσοχή από πάνω τους.

Οι Whittred και Chan (1992) θέλοντας να ερευνήσουν την σχέση μεταξύ των πολιτικών αναπροσαρμογής των παγίων που εφαρμόζουν οι επιχειρήσεις και του επιπέδου μόχλευσης, δηλαδή την αναλογία ξένων προς ιδίων κεφαλαίων, που επιδρά άμεσα στην δανειοληπτική τους ικανότητα. Έτσι, μελέτησαν τις πρακτικές που εφαρμόζαν οι εταιρίες στην Αυστραλία κατά την πενταετία 1980-84 και συμπέραναν ότι όσο το επίπεδο της μόχλευσης μιας εταιρίας αυξάνεται, δηλαδή τα ξένα κεφάλαια που χρηματοδοτούν την δραστηριότητα της εταιρίας μεγαλώνουν σε αναλογία ως προς τα κεφάλαια της επιχείρησης, τόσο πιθανότερο είναι η εταιρία να προχωρήσει σε αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων της ώστε να δείξει μια καλύτερη εικόνα προς τους χρηματοδότες της και να συνεχίσει να έχει την δυνατότητα να δανείζεται.

Ωστόσο, το ερώτημα για ποιο λόγο μια επιχείρηση να επιλέξει ως μέθοδο αποτίμησης των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, την μέθοδο της αναπροσαρμογής και όχι την μέθοδο του κόστους, παρέμενε ανοιχτό. Και το ερώτημα ήταν εύλογο καθώς, η μέθοδο της αναπροσαρμογής χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα και αυξημένο κόστος για την εφαρμογή της, σε σχέση με την μέθοδο του κόστους, που είναι μια σχετικά απλή διαδικασία.

Οι Brown et, al. (1992), μελετώντας το παραπάνω ερώτημα, κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι επιχειρήσεις με υψηλό ενεργητικό, είναι πιθανότερο να επιλέξουν ως μέθοδο αποτίμησης των στοιχείων του ενεργητικού, την μέθοδο της εύλογης αξίας, με σκοπό να περιορίσουν το πολιτικό κόστος και ακόμη, επειδή η εύλογη αξία ή η αλλιώς, η δίκαιη τιμή, παρέχει στους επενδυτές καλύτερης ποιότητας πληροφορίες σχετικά με την επιχείρηση και τα μεγέθη της και μειώνει το φαινόμενο της ασύμμετρης πληροφόρησης, δηλαδή, η γνώση και η πληροφόρηση που έχουν οι επενδυτές, το κράτος και γενικά τα αντισυμβαλλόμενα μέρη,

σχετικά με την επιχείρηση τείνει να είναι ίδια, όσον αφορά φυσικά την ποιότητα και όχι την ποσότητα, με αυτή που έχει η διοίκηση της εταιρίας.

Οι Easton et, al. (1993) θέλησαν κι εκείνοι να ερευνήσουν τους λόγους για του οποίους τα μέλη της διοίκησης των εταιριών, εφαρμόζουν την μέθοδο την αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας που διοικούν. Στην έρευνα, λοιπόν, που διεξήχθη σε Αυστραλούς μανάτζερ, το 45% απάντησαν ότι ο λόγος είναι ότι θέλουν να παρουσιάζουν την πραγματική και δίκαιη εικόνα των οικονομικών καταστάσεων, το 40% ήθελαν να βελτιώσουν τον δείκτη χρηματοοικονομικής μόχλευσης και οι υπόλοιποι για άλλους λόγους, όπως η βελτίωση της εικόνας της επιχείρησης ώστε να εξαγοραστεί από κάποια άλλη, το πολιτικό κόστος και για να επηρεάσουν τα μερίσματα.

Οι Barth et, al. (1995) δημοσίευσαν μία έρευνα όπου παραθέτουν τους προβληματισμούς γύρω από την λογιστική της εύλογης αξίας. Εκτός των άλλων, υποστηρίζουν η εύλογη αξία εξυπηρετεί τον σκοπό της προβολής της προοπτικής της επιχείρησης και της μελλοντικής της απόδοσης, η οποία μάλιστα στηρίζεται τις περισσότερες φορές σε υποθέσεις και δεδομένα μη παρατηρήσιμα και καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία δεν θα πρέπει να επηρεάζει τον ισολογισμό και την κατάσταση αποτελεσμάτων, καθώς εκεί θα πρέπει να απεικονίζονται μόνο τα πραγματοποιημένα αποτελέσματα και καθότι, η ιδέα του κέρδους δεν σχετίζεται με την λογιστική της εύλογης αξίας.

Στο τέλος του 21^{ου} αιώνα έγιναν αρκετές έρευνες με θέμα την αναπροσαρμογή των παγίων.

Οι Gaeremynck και Veugelers (1999) μελετώντας στοιχεία βιομηχανικών επιχειρήσεων του Βελγίου, για την περίοδο 1989-1994, συμπέραναν ότι οι εταιρίες με θετική απόδοση και μικρούς δείκτες χρηματοοικονομικής μόχλευσης, είναι λιγότερο πιθανό να επανεκτιμήσουν τα πάγιά τους, σε σχέση με ζημιολύγες επιχειρήσεις που είναι πολύ κοντά σε αδυναμία πληρωμών και αθέτηση των υποχρεώσεών τους. Επίσης, υποστήριξαν ότι η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης στην εύλογη αξία, αποτελεί ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο για την ακριβή σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων και την παρουσίαση της πραγματικής εικόνας της επιχείρησης.

Την ίδια χρονιά, οι Aboody et, al. (1999) μελετώντας δεδομένα από 6.633 επιχειρήσεις στο Ηνωμένο Βασίλειο, έδειξαν την θετική συσχέτιση ανάμεσα στην αναπροσαρμογή των παγίων και των μελλοντικών αποτελεσμάτων της επιχείρησης. Τα μεγέθη που η έρευνα αυτή μελετά

ως μελλοντικά αποτελέσματα, από λογιστικής άποψης, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Σύμφωνα με την έρευνά τους, μια θετική αναπροσαρμογή που λαμβάνει χώρα στο σήμερα, αντανακλά θετικά λειτουργικά αποτελέσματα και ταμειακές ροές που θα αναγνωριστούν στις επόμενες χρήσεις-ακόμα και μετά από τρεις χρήσεις.

Οι Lin και Peasnell (2000) διαπίστωσαν ότι οι επιχειρήσεις αξίζει να μπαίνουν στην διαδικασία της αναπροσαρμογής την περιουσιακών τους στοιχείων μόνο αν το μέγεθος του ενεργητικού τους είναι τέτοιο ώστε η πράξη τους αυτή να επηρεάσει σημαντικά την εικόνα τους. Άρα, η έρευνα αυτή στηρίζει την άποψη του Zimmerman (1983) ότι οι διοικήσεις των εταιριών με μέγεθος πάνω από τον μέσο όρο, έχουν την τάση να εφαρμόζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού, ώστε να μειώσουν το πολιτικό κόστος τους, με την μείωση της παραγόμενης απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων τους. Ακόμα, εξετάζοντας ένα δείγμα εταιριών του Ηνωμένου Βασιλείου οι οποίες κατά την περίοδο 1989-91, αναπροσάρμοσαν τα πάγιά τους, έδειξαν ότι οι εταιρίες είναι πιθανότερο να προβούν σε θετική αναπροσαρμογή αν τα δημιουργούν ζημίες, αν το χρέος τους αυξάνεται ή και έχουν χαμηλή ρευστότητα.

Η έρευνα των Jaggi και Tsui (2001) που διεξήχθη την περίοδο 1991-95 σε επιχειρήσεις του Hong Kong, στήριξε ακόμη περισσότερο την θετική σχέση ανάμεσα στην εφαρμογή της μεθόδου της αναπροσαρμογής και της προσδοκίας για καλύτερευση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων. Σε συνέχεια της έρευνας των Aboody et, al. (1999), στηρίχθηκε η άποψη ότι οι αναπροσαρμογές των αξίων των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης παρέχουν τη βάση για την πρόβλεψη της μελλοντικής της απόδοσης. Επίσης, τονίστηκε η χρησιμότητα των πληροφοριών των αναπροσαρμογών για τους επενδυτές, με τις οποίες μπορούν να προβλέψουν τα μελλοντικά μερίσματα.

Κινούμενοι στα βήματα των προηγούμενων ερευνητών, οι Barth et, al. (2001) μελέτησαν την χρησιμότητα των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις, στους διάφορους χρήστες τους και τονίζοντας πως το πρώτο μέλημα των επιχειρήσεων κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων θα πρέπει να είναι η αξιοπιστία και η συνάφειά τους. Έθιξαν το ζήτημα της αξιοπιστίας της διαδικασίας αναπροσαρμογής των ενσώματων παγίων και υποστήριξαν πως πολλές φορές αμφισβητείται η αξιοπιστία των ποσών που δημοσιεύονται στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς η εκτίμηση της εύλογης αξίας γίνεται

από την διοίκηση και από εκτιμητές που εκείνη ορίζει. Έτσι, διαφαίνεται η πιθανότητα «λάθους», είτε με την θέληση, είτε χωρίς την θέληση της διοίκησης.

Οι Nichols και Buerger (2002) θέλοντας να ερευνήσουν την επιρροή των διαφορετικών μεθόδων αποτίμησης των ενσώματων παγίων, της μεθόδου του κόστους και της αναπροσαρμογής, στις αποφάσεις των τραπεζιτών για την παροχή χρηματοδότησης, μελέτησαν τις αποφάσεις των Αμερικάνων κα Γερμανών τραπεζιτών. Το αποτέλεσμα της έρευνας αποκαλύπτει ότι οι Γερμανοί τραπεζίτες παρείχαν σημαντικά μεγαλύτερη χρηματοδότηση σε εταιρίες που δημοσίευαν οικονομικές καταστάσεις όπου τα ενσώματα πάγια ήταν αποτιμημένα με την μέθοδο της εύλογης αξίας από ότι στις εταιρίες που χρησιμοποιούσαν την μέθοδο του κόστους. Αντίθετα, οι Αμερικάνοι τραπεζίτες έτειναν να χρηματοδοτούν περισσότερο και με καλύτερους όρους τις επιχειρήσεις που αποτιμούσαν τα ενσώματα πάγια του με την μέθοδο του κόστους. Αυτό αποδόθηκε στην διαφορετική προσέγγιση της λογιστικής από τις οικονομίες των δύο χωρών. Οι μεν Γερμανοί, ακολουθούσαν μια συντηρητική λογιστική πολιτική εναρμονισμένη με τον φορολογικό νόμο και δίνοντας περισσότερη έμφαση στα μακροχρόνια μεγέθη, όπως το ενεργητικό, ενώ οι Αμερικάνοι, προσέβλεπαν στο γρήγορο κέρδος. Έτσι, οι τραπεζίτες στην Αμερική, δεν εμπιστεύονταν τα νούμερα στις οικονομικές καταστάσεις που εφάρμοζαν την μέθοδο της αναπροσαρμογής και συνεπώς, χρέωναν μεγαλύτερο επιτόκιο.

Η Mary Barth (2004) καταδεικνύει με την έρευνά της ορισμένα θέματα γύρω από την λογιστική της εύλογης αξίας, όπως οι μεταβλητότητα που παρουσιάζουν τα λογιστικά μεγέθη από χρήση σε χρήση. Η μεταβλητότητα αυτή οφείλεται, κυρίως, στην αλλαγή των οικονομικών συνθηκών η οποία επηρεάζει με την σειρά της την οικονομική δραστηριότητα κάθε επιχείρησης. Συνεπώς, οι εκτίμηση της εύλογης αξίας η οποία κατά βάση στηρίζεται στις μελλοντικές προσδοκίες, ενέχει τον κίνδυνο σφάλματος. Για παράδειγμα, με την χρήση της τεχνικής αποτίμησης των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και οι δύο παράγοντες που καθορίζουν την αξία του στοιχείου που αποτιμάται, οι ταμειακές ροές και το επιτόκιο, μπορεί να εκτιμηθούν σε λάθος βάση ή ένα μελλοντικό γεγονός να τους ανατρέψει. Άρα, οι επιχειρήσεις που αποτιμούν τα στοιχεία στην εύλογη αξία θα πρέπει να παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τις απαραίτητες πληροφορίες για την διαδικασία που ακολουθήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, ώστε κι εκείνοι να μπορούν να εκτιμήσουν την βασιμότητα και εγκυρότητα της εκτίμησης. Σε αυτό το σημείο, θα πρέπει να αναφέρουμε πως πλέον, το IFRS 13, όπως αναφέραμε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, θέτει

σαφείς απαιτήσεις για την παράθεση γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων, σχετικά με το μέτρο της εύλογης αξίας.

Οι Herrmann et, al. (2006) υποστηρίζουν στην μελέτη τους ότι οι επιχειρήσεις που αποτιμούν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία τους με την μέθοδο της αναπροσαρμογής, επιτυγχάνουν οι οικονομικές τους καταστάσεις να έχουν σχετικότητα, συνέπεια, συγκρισιμότητα, επικαιρότητα, ουδετερότητα και αξιοπιστία. Διαπίστωσαν ότι οι ΗΠΑ συνεχίζει να χρησιμοποιεί την μέθοδο του κόστους, ενώ το Ηνωμένο Βασίλειο, η Αυστραλία και οι περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες επιτρέπουν και την μέθοδο της αναπροσαρμογής. Τονίζουν, πως μπορεί η μέθοδος του κόστους να έχει το πλεονέκτημα ότι μπορεί εύκολα να επαληθεύσει κανείς το κόστος κτήσης ενός παγίου, όμως, στην περίπτωση που η ίδια η επιχείρηση κατασκευάζει το περιουσιακό στοιχείο, η αξιοπιστία της μεθόδου του κόστους, χάνεται καθώς, μόνο ένα τμήμα της αξίας αυτών αποτελείται από άμεσα επιρριπτόμενες δαπάνες, όπως η άμεση εργασία, ενώ ένα μεγάλο μέρος τους αποτελείται από επιμερισμένα έξοδα, όπως ενοίκια ή έξοδα διοίκησης.

Ο Missonier-Piera (2007) καταλήγει στο συμπέρασμα με την χρησιμοποίηση της μεθόδου της εύλογης αξίας, οι επιχειρήσεις βελτιώνουν την εικόνα των πιστωτών τους για την οικονομική τους πορεία και κατά συνέπεια την δανειοληπτική τους ικανότητα και η σύγκρισή τους με εταιρίες παγκοσμίως γίνεται εφικτή. Επίσης, έδειξε την θετική συσχέτιση μεταξύ της χρησιμοποίησης της μεθόδου της αναπροσαρμογής και της αύξησης της εξωτερικής χρηματοδότησης της επιχείρησης, καθώς και της αύξησης των εξαγωγών της.

Θέλοντας να εξετάσουν τους λόγους που τα μέλη των διοικήσεων των μεγάλων εταιριών στο Ηνωμένο Βασίλειο, δεν υιοθετούν την μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων των εταιριών τους από το 2005 οπότε και η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έγινε υποχρεωτική για τις εταιρίες αυτές, οι Cairns et, al. (2009) μελέτησαν τις απόψεις των μάντατζερς και κατέληξαν στο ότι οι περισσότεροι θεωρούν ότι τα οφέλη από την υιοθέτηση της εύλογης αξίας είναι μικρότερα από το κόστος για την εφαρμογή της.

Η Baker P. S. (2001) προσπάθησε, δημιουργώντας μια εικονική εταιρία διαχείρισης ακινήτων που κατέχει μόνο τρία ακίνητα, να συγκρίνει τις δύο μεθόδους αποτίμησης και συμπέρανε ότι με την μέθοδο του κόστους, η επιχείρηση φαίνεται να έχει καλύτερη εικόνα κερδών εξαιτίας των χαμηλότερων αποσβέσεων, ενώ με την μέθοδο της αναπροσαρμογής, η εταιρία φαινόταν

να έχει καλύτερους δείκτες που σχετίζονται με τον δανεισμό και την αξιοποίηση των κεφαλαίων.

Οι Bellas et. al, (2011) ερεύνησαν τις συνέπειες στις οικονομικές καταστάσεις των ελληνικών εισηγμένων εταιριών, της μετάβασης από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Η μελέτη εστιάζει σε συγκεκριμένα μεγέθη και δείκτες και την σχέση του με την τιμή της μετοχής, πριν και μετά την μετάβαση στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Στην Ελλάδα, από το 1980, ακολουθήθηκε ένα μοντέλο λογιστικής προσέγγισης επηρεασμένο από την Γαλλία και την Γερμανία, το οποίο στόχευε στην παροχή πληροφοριών που θα είναι χρήσιμες στους χρηματοδότες της επιχείρησης, καθώς και στις φορολογικές αρχές, δηλαδή, ένα μοντέλο αρκετά συντηρητικό. Οι έρευνα κατέληξε στο συμπέρασμα ότι με την εφαρμογή των νέων προτύπων, το ενεργητικό των επιχειρήσεων κατέγραψε σημαντικά μεγαλύτερες αξίες.

Οι Christensen et, al. (2012) έδειξαν πως οι επιχειρήσεις στην Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο τείνουν να εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής περισσότερο στα ακίνητα που κατέχουν, καθώς γενικότερα, η εφαρμογή της μεθόδου φέρει μεγάλο κόστος.

Κεφάλαιο 4^ο

Εμπειρική προσέγγιση

4.1 Εισαγωγή

Στο τελευταίο μέρος αυτής της εργασίας θα γίνει η προσπάθεια για την ερευνητική προσέγγιση του θέματος των αναπροσαρμογών των ενσώματων παγίων και πως αυτές μπορούν να επηρεάσουν τα λογιστικά αποτελέσματα των επιχειρήσεων που τις πραγματοποιούν.

Ο σκοπός της παρακάτω εμπειρικής μελέτης είναι να ερευνηθεί εάν η αναπροσαρμογή που πραγματοποιείται στο σήμερα επηρεάζει και προς ποια κατεύθυνση, τα λειτουργικά αποτελέσματα των επόμενων ετών.

4.2 Δείγμα και δεδομένα

Το δείγμα της εμπειρικής μελέτης αποτελείται αποκλειστικά από επιχειρήσεις που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, ώστε τα δεδομένα να είναι αξιόπιστα και προσβάσιμα.

Η περίοδος για την οποία θα εξετάσουμε το δείγμα των εταιριών είναι η δεκαετία 2005-2015. Η περίοδος αυτή, ουσιαστικά περιλαμβάνει όλα τα οικονομικά έτη όπου ήταν υποχρεωτικό για τις ελληνικές εισηγμένες επιχειρήσεις, να εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και κατά συνέπεια, μπορούσαν να επιλέξουν ως μέθοδο αποτίμησης για τα ενσώματα πάγια στοιχεία τους, την μέθοδο της αναπροσαρμογής ακολουθώντας το IAS 16 και το IFRS 13, όπως αυτά παρατέθηκαν αναλυτικά στα προηγούμενα μέρη της εργασίας.

Για την συλλογή των απαραίτητων δεδομένων και τον προσδιορισμό του δείγματος, χρησιμοποιήθηκε η βάση δεδομένων «Datastream». Ακόλουθα, έγινε ο απαραίτητος

δειγματικός έλεγχος για την ορθότητα των δεδομένων βάση των ισολογισμών των εταιριών, όπως αυτοί βρέθηκαν και εξετάστηκαν από τις ιστοσελίδες www.ase.gr & www.euro2day.gr.

Αρχικά, χρησιμοποιώντας την βάση δεδομένων «Datastream» και την μεταβλητή «Revaluation Reserves», όπου σύμφωνα με τον οδηγό της βάσης, περιλαμβάνει το αποθεματικό αναπροσαρμογής που υπάρχει στα Ίδια Κεφάλαια κάθε εταιρίας, εντοπίστηκαν οι εταιρίες που διέθεταν τέτοιου είδους αποθεματικό. Όποια εταιρία είχε έστω και για ένα έτος, της περιόδου στην οποία αναφερόμαστε, αποθεματικό αναπροσαρμογής και κατά συνέπεια, η μεταβλητή αυτή έπαιρνε τιμή, εντασσόταν στις υποψήφιες για την εφαρμογή της μεθόδου αναπροσαρμογής για τα ενσώματα πάγια. Τέλος, βρέθηκαν για κάθε μια από αυτές τις εταιρίες, οι οικονομικές της καταστάσεις ώστε να διαπιστωθεί αν όντως εφάρμοζε την μέθοδο της αναπροσαρμογής για τα ενσώματα πάγια και έγινε η απαραίτητη διαλογή των εταιριών και οι διορθώσεις στις τιμές της μεταβλητής που προέρχονταν από την βάση δεδομένων ώστε να ταιριάζουν με αυτές στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρίας.

Τέλος, έγινε εφικτό να συλλεχθούν όλα τα απαραίτητα δεδομένα και να ελεγχθούν για 28 εταιρίες, οι οποίες και εφάρμοσαν την μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των ενσώματων παγίων, έστω για μία χρήση. Αυτές είναι και οι εταιρίες που αποτελούν το δείγμα της εμπειρικής μελέτης.

Firm	Sector
ANEK LINES CR	Travel and Leisure
BIOTER	Construction and Materials
CRETA FARM	Food Producers
CRETE PLASTICS	Chemicals
DAIOS PLASTICS	Chemicals
ELEKTRONIKI ATHINON	General Retailers
EUROCONSULTANTS	Support Services
EUROMEDICA	Health Care Equipment and Services
EUROPEAN RELIANCE	Nonlife Insurance
FAGE DAIRY INDUSTRY	Food Producers
FOURLIS HOLDING	Household Goods and Home Construction
HELLENIC EXCHANGES	Financial Services (Sector)
IASO	Health Care Equipment and Services
J & P AVAX	Construction and Materials
KORRES NTRL.PRDS.	Personal Goods

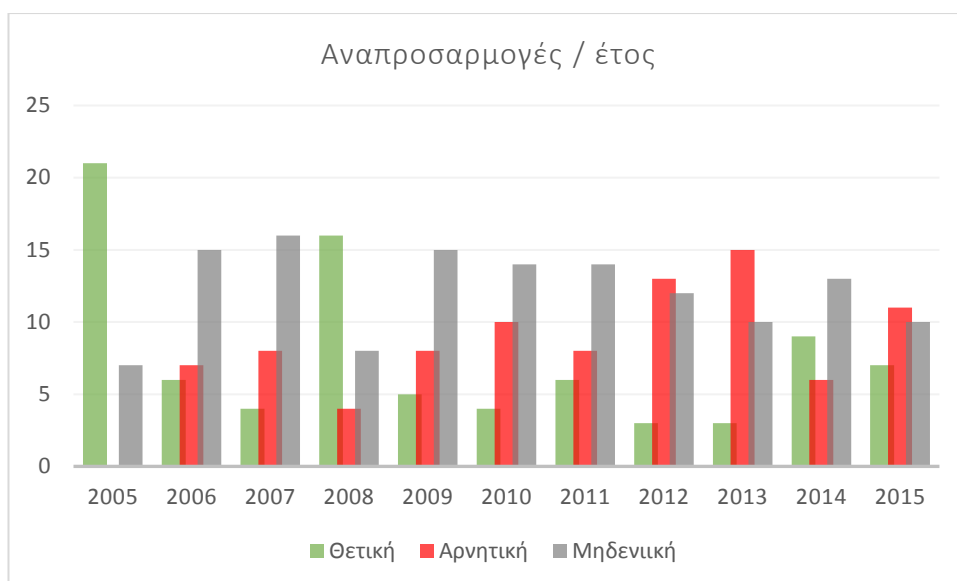
LAMDA DEVELOPMENT	Real Estate Investment and Services
LOULIS MILLS	Food Producers
MYTILINEOS HOLDINGS	Industrial Metals and Mining
NIREFS	Food Producers
PAPOUTSANIS CB	Personal Goods
PERSEUS FOODS	Food Producers
PG NIKAS	Food Producers
PROODEFTIKH TCHN.CO.	Construction and Materials
PUBLIC POWER	Electricity
SPACE HELLAS	Technology Hardware and Equipment
TECHNICAL OLYMPIC	Household Goods and Home Construction
TELETYPOS	Media
YIOULA GLASSWORKS	Chemicals

Πίνακας 5.1 Δείγμα εταιριών και κλάδοι

4.3 Μεταβλητές και Υπόδειγμα

Το ερευνητικό μας ερώτημα είναι το κατά πόσο μπορεί μια αναπροσαρμογή ενσώματου παγίου που γίνεται από μια ελληνική εισηγμένη εταιρία κατά την διάρκεια μιας οικονομικής χρήσης, να επηρεάσει τα λειτουργικά αποτελέσματα των τριών επόμενων χρήσεων της.

Οι παρακάτω πίνακες εμφανίζουν τον αριθμό και το πρόσημο των αναπροσαρμογών που πραγματοποίησαν οι εταιρίες του δείγματός μας από την πρώτη υποχρεωτική εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, μέχρι και την τελευταία οικονομική χρήση που τα δεδομένα της είναι διαθέσιμα, κατά την στιγμή της σύνταξης της παρούσας εργασίας.



Το υπόδειγμα που θα χρησιμοποιήσουμε για να απαντήσουμε στο ερευνητικό ερώτημα που θέσαμε, δηλαδή, κατά πόσο η αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων που διενεργεί μια ελληνική εισηγμένη εταιρία, κατά την διάρκεια μιας οικονομικής χρήσης, επηρεάζει τα λειτουργικά αποτελέσματα των τριών επόμενων χρήσεων, είναι το υπόδειγμα που είχαν χρησιμοποιήσει οι Abbody et, al. (1999) για να εξετάσουν το αντίστοιχο ερώτημα για τις επιχειρήσεις του Ηνωμένου Βασιλείου την περίοδο 1983-95. Το υπόδειγμα έχει ως εξής:

$$\Delta OPINC_{t+\tau} = \alpha_0 + \alpha_1 REV_{ti} + \alpha_2 \Delta OPINC_{ti} + \alpha_3 MB_{ti} + \alpha_4 ASSETS_{ti} + \varepsilon_{ti} \quad (1)$$

Θα εκτιμήσουμε το παραπάνω υπόδειγμα για τις μεταβολές στο λειτουργικό αποτέλεσμα για κάθε ένα από τους τρεις χρονικούς ορίζοντες, από τον χρόνο t στον χρόνο $t + \tau$, όπου το $\tau = 1, 2, 3$.

Το $\Delta OPINC_{t+\tau}$ η μεταβολή στο λειτουργικό αποτέλεσμα από τον χρόνο $t + \tau$ στον χρόνο t . Το λειτουργικό αποτέλεσμα είναι το κέρδος της επιχείρησης πριν την αφαίρεση των τόκων, του φόρου εισοδήματος, τα έξοδα απόσβεσης, τις ζημιές απομείωσης και χωρίς τα κέρδη από την διάθεση περιουσιακών στοιχείων. Επιλέξαμε να εξετάσουμε το λειτουργικό αποτέλεσμα και όχι τα καθαρά κέρδη καθώς θέλουμε να εστιάσουμε στην μελλοντική λειτουργική επίδοση

των εταιριών. Δεν λαμβάνουμε υπόψιν τα έξοδα των αποσβέσεων, τις ζημίες απομείωσης, τα αποτελέσματα της διάθεσης περιουσιακών στοιχείων, καθώς οι αναπροσαρμογές των ενσώματων παγίων συνδέονται και επηρεάζουν άμεσα αυτά τα μεγέθη. Έτσι, αφαιρώντας τα από την μελέτη μας, ελαχιστοποιούμε κάθε τεχνητή επίδραση των αναπροσαρμογών στο μέτρο της επίδοσης της επιχείρησης μελετούμε. Επικεντρωνόμαστε στην λειτουργική απόδοση της εταιρίας για μερικά διαδοχικά χρόνια μετά την αναπροσαρμογή, καθώς τα αναπροσαρμοσμένα πάγια έχουν μακρόχρονη ωφέλεια για την εταιρία και κατά συνέπεια, οι επιδράσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα είναι ορατές για μακρόχρονο διάστημα. Θα παρουσιάσουμε τα αποτελέσματα για κάθε έναν από τους τρεις χρονικούς ορίζοντες, αν και δεν είναι ανεξάρτητα, επειδή δεν είμαστε σίγουροι ποια στιγμή στο μέλλον, η επίδραση της αναπροσαρμογής θα γίνει αντιληπτή.

Το REV_{ti} , είναι η αναπροσαρμογή που γίνεται στον χρόνο t , δηλαδή η μεταβολή του αποθεματικού αναπροσαρμογής σε μια συγκεκριμένη οικονομική χρήση που προέρχεται από την αποτίμηση των ενσώματων παγίων στην εύλογη αξία. Εάν, οι αναπροσαρμογές αντανακλούν αλλαγές στην αξία των παγίων που σχετίζονται με την λειτουργική δραστηριότητα της επιχείρησης, τότε η μεταβλητή θα έχει θετική συσχέτιση με τις μελλοντικές αλλαγές στην επίδοση της επιχείρησης. Συνεπώς, εκτιμούμε ότι το a_1 θα είναι θετικό. Ωστόσο, η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων παγίων περιέχει και την πιθανότητα λάθους, είτε σκόπιμου από την διοίκηση είτε λόγω λάθους δεδομένων ή τεχνικής αποτίμησης. Άρα, ελέγχοντας την συγκεκριμένη σχέση παρέχει διαβεβαίωση για το αν τα στελέχη της διοίκησης των ελληνικών εταιριών χρησιμοποιούν την δυνατότητα να αναπροσαρμόζουν την αξία των παγίων των εταιριών που διοικούν με σκοπό να αναγνωρίσουν στις οικονομικές καταστάσεις τα πραγματικά ποσά που αντανακλούν την πραγματική αξία των παγίων.

Το $\Delta OPINC_{ti}$ είναι η μεταβολή του λειτουργικού αποτελέσματος από το έτος $t-1$ στο έτος t . Το MB_{ti} συμβολίζει τον λόγο της αξίας του μετοχικού κεφαλαίου, όπως αυτή εκτιμάται αποτιμάται από το Χρηματιστήριο Αθηνών, προς την αξία που εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της επιχείρησης και ο σκοπός της περίπτωσης του στο υπόδειγμα είναι να αποκλειστούν τυχόν επιδράσεις του κινδύνου και της ανάπτυξης. Το $ASSETS_{ti}$ συμβολίζει τον λογάριθμο της αξίας του ενεργητικού, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές

καταστάσεις και περιέχεται στο υπόδειγμα ώστε να ελεγχθεί τυχόν επίδραση του μεγέθους της εταιρίας στα λειτουργικά αποτελέσματα.

Στον παρακάτω πίνακα, παρουσιάζονται τα βασικά στατιστικά χαρακτηριστικά των μεταβλητών του υποδείγματος (1) και έπειτα η συσχέτιση των μεταβλητών μεταξύ τους.

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ΔΟΡΙΝC(t+1)	275	-187,67	110304,90	-776096,00	1304021,00
ΔΟΡΙΝC(t+2)	247	-640,47	138002,50	-1164907,00	947027,00
ΔΟΡΙΝC(t+3)	219	-1523,71	130493,40	-1197186,00	997917,00
ΔΟΡΙΝC(t)	275	-1876,66	110304,90	-776096,00	1304021,00
REV(t)	251	-1224,76	47205,26	-4653290,00	3257690,00
ASSETS(t)	303	1237062,00	1395124,00	9367686,00	1667045,00
MB	283	1,62	3,48	,05	3,89

Βασικά στατιστικά μεταβλητών υποδείγματος

	ΔΟΡΙΝC(t+1)	ΔΟΡΙΝC(t+2)	ΔΟΡΙΝC(t+3)	ΔΟΡΙΝC(t)	REV(t)	ASSETS(t)	MB
ΔΟΡΙΝC(t+1)	1,00						
ΔΟΡΙΝC(t+2)	0,90	1,00					
ΔΟΡΙΝC(t+3)	0,89	0,99	1,00				
ΔΟΡΙΝC(t)	-0,93	-0,96	-0,97	1,00			
REV(t)	0,13	0,14	0,13	-0,14	1,00		
ASSETS(t)	-0,25	-0,34	-0,34	0,26	-0,01	1,00	
MB	0,01	0,02	0,02	-0,01	0,03	-0,25	1,00

Συσχέτιση μεταξύ των μεταβλητών του υποδείγματος

4.4 Αποτελέσματα περιγραφικής στατιστικής

Ο παρακάτω πίνακας παραθέτει τα αποτελέσματα της γραμμικής παλινδρόμησης για την εκτίμηση των παραγόντων του υποδείγματος (1) στο οποίο συσχετίζεται η αναπροσαρμογή

των ενσώματων παγίων με την μεταβολή των λειτουργικών αποτελεσμάτων, σε ορίζοντα τριετίας.

Τα αποτελέσματα του υποδείγματος δείχνουν ότι η αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων συσχετίζεται θετικά με την μελλοντική απόδοση της εταιρίας, που μετράται με το λειτουργικό αποτέλεσμα. Και στους τρεις χρονικούς ορίζοντες, ο συντελεστής αι της μεταβλητής της αναπροσαρμογής των ενσώματων παγίων, είναι στατιστικά σημαντικός, συνεπώς η επίδραση των αναπροσαρμογών στα μελλοντικά λειτουργικά αποτελέσματα είναι στατιστικά σημαντική.

Τα ευρήματα αυτά είναι συνεπή με την υπόθεση που κάναμε καθώς περιμέναμε η συσχέτιση της αναπροσαρμογής των ενσώματων παγίων, να συσχετίζεται θετικά με τα μελλοντικά αποτελέσματα. Από τα αποτελέσματα, καταλαβαίνουμε ότι η θετική αναπροσαρμογή ενός ενσώματου παγίου που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας του στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας- αυτή η πρόσθετη αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της εταιρίας ως αύξηση του λειτουργικού αποτελέσματος. Μια ερμηνεία των αποτελεσμάτων είναι ότι η πρόσθετη αξία που προσδίδεται στα ενσώματα πάγια μέσω μιας αναπροσαρμογής, περνά στα λειτουργικά αποτελέσματα και αναγνωρίζεται, τον πρώτο χρόνο κατά 11%, τον δεύτερο κατά 9% και τον τρίτο κατά 2%. Θα μπορούσε να γίνει και περεταίρω εκτίμηση αλλά ο περιορισμένος όγκος των δεδομένων, την καθιστά αδύνατη.

Χρονικός ορίζοντας	Ανεξάρτητη μεταβλητή	Πρόβλεψη	Ένας έτος		Δύο έτη			Τρία έτη	
			Coeff.	t-stat.	Coeff.	t-stat.	Coeff.	t-stat.	
	REV	+	0,11	1,84 **	0,09	1,57 *	0,02	1,38 *	
	ΔΟΡΙNC	?	-0,31	-12,11 ***	-0,45	-14,05 ***	-0,47	-14,01 ***	
	MB	?	-0,11	-0,52	-0,11	-0,58	-0,022	-1,02	
	ASSETS	?	-0,73	-2,79 ***	-0,72	-3,38 ***	-0,75	-3,53 ***	
	N		247		220		201		
	Adj. R2		0,41		0,39		0,38		

Αποτελέσματα γραμμική παλινδρόμηση υποδείγματος (1)

Είναι, λοιπόν, φανερό από τα εκτίμηση του υποδείγματος ότι οι ελληνικές επιχειρήσεις και πιο συγκεκριμένα, τα διοικητικά στελέχη, χρησιμοποίησαν την δυνατότητα της

αναπροσαρμογής της αξίας των ενσώματων παγίων τους, με σύνεση και αποτελεσματικότητα. Η τελευταία δεκαετία μπορούμε να πούμε ότι ήταν μια οικονομικά-στρεβλή δεκαετία και παρ' όλες τις στρεβλώσεις, τα διοικητικά στελέχη των ελληνικών επιχειρήσεων εκτίμησαν σωστά τις προσδοκώμενες μελλοντικές εισροές που συνδέονται με τα ενσώματα πάγια και δεν χρησιμοποίησαν την δυνατότητα της αναπροσαρμογής της αξίας τους απλά για να επιφέρουν μια πρόσκαιρη θετική επίδραση στα μεγέθη των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών που διοικούν. Σε αυτό το «επίτευγμα» έπαιξαν σίγουρα σημαντικό ρόλο και άλλες ελληνικές επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται στον συμβουλευτικό τομέα και παρέχουν και υπηρεσίες αποτίμησης, όπως βέβαια ορίζει και το IFRS 13, δηλαδή η επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητα μέρη, όπως οι ορκωτοί εκτιμητές.

Μια έκφανση της στρεβλότητας είναι και η αρνητική συσχέτιση των μελλοντικών λειτουργικών αποτελεσμάτων με τα σημερινά. Βλέπουμε ότι ο παράγοντας α_2 είναι στατιστικά σημαντικός και στους τρεις χρονικούς ορίζοντες και μάλιστα εμφανίζει μια αρνητική συσχέτιση των τρεχόντων και των μελλοντικών λειτουργικών αποτελεσμάτων. Αυτό σημαίνει ότι το γεγονός ότι μια επιχείρηση εμφανίζει στο χρόνο t λειτουργικά κέρδη επιδρά αρνητικά και σημαντικά στην πιθανότητα και τα μελλοντικά λειτουργικά αποτελέσματα να είναι θετικά. Ισχύει, βέβαια και το αντίθετο, δηλαδή, αν μια επιχείρηση εμφανίζει λειτουργικές ζημίες, το γεγονός αυτό επιδρά θετικά στην πιθανότητα τα μελλοντικά λειτουργικά αποτελέσματα να κερδοφόρα.

Ακόμη, βλέπουμε πως ο συντελεστής α_4 που δείχνει την συσχέτιση των μελλοντικών λειτουργικών αποτελεσμάτων και του μεγέθους της επιχείρησης, είναι στατιστικά σημαντικός και αρνητικός. Αυτό είναι λογικό καθώς στο περιβάλλον της ελληνικής οικονομίας, το μέγεθος της επιχείρησης διαδραματίζει σημαντικό ρόλο αφού οι μεγάλες επιχειρήσεις είναι λίγες και δακτυλοδεικτούμενες και επωμίζονται μεγάλο πολιτικό κόστος, όπως το περιγράψαμε και στο προηγούμενο κεφάλαιο. Ειδικά με το ξεκίνημα της οικονομικής κρίσης, οι μεγάλες επιχειρήσεις οι οποίες είχαν μεν μεγάλης αξίας ενεργητικό αλλά είχαν επίσης και μεγάλο δανεισμό, άρχισαν να εμφανίζουν λειτουργικές ζημίες λόγω της ραγδαίας μείωσης της κατανάλωσης και κατά συνέπεια, του κύκλου εργασιών τους.

4.4 Επίδραση αναπροσαρμογών σε ROA & ROE

Οι δείκτες ROA και ROE είναι οι δύο πιο παραδοσιακοί δείκτες για την αξιολόγηση των επιχειρήσεων.

Ο δείκτης ROA (Return on Assets) είναι το πηλίκο των καθαρών κερδών προς την συνολική αξία του ενεργητικού. Ο δείκτης αυτός μας βοηθά να καταλάβουμε πόσο αποδοτική είναι η χρήση των στοιχείων του ενεργητικού για την παραγωγή κερδών. Ο δείκτης δεν έχει τόση πολύ σημασία σαν απόλυτο μέγεθος αλλά χρησιμοποιείται είτε συγκριτικά ανάμεσα σε επιχειρήσεις ή και για την παρακολούθηση της πορείας μιας επιχείρησης μέσα στον χρόνο. Αν ανάμεσα σε δυο επιχειρήσεις του ίδιου κλάδου, η μία έχει υψηλότερο ROA, σημαίνει ότι αυτή χρησιμοποιεί τα στοιχεία του ενεργητικού της πιο αποδοτικά και ότι η επένδυση κεφαλαίων σε αυτή την επιχείρηση θα φέρει καλύτερο, συγκριτικά με την άλλη, αποτέλεσμα.

Ο δείκτης ROE (Return on Equity) είναι το πηλίκο των καθαρών κερδών προς την συνολική αξία των ιδίων κεφαλαίων. Ο δείκτης αυτός μας βοηθά να καταλάβουμε πόσο αποδοτική είναι η χρήση της χρηματοδότησης που λαμβάνεται από τους μετόχους και από τα παραχθέντα κέρδη της εταιρίας, για την παραγωγή νέων κερδών. Ο δείκτης δεν έχει τόση πολύ σημασία σαν απόλυτο μέγεθος αλλά χρησιμοποιείται είτε συγκριτικά ανάμεσα σε επιχειρήσεις ή και για την παρακολούθηση της πορείας μιας επιχείρησης μέσα στον χρόνο. Αν ανάμεσα σε δυο επιχειρήσεις του ίδιου κλάδου, η μία έχει υψηλότερο ROE, σημαίνει ότι αυτή χρησιμοποιεί τα κεφάλαια των μετόχων και τα παραχθέντα από την ίδια κέρδη πιο αποδοτικά και ότι η επένδυση κεφαλαίων σε αυτή την επιχείρηση θα φέρει καλύτερο, συγκριτικά με την άλλη, αποτέλεσμα.

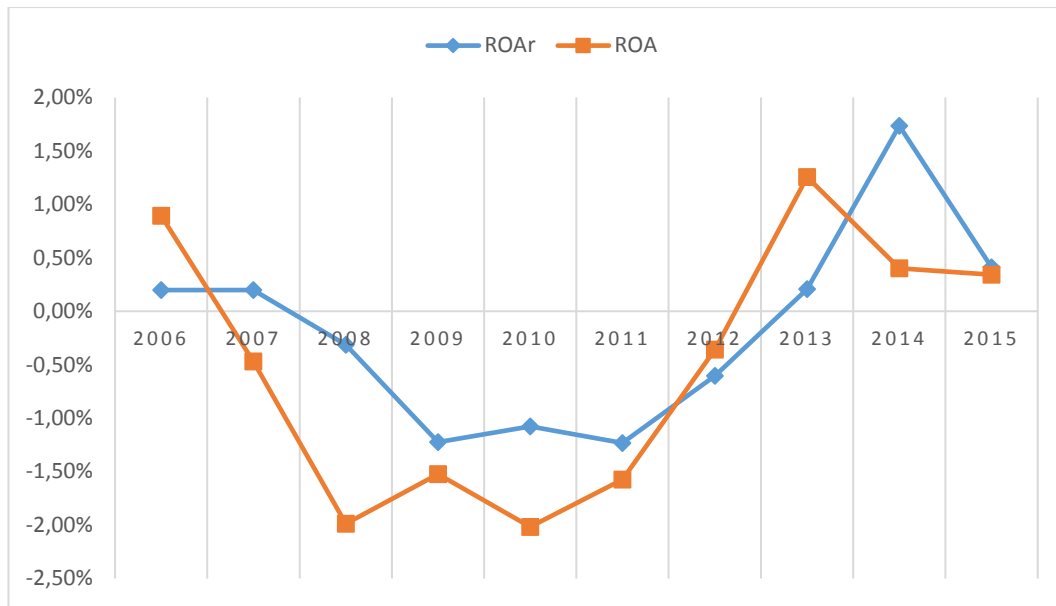
Στην παρακάτω ανάλυση θα παραθέσουμε συγκριτικά στοιχεία σχετικά με την πορεία των παραπάνω δεικτών την δεκαετία 2005-2015 για το δείγμα στο οποίο πραγματοποιήσαμε την εμπειρική μας μελέτη. Θα γίνει σύγκριση της μεταβολής των τιμών των δύο δεικτών σε ορίζοντα ενός έτους ($ROA_t - ROA_{t-1}$ & $ROE_t - ROE_{t-1}$) ανάμεσα στις επιχειρήσεις που

- α) εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής με τις επιχειρήσεις του χρηματιστηρίου που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των ενσώματων παγίων τους.
- β) εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής και στο έτος t πραγματοποίησαν θετική αναπροσαρμογή με τις επιχειρήσεις που πραγματοποίησαν αρνητική αναπροσαρμογή των παγίων τους ή και μηδενική.
- γ) εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής και στο έτος t πραγματοποίησαν θετική αναπροσαρμογή με τις επιχειρήσεις του χρηματιστηρίου που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους για την αποτίμηση των ενσώματων παγίων τους.

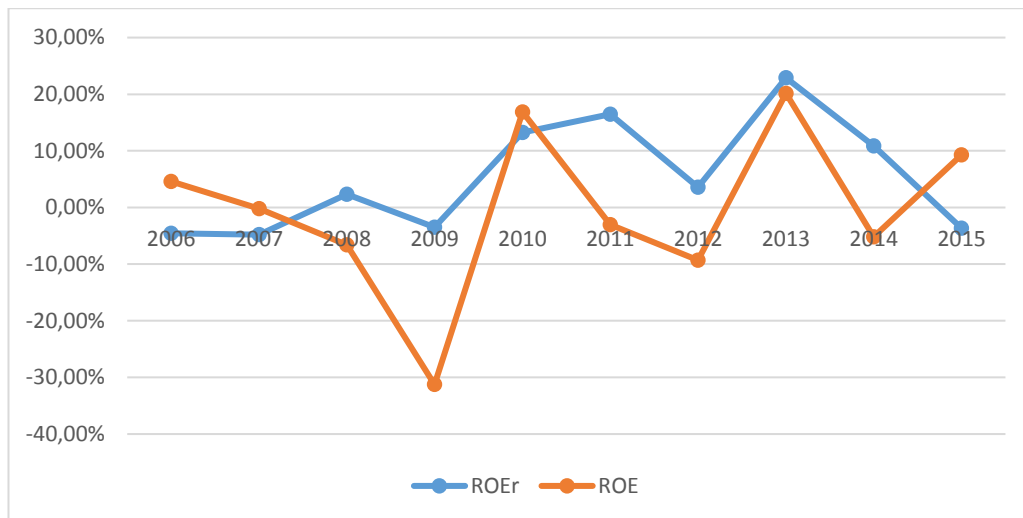
α) Στους παρακάτω δύο πίνακες βλέπουμε την σύγκριση ανάμεσα στο ROAr - ROEr(εταιρίες που εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής) και ROA-ROA (μέσος όρος υπόλοιπων εταιριών χρηματιστηρίου).

Παρατηρούμε ότι η μεταβολή του δείκτη απόδοσης του ενεργητικού παρουσιάζει μια σαφώς καλύτερη πορεία και μέσα στην δεκαετία βλέπουμε πως ο δείκτης μεταβλήθηκε για τις εταιρίες που εφάρμοσαν την μέθοδο της αναπροσαρμογής, ευνοϊκότερα από ότι για τις εταιρίες που εφάρμοσαν την μέθοδο του κόστους.

Αντίστοιχα, παρατηρούμε ότι η μεταβολή του δείκτη απόδοσης των ιδίων κεφαλαίων παρουσιάζει μια σαφώς καλύτερη πορεία και μέσα στην δεκαετία βλέπουμε πως ο δείκτης μεταβλήθηκε για τις εταιρίες που εφάρμοσαν την μέθοδο της αναπροσαρμογής, ευνοϊκότερα από ότι για τις εταιρίες που εφάρμοσαν την μέθοδο του κόστους.



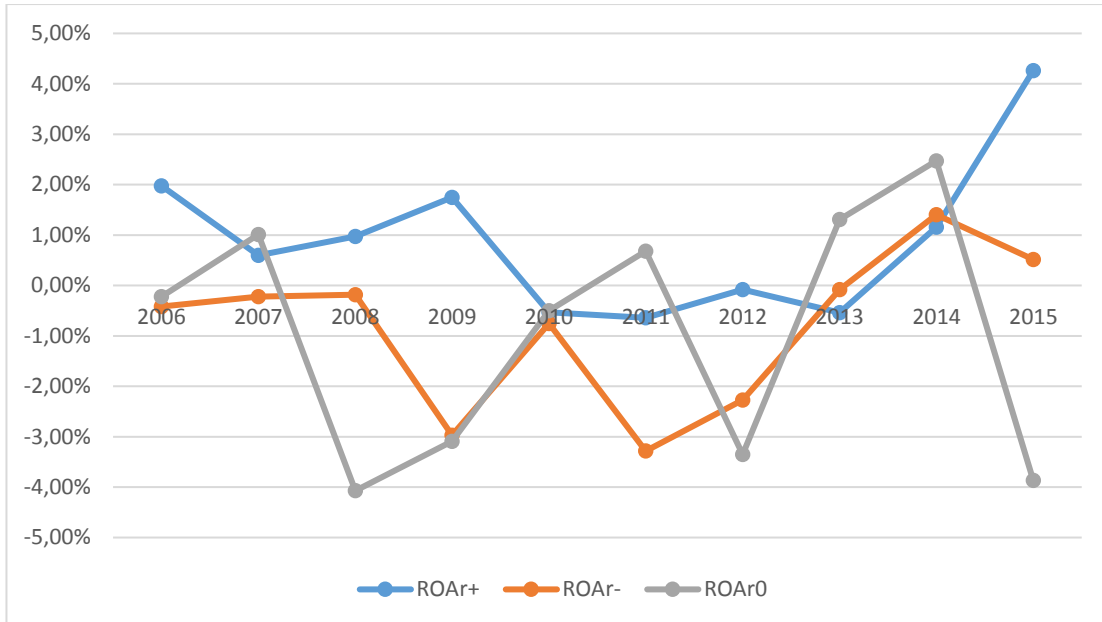
Σύγκριση ($ROA_t - ROA_{t-1}$) επιχειρήσεων που εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής και την μέθοδο του κόστους στο έτος t



Σύγκριση ($ROE_t - ROE_{t-1}$) επιχειρήσεων που εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής και την μέθοδο του κόστους στο έτος t

β) Στους παρακάτω δύο πίνακες βλέπουμε την σύγκριση των μεταβολών των δεικτών ROA & ROE για τις εταιρίες που εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση

των ενσώματων παγίων και στο έτος t είτε έκαναν θετική αναπροσαρμογή (ROAr+ & ROEr+) ή αρνητική αναπροσαρμογή (ROAr- & ROEr-) ή δεν έκαναν καμία αναπροσαρμογή (ROAr0 & ROEr0)



Σύγκριση ($ROA_t - ROA_{t-1}$) επιχειρήσεων που έκαναν θετική, αρνητική ή μηδενική αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων στο έτος t.



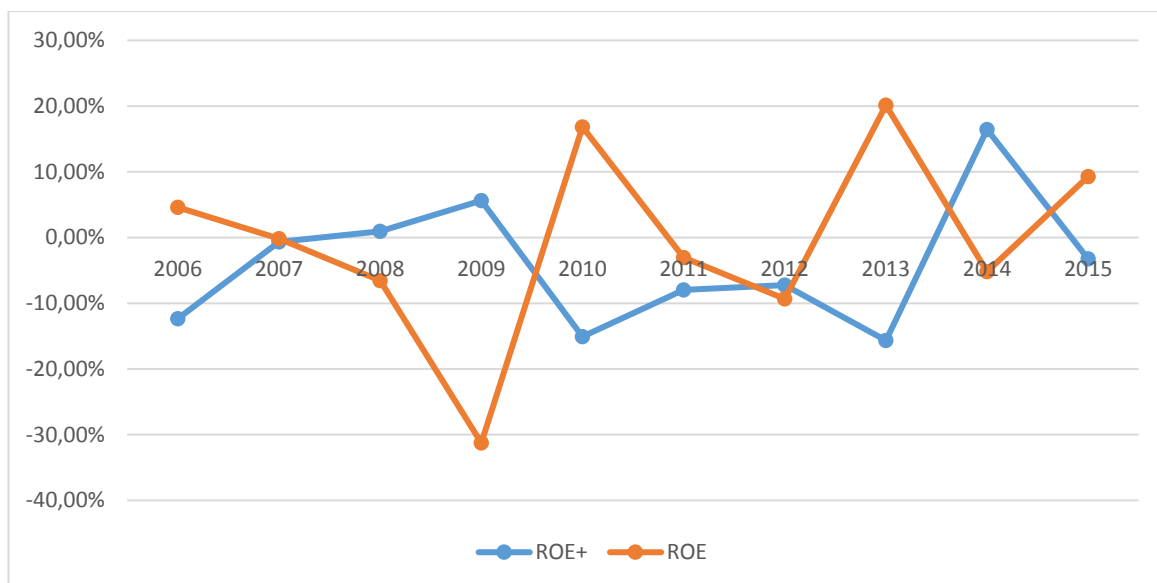
Σύγκριση ($ROE_t - ROE_{t-1}$) επιχειρήσεων που έκαναν θετική, αρνητική ή μηδενική αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων στο έτος t.

Από την παραπάνω σύγκριση μπορούμε να διαπιστώσουμε σε ορίζοντα ενός έτους ότι μια θετική αναπροσαρμογή επιδρά κατά μέσο όρο, με ευνοϊκότερο τρόπο στην μεταβολή των δύο δεικτών απόδοσης από ότι μια αρνητική ή και μια μηδενική.

γ) Τέλος, στους παρακάτω δύο πίνακες βλέπουμε την σύγκριση των μεταβολών των δεικτών ROA & ROE για τις εταιρίες που εφαρμόζουν την μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των ενσώματων παγίων και στο έτος t είτε έκαναν θετική αναπροσαρμογή (ROAr+ & ROEr+) και των εταιριών που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους (ROA & ROE).



Σύγκριση ($ROA_t - ROA_{t-1}$) επιχειρήσεων που έκαναν θετική αναπροσαρμογή και εκείνων που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους στο έτος t.



Σύγκριση ($ROE_t - ROE_{t-1}$) επιχειρήσεων που έκαναν θετική αναπροσαρμογή και εκείνων που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους στο έτος t .

Στον πρώτο πίνακα γίνεται φανερή η θετικότερη επίδραση των αναπροσαρμογών των ενσώματων παγίων στην μεταβολή του δείκτη ROA. Άρα, οι ελληνικές επιχειρήσεις που αναγνώρισαν στον χρόνο t την επιπρόσθετη του κόστους αξία, στον επόμενο χρόνο αύξησαν την αποδοτικότητα των στοιχείων του ενεργητικού τους, μεγάλο μέρος του οποίου αποτελούν τα ενσώματα πάγια.

Η παραπάνω ανάλυση στήριξε από μια άλλη οπτική γωνία την εμπειρική ανάλυση που πραγματοποιήσαμε στο προηγούμενο σκέλος της εργασίας. Οι δύο δείκτες αποδοτικότητας που μελετήσαμε μας έδειξαν πως οι ελληνικές επιχειρήσεις, όχι, μόνο αναγνώρισαν την προηγούμενη δεκαετία επιπρόσθετη αξία στα ενσώματα πάγια τους μέσω της μεθόδου της αναπροσαρμογής αλλά και κατάφεραν να βελτιώσουν την απόδοσή τους. Αυτό φαίνεται καθώς αν απλά αναγνώριζαν επιπλέον αξίες, η απόδοση του ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων θα μειωνόταν αφού με την αύξηση της αξίας των παγίων αυξάνονται και οι αποσβέσεις και συνεπώς τα έξοδα και μειώνονται συνεπώς τα κέρδη και ο παρονομαστής των δεικτών αυξάνεται κι εκείνος καθώς το μεν ενεργητικό προσμετρά και την επιπλέον αναγνωρισθήσα αξία, τα δε ίδια κεφάλαια αποκτούν ένα επιπρόσθετο αποθεματικό αναπροσαρμογής.

Άρα, συμπεραίνουμε πως οι ελληνικές επιχειρήσεις χρησιμοποίησαν συνετά την δυνατότητα της αναπροσαρμογής των ενσώματων παγίων και κατάφεραν να βελτιώσουν την αποδοτικότητά του σε σχέση με τις ελληνικές επιχειρήσεις που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους.

Κεφάλαιο 5^ο

Συμπεράσματα

Στην παρούσα διπλωματική εργασία προσδιορίσαμε τις επιπτώσεις στα λογιστικά αποτελέσματα, πιο συγκεκριμένα στα λειτουργικά αποτελέσματα, των αναπροσαρμογών των ενσώματων παγίων, μελετώντας την οικονομική πραγματικότητα και τις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Αρχικά, προσπαθήσαμε να κατανοήσουμε τα πρότυπα που διέπουν τα ενσώματα πάγια και την διαδικασία της αναπροσαρμογής, ώστε να αποκτήσουμε το θεωρητικό υπόβαθρο πάνω στο οποίο θα στηρίζεται η παρούσα μελέτη. Πρέπει, σε αυτό το σημείο, να τονίσουμε την σημασία της πλήρους κατανόησης των σχετικών προτύπων ώστε η ερμηνεία των συμπερασμάτων να είναι βάσιμη και έγκυρη.

Έπειτα, μελετήσαμε την σχετική βιβλιογραφία που αποτελείται από έρευνες σχετικές με το θέμα της παρούσας εργασίας και αναφερθήκαμε στα κύρια συμπεράσματα και τους προβληματισμούς στους οποίους κατέληξαν οι συντάκτες των ερευνών. Αυτή η αναφορά μάς έδωσε μια σχετική εικόνα για τα θέματα που απασχολούν την επιστημονική κοινότητα και πως αυτά αξιολογούνται βάσει της εμπειρικής μελέτης που διεξήγαγαν.

Στο τελευταίο κομμάτι της εργασίας, παρατέθηκε μια εμπειρική μελέτη που στηρίχθηκε σε δεδομένα που αντλήθηκαν από τις ελληνικές εισηγμένες εταιρίες που εφάρμοσαν έστω για μία χρήση την μέθοδο της αναπροσαρμογής για την αποτίμηση των ενσώματων παγίων, την δεκαετία 2005-2015.

Τα αποτελέσματα της περιγραφικής στατιστικής μας έδειξαν πως στο δείγμα των επιχειρήσεων που μελετήσαμε, η αναπροσαρμογή των αξιών των ενσώματων παγίων, ασκεί επίδραση στο λειτουργικό αποτέλεσμα των επόμενων τριών χρήσεων. Αυτή η διαπίστωση είναι σημαντική, καθώς πέρα από την άμεση συσχέτιση που προκύπτει, δίνεται η βάση για την τεκμηρίωση της απόφασης των διοικήσεων των ελληνικών εταιριών για την αναπροσαρμογή των παγίων, καθώς φαίνεται ότι όντως η επιπλέον αξία που προσδόθηκε ή η αξία που αφαιρέθηκε στα πάγια των ελληνικών επιχειρήσεων, επηρέασε το λειτουργικό αποτέλεσμα των επόμενων χρήσεων. Αυτό είναι σημαντικό, καθώς η αξία των ενσώματων

παγίων στηρίζεται στην εισροή μελλοντικών οικονομικών οφελών. Άρα, όταν γίνεται μια θετική αναπροσαρμογή των ενσώματων παγίων και την επόμενη χρήση, περισσότερα οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το αναπροσαρμοσμένο πάγιο εισρέουν στην επιχείρηση και αυξάνουν τα λειτουργικά αποτελέσματα, τότε η απόφαση για την αναπροσαρμογή που λήφθηκε από την διοίκηση, λήφθηκε με γνώμονά την αύξηση των προσδοκώμενων οικονομικών εισροών και όχι με σκοπό να παρουσιαστεί μια πλασματική εικόνα της αξίας των ενσώματων επιχειρήσεων.

Τέλος παραθέσαμε μια συγκριτική μελέτη για την επίδραση των αναπροσαρμογών στους δύο βασικότερους δείκτες αποδόσεις, ROA & ROE, και διαπιστώσαμε την θετική επίδραση μια θετικής αναπροσαρμογής στην μεταβολή και των δύο δεικτών, συγκρίνοντας την πορεία των δεικτών ανάμεσα σε επιχειρήσεις που ακολουθούν την μέθοδο της αναπροσαρμογής και σε εκείνες που εφαρμόζουν την μέθοδο του κόστους.

Βιβλιογραφία

- Abbody D., Barth M., Kasznik R. (1999), Revaluation of Fixed Assets and Future Performance: Evidence from the UK, *Journal of Accounting and Economics*, 26, pp. 149-178.
- Baker P. S. (2001), An Examination of Potential Changes in Ratio Measurements, Historical Cost Versus Fair Value Measurements in Valuing Tangible Operational Assets, *Journal of Accounting and Finance*, Vol 11, pp. 170-176.
- Barth M. E., Wayne R. L. (1995). Fundamentals Issues Related to Using Fair Value Accounting for Financial Reporting, *Accounting Horizons*, Vol. 9 (No. 4), pp. 97-107
- Barth M. E., William H. Beaver, Wayne R. L. (2001), The Relevance of the Value Relevance Literature for Financial Accounting Standard Setting: Another View, *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 31, pp. 77-104.
- Barth M. E. (2004), Fair Values and Financial Statement Volatility, in *The Market Discipline Across Countries and Industries*, edited by Borio C., Curt W. H., Kaufman G. G., Tsatsaronis K., Cambridge MA: MIT Press, Chapter 25, pp. 323-333.
- Bellas et, al. (2011), What International Accounting Standards (IAS) Bring About to the Financial Statements of Greek Listed Companies? The Case of the Athens Stock Exchange, *Journal of Economics and Business*, Vol. 57, No 3, pp. 54-57.
- Brown P., Izan H. Y., Loh A. L. (1992), Fixed Asset Revaluations and Managerial Incentives, *Abacus*, Vol. 28, Issue 1, pp. 36-57.
- Christensen B. H., Valeri V. Nikolaev (2012), Does Fair Value Accounting for Non-Financial Assets Pass the Market Test?, *American Accounting Association 200- Mid-Year International Accounting Section (IAS) Meeting*, Chicago Booth School of Business Research Paper, No 9-12.
- Easton P. D., Eddy P., Harris T. (1993), An Investigation of Revaluations of Tangible Long-Lived Assets, *Journal of Accounting Research*, pp. 32-38.

Gaeremynck A., Veugelers R. (1999), The Revaluation of Assets as a Signaling Device: A Theoretical and an Empirical Analysis, *Accounting and Business Research*, Vol. 29, issue 2, pp. 123-138.

Hermann et, all (2006), The Quality of Fair Value Measures for Property, Plant and Equipment, *Accounting Forum*, Vol. 30, Issue 1, pp. 43-59.

Jaggi B., Tsui J. (2001), Management Motivation and Market Assessment: Revaluation of Fixed Assets, *Journal of International Financial Management and Accounting*, pp. 160-187.

Lin Y. C., Peasnell Ken V. (2000), Fixed Asset Revaluation and Equity Depletion in the UK, *Journal of Business Finance and Accounting*, Vol. 27, Issu. 3 & 4, pp. 359-394.

Missoniew-Piera F. (2007), Motives for Fixed Asset Revaluation and Equity Depletion in the UK, *Journal of Business Finance and Accounting*, Vol. 27, Issue 3 & 4, pp. 359-394.

Nichols L. M., Buerger K. H. (2002), An Investigation of the Effect of Valuation Alternatives for Fixed Assets on the Decisions of Statement Users in the USA and Germany, *Journal of International Accounting, Auditing & Taxation*, Vol. 11, pp. 155-163.

Watts R., Zimmerman J. (1978), Towards a Positive Theory of the Determination of Accounting Standards, *The Accounting Review*, Vol. LIII, No. 1, pp. 112-134.

Zimmerman J. (1983), Taxes and Firm Size, *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 5, No. 2, pp. 119-149.

Watts R., Zimmerman J. (1990), Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective, *Accounting Review*, Vol. 65, No. 1, pp. 31-156.

Whittred G., Chan Y. (1992), Asset Revaluations and the Mitigation of Underinvestment, *Abacus*, Vol. 28, No. 1, pp. 58-74.

Ιστότοποι

www.iasplus.com

inform.pwc.com/inform2

www.helex.com

Σημειώσεις

Καραμπίνης Νικόλαος, 2015, Σημειώσεις μαθήματος Χρηματοοικονομικής Λογιστικής Ι στα πλαίσια του Μεταπτυχιακού προγράμματος Σπουδών Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής.