



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΣΧΟΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ**

# **Financial Accounting**

**K. S. Toudas**

**(Ass. Professor in Accounting/Financial Analysis )**


**[kstoudas@aua.gr](mailto:kstoudas@aua.gr)**

# ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ

- ❑ Ποια τα βασικά στοιχεία του **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ**
  - ❑ Ποια τα βασικά στοιχεία του Κυκλοφορούντος ενεργητικού;
    - ❑ Αποθέματα. Βασικές μέθοδοι αποτίμησης.
    - ❑ Χρεώστες. Επισφαλείς πελάτες. Μέθοδοι Απομείωσης. Ειδική μείωση. Γενική μείωση.
- ❑ Ποια τα βασικά στοιχεία του Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού;
  - ❑ **Ενσώματα, Άυλα στοιχεία** και **Επενδύσεις**.
    - ❑ **Αγορά** παγίου.
    - ❑ Μέθοδοι **αποσβέσεων** παγίου.
    - ❑ Εκποίηση - πώληση παγίου.
    - ❑ **Επιπλέον Δαπάνες** για πάγιο (Λειτουργικές και Κεφαλαιουχικές).

# Ανάλυση Ενεργητικού

**1.**  
**Κυκλοφορούν Ενεργητικό**  
**1Α. Αποθέματα**  
**1Β. Χρεώστες-απαιτήσεις**



**2.**  
**ΜΗ Κυκλοφορούν Ενεργητικό**  
**2Α Αγορά**  
**2Β Αποσβέσεις**  
**2Γ Πώληση (εκποίηση) παγίου**  
**2Δ Επιπλέον Δαπάνες**

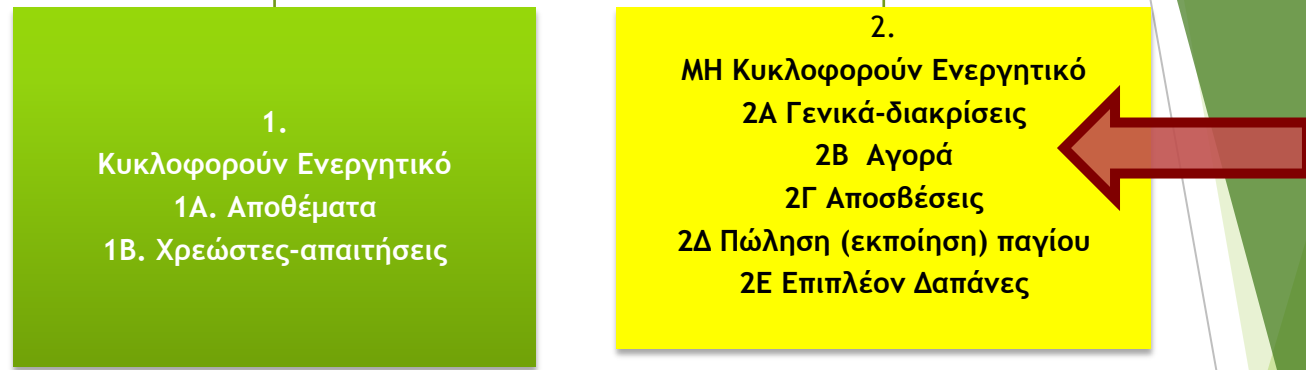
# Βασικά Μέρη Ισολογισμού



## Κυκλοφορούν ενεργητικό

Στοιχεία που θα ρευστοποιηθούν/χρησιμοποιηθούν **εντός 12 μηνών** (Μετρητά αποθέματα, χρεώστες, εισπρακτέα)

# Ανάλυση Ενεργητικού



## Αγορά παγίου



# Αναγνώριση του Κόστους Κτήσης Μακροπρόθεσμων Περιουσιακών Στοιχείων (διαφάνεια 2<sup>η</sup> από 3)

- Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες περιλαμβάνουν:
  - ▶ **Δαπάνες** για ενσώματα πάγια, φυσικούς πόρους και άυλα πάγια.
  - **Προσθήκες** — προεκτάσεις στη φυσική διάταξη ενός ενσώματου παγίου.
  - **Βελτιώσεις** — βελτιώσεις ενός ενσώματου παγίου, αλλά όχι προσθήκες στη φυσική του διάταξη.
  - **Έκτακτες επισκευές** — επισκευές που βελτιώνουν ουσιαστικά την ωφέλιμη ζωή ή την υπολειμματική αξία ενός ενσώματου παγίου. Καταχωρούνται συνήθως μειώνοντας το λογαριασμό Σωρευμένες Αποσβέσεις.

# Αναγνώριση του Κόστους Κτήσης Μακροπρόθεσμων Περιουσιακών Στοιχείων (διαφάνεια 3<sup>η</sup> από 3)

## ■ Η διάκριση μεταξύ κεφαλαιουχικών δαπανών

	Περιουσιακό Στοιχείο Εσφαλημένα Καταχωρημένο ως Έξοδο	Έξοδο Εσφαλημένα Καταχωρημένο ως Περιουσιακό Στοιχείο
<b>Παράδειγμα</b>	Η αγορά ενός μηχανήματος που θα παρέχει οφέλη στην εταιρεία για αρκετά χρόνια καταχωρείται εσφαλημένα ως Έξοδο.	Ένα Έξοδο όπως μια επισκευή ρουτίνας ενός τμήματος του μηχανήματος, χρεώνεται σε ένα λογαριασμό περιουσιακού στοιχείου.
<b>Αποτέλεσμα</b>	<p>Το συνολικό κόστος του μηχανήματος μεταφέρεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως της τρέχουσας περιόδου.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Τα τρέχοντα Καθαρά Κέρδη θα αναφερθούν σε χαμηλότερη αξία (<i>υποτιμημένα</i>).</li><li>• Σε μελλοντικές περιόδους, τα Καθαρά Κέρδη θα αναφερθούν σε υψηλότερη αξία (<i>υπερτιμημένα</i>).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Το έξοδο της τρέχουσας περιόδου θα αναφερθεί <i>υποτιμημένο</i>.</li><li>• Τα τρέχοντα Καθαρά Κέρδη θα αναφερθούν <i>υπερτιμημένα</i> κατά το ίδιο ποσό.</li><li>• Τα Καθαρά Κέρδη των μελλοντικών περιόδων θα αναφερθούν <i>υποτιμημένα</i>.</li></ul>

# ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

- Υπολογισμός κόστους κτήσης
- Υπολογισμός Αποσβέσεων
  - ▶ Μέθοδος σταθερής απόσβεσης
  - ▶ Μέθοδος μονάδων παραγωγής
  - ▶ Μέθοδος φθίνουσας απόσβεσης
- Λογιστική αντιμετώπιση απομάκρυνσης αποσβεσμένων παγίων
- Λογιστική αντιμετώπιση φυσικών πόρων
- Λογιστική αντιμετώπιση άυλων παγίων

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων

- Το κόστος κτήσεως των παγίων περιλαμβάνει όλες τις λογικές και απαραίτητες δαπάνες που γίνονται ώστε να καταστεί έτοιμο για την χρήση για την οποία προορίζεται.

Κόστος παγίου περιουσιακού στοιχείου = Τιμή Αγοράς + Επιπλέον Δαπάνες (μεταφοράς, εγκατάστασης κλπ.)

- ▶ Τυχόν τόκοι που επιβάλλονται κατά την αγορά του παγίου δεν αποτελούν μέρος του κόστους κτήσης, αλλά λειτουργικό έξοδο.
- ▶ Οι μικρές δαπάνες για στοιχεία που χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα μπορεί να αντιμετωπιστούν ως έξοδα, αν δεν είναι ουσιώδη.

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Εδαφικές Εκτάσεις

- Οι δαπάνες που θα πρέπει να χρεωθούν στον λογαριασμό Οικόπεδα περιλαμβάνουν:
  - ▶ Την τιμή αγοράς
  - ▶ Προμήθειες σε μεσίτες
  - ▶ Αμοιβές δικηγόρου
  - ▶ Δεδουλευμένοι φόροι που καταβάλλονται από τον αγοραστή
  - ▶ Κόστος προετοιμασίας της έκτασης, όπως το κόστος κατεδάφισης παλαιών κτισμάτων και ισοπέδωση εδάφους
  - ▶ Βελτιώσεις όπως κατασκευές δρόμων κλπ.
  - ▶ Διαμόρφωση εξωτερικού (περιβάλλοντος) χώρου

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Εδαφικές Εκτάσεις

- ▶ Υποθέστε ότι μια εταιρεία πληρώνει \$340.000 για την αγορά οικοπέδου, \$16.000 για αμοιβή του μεσίτη και του δικηγόρου, \$20.000 για την κατεδάφιση παλαιού κτίσματος και \$2.000 για ισοπέδωση του εδάφους. Η υπολειμματική αξία του παλαιού κτιρίου ήταν \$8.000. Το κόστος του οικοπέδου είναι \$370.000 και υπολογίζεται ως εξής:

Καθαρή τιμή αγοράς		\$340.000
Αμοιβές μεσίτη και δικηγόρου		16.000
Κατεδάφιση παλαιού κτίσματος	20.000	
Μείον: Υπολειμματική αξία	<u>8.000</u>	12.000
Ισοπέδωση		<u>2.000</u>
Συνολικό κόστος		\$370.000

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Βελτιώσεις Εδαφικών Εκτάσεων

- Ορισμένες βελτιώσεις στην ακίνητη περιουσία, όπως η κατασκευή δρόμου, χώρου στάθμευσης και περίφραξης έχουν περιορισμένη διάρκεια ζωής και επομένως είναι υποκείμενες σε απόσβεση.
- Θα πρέπει να καταχωρηθούν σε ένα λογαριασμό ο οποίος καλείται *Βελτιώσεις Οικοπέδων*.

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Κτίρια

- Όταν μια εταιρεία αγοράζει ένα κτίριο, το κόστος περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και όλες τις δαπάνες που γίνονται για να καταστεί το κτίριο έτοιμο για την χρήση για την οποία προορίζεται.
- Όταν μια εταιρεία ιδιοκατασκευάζει το κτίριο, το κόστος περιλαμβάνει :
  - ▶ Το κόστος των υλικών, της εργασίας, των γενικών εξόδων και κάθε άλλου έμμεσου κόστους.
  - ▶ Αμοιβές αρχιτεκτόνων και δικηγόρων.
  - ▶ Ασφάλιστρα κατά τη διάρκεια της κατασκευής
  - ▶ Τόκους δανείων κατασκευαστικής περιόδου
  - ▶ Άδειες ανέγερσης κτιρίου

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Βελτιώσεις Μισθωμάτων

- Οι βελτιώσεις σε μισθωμένη περιουσία που γίνονται περιουσία του εκμισθωτή (του ιδιοκτήτη του ακινήτου) στο τέλος της χρήσης, όπως χαλιά ή τοίχοι, καλούνται **βελτιώσεις μισθωμάτων**.
- Οι βελτιώσεις αυτές ταξινομούνται συνήθως στην Ενότητα Ενσώματα Πάγια του Ισολογισμού.
  - ▶ Το κόστος αυτών των βελτιώσεων αποσβένεται στη διάρκεια του χρόνου της μίσθωσης που απομένει ή στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής, ανάλογα με ποια διάρκεια είναι μικρότερη.

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Εξοπλισμός

- Το κόστος του εξοπλισμού περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται με την αγορά του εξοπλισμού και τις δαπάνες ώστε να καταστεί έτοιμος για τη χρήση για την οποία προορίζεται. Οι δαπάνες αυτές περιλαμβάνουν:
  - ▶ Τιμολογιακή αξία μείον εκπτώσεις
  - ▶ Μεταφορικά έξοδα και Ασφάλιστρα
  - ▶ Φόρους και δασμούς
  - ▶ Έξοδα αγοράς
  - ▶ Κόστος εγκατάστασης
  - ▶ Διενέργεια ελέγχων ώστε να καταστεί έτοιμος για χρήση

# Προσδιορισμός του Κόστους Κτήσης των Ενσώματων Παγίων: Ομαδικές Αγορές

- Ορισμένες φορές οι εταιρείες αγοράζουν οικόπεδα και άλλα ενσώματα πάγια αντί κατ'αποκοπήν ποσού. Στην περίπτωση αυτή, η τιμή αγοράς πρέπει να καταμεριστεί μεταξύ εδαφικής έκτασης και άλλων παγίων.
- Για παράδειγμα, έστω ότι μια εταιρεία αγοράζει ένα κτίριο και οικόπεδο αντι \$170.000. Αν από τις εκτιμήσεις προκύπτει αξία \$20.000 για το οικόπεδο και \$180.000 για το κτίριο, το κατ'αποκοπήν ποσό θα κατανεμηθεί ως εξής.

	Εκτίμηση	Συντελεστής	Καταμερισμός
Οικόπεδο	\$20.000	10% ( $\$20.000/\$200.000$ )	\$17.000 ( $\$170.000 \times 10\%$ )
Κτίριο	<u>\$180.000</u>	<u>90% (<math>\\$180.000/\\$200.000</math>)</u>	<u>\$153.000 (<math>\\$170.000 \times 90\%</math>)</u>
Σύνολο	\$200.000 =====	100% =====	\$170.000 =====

# Αγορά (Παράδειγμα)

Το κόστος αγοράς περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες δαπάνες για να μπορέσει το στοιχείο να χρησιμοποιηθεί (κόστος αγοράς, φόροι, εκτελωνιστικά, μεταφορικά προς την εταιρεία, εγκατάσταση, κλπ).

Στις 4/2 αγοράστηκε Οικόπεδο 30.000€ με πίστωση.

Ημερομηνία	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ-ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
4/2	Οικόπεδο	30.000	
	Προμηθευτές		30.000

Στις 4/2 πληρώνονται μέσω του λογαριασμού όψεως, φόροι και έξοδα συμβολαιογράφου αξίας 6.000€ για την αγορά του Οικοπέδου.

Ημερομηνία	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ-ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
4/2	Οικόπεδο	6.000	
	Καταθέσεις όψεως		6.000