

Αυτό το έγγραφο λογιστικής πολιτικής
βασίζεται στο ΔΛΠΔΤ 17 Πάγια
Περιουσιακά Στοιχεία, ΔΛΠΔΤ 16
Επενδύσεις σε Ακίνητα και ΔΛΠΔΤ 5
Κόστος Δανεισμού όπως υιοθετήθηκε
από το Γενικό Λογιστήριο της Κυπριακής
Δημοκρατίας

Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Ομάδα έργου ΔΛΠΔΤ
(Μιχαήλ Γιώτα)
Γενικό Λογιστήριο της Κυπριακής Δημοκρατίας

Ημερομηνία: 12 Απριλίου 2017, Τελικό

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
1.1 Περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην Κυπριακή Δημοκρατία.....	3
1.2 Στόχοι	3
1.3 Πεδίο Εφαρμογής	3
1.4 Ορισμοί και Κριτήρια Αναγνώρισης.....	4
1.5 Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων.....	5
1.6 Άλλοι ορισμοί που χρησιμοποιούνται.....	5
2. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ.....	8
2.1 Αρχικά και μεταγενέστερα κόστη	8
2.2 Επιμέτρηση κατά την αναγνώριση.....	9
2.3 Στοιχεία κόστους.....	9
2.4 Ειδικά περιουσιακά στοιχεία.....	11
2.4.1 Υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία	11
2.4.2 Ρυθμίσεις παραχώρησης υπηρεσιών: Παραχωρούσα αρχή	13
2.4.3 Μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία.....	14
2.4.4 Επένδυση σε ακίνητα.....	14
2.4.5 Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	15
2.4.6 Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς.....	16
2.4.7 Ιδιοκτησία κρατικού περιουσιακού στοιχείου σε γη τρίτων.....	16
2.4.8 Περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται μέσω συναλλαγής χωρίς Υποχρέωση Ανταπόδοσης	16
2.4.9 Στρατιωτικά περιουσιακά στοιχεία	17
2.4.10 Μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων σε τρίτους υπό όρους	17
2.5 Επιμέτρηση μετά την αναγνώριση	17
3. ΑΠΟΣΒΕΣΗ	18
4. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΞΙΑΣ.....	19
5. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ.....	20
6. ΔΙΑΓΡΑΦΗ.....	21
7. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	22
8. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.....	23

9.	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ.....	23
10.	ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ	24
11.	ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ	25
	Προσάρτημα 1: Όρια Κεφαλαιοποίησης	25
	Προσάρτημα 2 : Παραδείγματα Ενσώματων Περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία	26
	Προσάρτημα 3 : Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία – Πίνακας Συμφιλίωσης	28

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΝΗΚΟΥΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



1.2 ΣΤΟΧΟΙ

Ο στόχος του παρόντος προτύπου είναι να καθορίσει τον λογιστικό χειρισμό των Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων, έτσι ώστε οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας να μπορούν να διακρίνουν πληροφορίες σχετικά με τις επενδύσεις του κράτους σε πάγια περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων τυχόν κεφαλαιοποιημένων δαπανών που πραγματοποιούνται μετά την απόκτησή τους. Ο στόχος αυτής της πολιτικής είναι να παρέχει τεχνική, λογιστική καθοδήγηση για τη ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, ώστε αυτές να δίνουν μια αληθινή και δίκαιη εικόνα. Η προαναφερθείσα πολιτική καταρτίζεται σύμφωνα με οδηγίες από όλα τα σχετικά Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα του Δημόσιου Τομέα (ΔΛΠΔΤ).

1.3 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Αυτή η λογιστική πολιτική εφαρμόζεται για το λογιστικό χειρισμό όλων των Πάγιων Περιουσιακών στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Κυπριακής

Δημοκρατίας και των ενοποιημένων οντοτήτων της, όπως αυτές ορίζονται στη σχετική λογιστική πολιτική.

1.4 ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ

Για τους σκοπούς αυτής της λογιστικής πολιτικής, τα περιουσιακά στοιχεία ορίζονται ως¹:

"Τα περιουσιακά στοιχεία είναι πόροι που ελέγχονται επί του παρόντος από μια οντότητα ως αποτέλεσμα προηγούμενων γεγονότων"

Σύμφωνα με τον παραπάνω ορισμό, ένας «πόρος» είναι ένα στοιχείο με δυνατότητα παροχής υπηρεσιών ή την ικανότητα δημιουργίας οικονομικών οφελών.

Ένα στοιχείο θα αναγνωρίζεται ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο όταν πληρούνται τα πιο κάτω κριτήρια αναγνώρισης:

(α) Πιθανό μελλοντικό οικονομικό όφελος ή και υπηρεσία αναμένεται να εισρεύσει στον οργανισμό μας από την χρήση του, και

(β) το κόστος ή η δίκαιη αξία του περιουσιακού μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Ακόμα και εάν ένα Πάγιο Περιουσιακό Στοιχείο πληροί τα κριτήρια ορισμού και αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου (όπως ορίζεται πιο πάνω), δεν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί και να αναφερθεί στις οικονομικές καταστάσεις, εάν η αξία του δεν υπερβαίνει τα κατώτατα όρια κεφαλαιοποίησης. Τα προτεινόμενα κατώτατα όρια κεφαλαιοποίησης για όλες τις κατηγορίες ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιγράφονται στο Προσάρτημα 1.

Για ρεαλιστικούς λόγους, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που η αξία τους είναι κάτω από το όριο κεφαλαιοποίησης (πάγια περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας) θα καταχωρούνται ως έξοδα κατά την περίοδο την οποία πραγματοποιούνται.

¹ Χρησιμοποιήθηκε ο ορισμός που δόθηκε από το Εννοιολογικό Πλαίσιο για χρηματοοικονομικές αναφορές γενικού σκοπού από οντότητες του Δημόσιου Τομέα.

1.5 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η Κυπριακή Δημοκρατία, για σκοπούς παρουσίασης ταξινομεί τα κεφαλαιοποιημένα πάγια περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες. Παραδείγματα για κάθε κατηγορία αναφέρονται στο Προσάρτημα 2.

1. Γη
2. Κτίρια
3. Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς
4. Έργα Υποδομής
5. Μηχανοκίνητα οχήματα και άλλα
6. Εγκαταστάσεις και Μηχανήματα
7. Εξοπλισμός Άμυνας και Αστυνόμευσης
8. Άλλος Εξοπλισμός
9. Υπό κατασκευή Περιουσιακά στοιχεία

Ταξινομήσεις:

Προκειμένου ένα περιουσιακό στοιχείο να ταξινομηθεί ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο:

- Θα πρέπει να πληροί τον ορισμό ενός περιουσιακού στοιχείου και τα κριτήρια αναγνώρισης που αναφέρονται στην παράγραφο 1.4 παραπάνω και
- Θα πρέπει να είναι ένα μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο και
- Πρέπει να έχει μια φυσική υπόσταση και
- Αναμένεται να χρησιμοποιηθεί από μια οντότητα για περισσότερα από ένα οικονομικά έτη και
- Πληροί το ελάχιστο όριο κεφαλαιοποίησης που έχει ορισθεί και
- Πρέπει να:
 - ❖ χρησιμοποιείται είτε για διοικητικούς σκοπούς, είτε να χρησιμοποιείται για την παραγωγή ή προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών ή
 - ❖ είναι πολιτιστικής, περιβαλλοντικής, ιστορικής, φυσικής, επιστημονικής, τεχνολογικής ή καλλιτεχνικής σημασίας και κρατείται προς όφελος των μελλοντικών και των σημερινών γενεών.

1.6 ΆΛΛΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ

Κόστος δανεισμού: είναι τόκοι και άλλα έξοδα που βαρύνουν μια οντότητα λόγω δανεισμού κεφαλαίων.

Λογιστική αξία: είναι το καθαρό ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, μετά την αφαίρεση τυχόν συσσωρευμένων αποσβέσεων και συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Περιουσιακά στοιχεία που δημιουργούν ταμειακές ροές: είναι περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για τη δημιουργία εμπορικής απόδοσης.

Έλεγχος: Ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου συνεπάγεται τη δυνατότητα της οντότητας να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο (ή να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού από άλλα μέρη) έτσι ώστε να αποκομίζει το όφελος από το δυναμικό υπηρεσίας ή τα οικονομικά οφέλη που ενσωματώνονται στο περιουσιακό στοιχείο κατά την επίτευξη της παροχής της υπηρεσίας ή άλλους στόχους. Για να αξιολογηθεί κατά πόσο μία οντότητα εξακολουθεί να ασκεί έλεγχο προς το περιουσιακό, θα πρέπει να αξιολογηθεί εάν οι ακόλουθοι δείκτες ελέγχου τηρούνται:

- Νόμιμη ιδιοκτησία,
- Πρόσβαση στο περιουσιακό στοιχείο ή δυνατότητα περιορισμού ή άρνησης της πρόσβασης στο στοιχείο,
- Τα μέσα τα οποία διασφαλίζουν ότι το περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται για την επίτευξη των στόχων της οντότητας και
- Η ύπαρξη έννομων δικαιωμάτων στην παροχή υπηρεσιών ή στην ικανότητα δημιουργίας οικονομικών οφελών που απορρέουν από το περιουσιακό στοιχείο.

Κόστος: είναι το ποσό που καταβλήθηκε σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών ή η δίκαιη αξία άλλου ανταλλάγματος που δόθηκε για να αποκτηθεί ένα περιουσιακό στοιχείο, προσδιοριζόμενη κατά το χρόνο της απόκτησης ή της κατασκευής του στοιχείου.

Τεκμαρτό κόστος: είναι ένα ποσό που χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο για το κόστος κτίσης ή το αποσβεσμένο κόστος σε μια δεδομένη ημερομηνία.

Αποσβέσιμο ποσό: είναι το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου ή άλλο ποσό που αντικαθιστά το κόστος, μείον την υπολειμματική του αξία.

Απόσβεση: είναι η συστηματική κατανομή του αποσβέσιμου ποσού ενός περιουσιακού στοιχείου κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.

Δίκαιη αξία: είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών.

Ζημία απομείωσης: είναι το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του (για περιουσιακά στοιχεία δημιουργίας ταμειακών ροών) ή το ανακτήσιμο ποσό υπηρεσίας (για περιουσιακά στοιχεία που δε δημιουργούν ταμειακές ροές).

Περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ταμειακές ροές: είναι περιουσιακά στοιχεία που δεν εμπίπτουν στη κατηγορία των περιουσιακών στοιχείων που δημιουργούν ταμειακές ροές.

Μη συναλλαγματική συναλλαγή: σε μια μη συναλλαγματική συναλλαγή μια οντότητα είτε λαμβάνει / δίνει αξία από / προς μια άλλη οντότητα χωρίς να λαμβάνει / δίνει άμεσα ίση αξία ως αντάλλαγμα.

Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία: είναι πάγια στοιχεία, που ελέγχονται από μια οντότητα, τα οποία κρατούνται για χρήση στην παραγωγή αγαθών ή υπηρεσιών ή για ενοικίαση σε άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς. Επιπλέον, αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αναμένεται να χρησιμοποιηθούν και να βρίσκονται υπό τον έλεγχο της οντότητας για περισσότερες από μία περιόδους αναφοράς.

Υπολειμματική αξία: η υπολειμματική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η εκτιμώμενη αξία που η οντότητα εκτιμά ότι θα λάμβανε από την εκποίηση του περιουσιακού στοιχείου, μετά την αφαίρεση του κόστους εκποίησης, αν το περιουσιακό στοιχείο ήταν ήδη στην ηλικία και την κατάσταση που θα αναμενόταν κατά το τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

Ανακτήσιμη αξία: είναι το υψηλότερο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου που δημιουργεί ταμειακές ροές, μεταξύ της αξίας του σε χρήση και της δίκαιης αξίας του μείον τυχόν κόστος πώλησης του περιουσιακού στοιχείου.

Ανακτήσιμη αξία υπηρεσίας: είναι το υψηλότερο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου που δε δημιουργεί ταμειακές ροές, μεταξύ της αξίας του σε χρήση και της δίκαιης αξίας του μείον τυχόν κόστος πώλησης του περιουσιακού στοιχείου.

Πλεόνασμα ή έλλειμμα: για τους σκοπούς αυτής της λογιστικής πολιτικής το πλεόνασμα ή το έλλειμμα έχει την ίδια έννοια με τα έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Ωφέλιμη ζωή είναι:

(α) η περίοδος κατά τη διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι διαθέσιμο για χρήση από την οντότητα, ή

(β) το πλήθος των παραγωγικών ή όμοιων μονάδων που η οντότητα ανέμενε να αποκτήσει από το περιουσιακό στοιχείο.

2. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ

2.1 ΑΡΧΙΚΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΚΟΣΤΗ

1. Συστατικοποίηση περιουσιακών στοιχείων

Η συστατικοποίηση είναι ο διαχωρισμός ενός περιουσιακού στοιχείου στα σημαντικά συστατικά του (μέρη ή τμήματα του). Κάθε μέρος ενός περιουσιακού στοιχείου με σημαντικό κόστος συγκρινόμενο με το συνολικό κόστος του αντικειμένου το οποίο έχει διαφορετική ωφέλιμη ζωή, θα πρέπει να διαχωριστεί και αναγνωριστεί ξεχωριστά, δηλαδή το κτίριο και το σύστημα κλιματισμού ή οι ανελκυστήρες ενδέχεται να πρέπει να αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία (π.χ. από το τιμολόγιο ή οποιαδήποτε άλλα δικαιολογητικά). Γη και κτίριο (το οποίο εφάπτεται της γης) πρέπει να αντιμετωπίζονται ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία, καθώς η γη έχει απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και συνεπώς δεν αποσβένεται.

2. Μεταγενέστερο κόστος

Όταν ένα στοιχείο κεφαλαιοποιηθεί ως περιουσιακό στοιχείο, ενδέχεται να πραγματοποιηθούν περαιτέρω δαπάνες για αυτό το στοιχείο αργότερα (κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του). Οποιαδήποτε μεταγενέστερα κόστη θα πρέπει να κεφαλαιοποιούνται μόνο όταν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης στην παραπάνω παράγραφο 1.4. Για παράδειγμα, όταν μεταγενέστερα κόστη οδηγούν είτε σε αύξηση της παραγωγικής ικανότητας είτε σε μια πρόσθετη ικανότητα του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργήσει μελλοντικά οικονομικά οφέλη / υπηρεσίες, ή όταν το πιθανό ή μεταγενέστερο κόστος θα έχει ως αποτέλεσμα την παράταση της ωφέλιμης οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Όλα τα άλλα μεταγενέστερα κόστη, που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, πρέπει να αναγνωρίζονται ως έξοδα στην περίοδο που πραγματοποιούνται.

3. Ανταλλακτικά και εξοπλισμός συντήρησης

Τα ανταλλακτικά και άλλος εξοπλισμός συντήρησης συνήθως κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα και αναγνωρίζονται στο πλεόνασμα ή έλλειμμα κατά την κατανάλωσή τους. Ωστόσο, τα κύρια ανταλλακτικά και ο εφεδρικός εξοπλισμός χαρακτηρίζονται ως πάγια περιουσιακά στοιχεία όταν μια οντότητα αναμένει να τα χρησιμοποιήσει για περισσότερες από μία περιόδους. Ομοίως, εάν τα ανταλλακτικά και ο εξοπλισμός συντήρησης μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο σε συνδυασμό με ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο και πληρούν τον ορισμό ενός περιουσιακού στοιχείου, λογίζονται ως πάγια περιουσιακά στοιχεία. Η λογιστική αξία αυτών των τμημάτων του στοιχείου που αντικαθίστανται διαγράφεται σύμφωνα με τις διατάξεις που περιγράφονται στην ενότητα 6 «Διαγραφή» παρακάτω.

2.2 ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Ένα στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις αναγνώρισης, όπως περιγράφονται στην παράγραφο 1.4 πιο πάνω, θα αναγνωρίζεται στο κόστος κτήσης (τιμή αγοράς), η παράγραφος 2.3 πιο κάτω απεικονίζει όλα τα πιθανά στοιχεία του αρχικού κόστους.

Σε περίπτωση όπου αυτό αποκτάται μέσω συναλλαγής χωρίς ανταλλαγή, θα αναγνωρίζεται στην δίκαιη αξία του κατά την ημερομηνία απόκτησης (όσον αφορά την αναγνώριση εσόδων θα ακολουθούνται οι πρόνοιες της Λογιστικής Πολιτικής Έσοδα από Συναλλαγές χωρίς Υποχρέωση Ανταπόδοσης).

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αποκτάται με πίστωση (π.χ. με δανεισμό), τότε οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του κόστους του περιουσιακού στοιχείου (π.χ. «ισοδύναμη τιμή μετρητών») και της συνολικής πληρωμής αναγνωρίζεται στο πλεόνασμα ή έλλειμμα ως τόκος, εκτός εάν καθορίζεται διαφορετικά από άλλη λογιστική πολιτική.

Μια οικονομική οντότητα, αξιολογεί βάσει αυτής της αρχής αναγνώρισης, το κόστος περιουσιακών στοιχείων κατά τη στιγμή της πραγματοποίησής τους, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται όλα των στοιχεία κόστους που απεικονίζονται στην παράγραφο 2.3 παρακάτω.

2.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΟΣΤΟΥΣ

Το κόστος που σχετίζεται με την αρχική απόκτηση, προετοιμασία και τοποθέτηση του περιουσιακού στοιχείου για χρήση πρέπει να κεφαλαιοποιείται. Το κόστος πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνει τα ακόλουθα κόστη:

1. Κόστη που περιλαμβάνονται:

- **Τιμή αγοράς**, συμπεριλαμβανομένων των εισαγωγικών δασμών και των μη επιστρεπτέων φόρων αγοράς μετά την αφαίρεση εμπορικών εκπτώσεων και άλλων μειώσεων στην τιμή.
- **Τυχόν έξοδα που μπορούν να αποδοθούν άμεσα** για να φέρουν το περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και στην κατάσταση που απαιτείται για να είναι σε θέση να λειτουργήσει όπως απαιτείται. Το κόστος ωφελημάτων προσωπικού που συνδέονται άμεσα με την κατασκευή ή την απόκτηση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου (εργατικά και κόστη επίβλεψη και άλλα ωφελήματα) (για έργα υποδομής, εσωτερικά δημιουργούμενα περιουσιακά στοιχεία κ.λπ.),
- Πρώτες ύλες που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή του πάγιου περιουσιακού στοιχείου,

- Απόσβεση μηχανημάτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή του πάγιου περιουσιακού στοιχείου ή οποιοδήποτε κόστος μίσθωσης εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (κατά την περίοδο κατασκευής),
- Το κόστος προετοιμασίας χώρου εργασίας,
- Τα αρχικά κόστη παράδοσης και μεταφοράς,
- Το κόστος εγκατάστασης και συναρμολόγησης,
- Επαγγελματικές αμοιβές και χρεώσεις
- Την αρχική εκτίμηση του **κόστους αποσυναρμολόγησης και απομάκρυνσης** του στοιχείου και αποκατάστασης του χώρου όπου έχει τοποθετηθεί, οποιανδήποτε υποχρέωση που αναλαμβάνει η οντότητα είτε κατά την απόκτηση του στοιχείου είτε ως συνέπεια της χρήσης του στοιχείου για συγκεκριμένη περίοδο για λόγους άλλους εκτός της παραγωγής αποθεμάτων, κατά την περίοδο αυτή.

Κόστη Κεφαλαιοποίησης

- * Κόστος αγοράς
- * Τυχόν έξοδα για τη μετατροπή του αντικειμένου στη τελική του θέση και σε κατάσταση λειτουργίας
- * Εισαγωγικοί δασμοί
- * Αρχικές δαπάνες παράδοσης
- * Κόστος εγκατάστασης
- * Κόστος προετοιμασίας τοποθεσίας

Κόστη τα οποία αναγνωρίζονται ως έξοδα

- * Κόστος διαφήμισης και προώθησης
- * Κόστος εκπαίδευσης
- * Κόστος λειτουργίας
- * Γενικά έξοδα
- * Κόστος συντήρησης

2. Εξαιρούμενες δαπάνες:

- Το κόστος δανεισμού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται.
- Κόστος προώθησης του προϊόντος / υπηρεσίας του περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή έξοδα προώθησης και διαφήμισης.
- Κόστος εκπαίδευσης (π.χ. εκπαίδευση αναφορικά με τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου).
- Λειτουργικά και γενικά έξοδα.
- Κόστος συντήρησης (εκτός εάν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης).

Συμπερασματικά, τυχόν έξοδα που προκύπτουν για να επαναφέρουν το περιουσιακό στοιχείο στη φυσική του (ή αρχική) κατάσταση, διατηρώντας την αρχική ωφέλιμη ζωή του και / ή την παραγωγική του ικανότητα και / ή την ικανότητά του να παράγει μελλοντικά οικονομικά οφέλη / υπηρεσίες θα πρέπει να αναγνωρίζονται ως έξοδα.

2.4 ΕΙΔΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.4.1 ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ένα περιουσιακό στοιχείο το οποίο βρίσκεται υπό κατασκευή ή υπό συναρμολόγηση είναι ένα περιουσιακό στοιχείο όπου μια οντότητα κατασκευάζει ή συναρμολογεί σταδιακά και δεν χρησιμοποιείται ακόμη για τον τελικό σκοπό της κατασκευής του. Κατά την περίοδο κατασκευής ή συναρμολόγησης ταξινομείται στην κατηγορία «Υπό κατασκευή Περιουσιακά στοιχεία».

Το κόστος των υπό κατασκευή περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ακολουθώντας τις ίδιες αρχές επιμέτρησης κόστους, όπως αναφέρονται στην ενότητα 2 «Επιμέτρηση» πιο πάνω. Τυχόν πλεονάσματα πρώτων υλών και άλλων πόρων ή τυχόν κόστη σπατάλης ή κατεστραμμένα υλικά που αποκτήθηκαν για την κατασκευή / συναρμολόγηση των περιουσιακών στοιχείων δεν περιλαμβάνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου (αναγνωρίζονται ως αποθέματα ή έξοδα, αναλόγως).

Όλα τα Υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία κατά την περίοδο κατασκευής / συναρμολόγησης δεν αποσβένονται.

Όταν ένα περιουσιακό στοιχείο έχει κατασκευαστεί / συναρμολογηθεί και είναι έτοιμο για χρήση, τότε θα πρέπει να ταξινομηθεί και μεταφερθεί στην κατάλληλη κατηγορία Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων (όπως αναφέρεται στην παράγραφο 1.5, πιο πάνω) όπου θα αρχίσει να αποσβένεται (ακολουθώντας τους κανόνες της Ενότητας 3 πιο κάτω). Για τους σκοπούς αυτής της λογιστικής πολιτικής, οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο έχει ολοκληρωθεί σε σημαντικό βαθμό ή / και είναι έτοιμο προς χρήση, δύναται να ταξινομηθεί και μεταφερθεί από την κατηγορία «Υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία» στην κατάλληλη κατηγορία Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων.

- **Ανέγερση σε κρατική γη και μεταφορά (ελέγχου) σε τρίτους.**

Μπορεί να υπάρχουν περιπτώσεις όπου μια οντότητα του Δημόσιου Τομέα εκτελεί αναπτυξιακά έργα σε μια κρατική γη, με την πρόθεση να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία και τον έλεγχο των περιουσιακών στοιχείων που αναπτύχθηκαν σε τρίτο μέρος. Κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου, το ποσό που δαπανήθηκε για τα υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία κεφαλαιοποιείται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2.4.1 ανωτέρω. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία αυτά ολοκληρωθούν και μεταβιβαστούν σε τρίτους,

το συνολικό κόστος ανέγερσης τους θα αναγνωριστεί ως έξοδο στο πλεόνασμα ή έλλειμα του τρέχοντος έτους.

Σε περιπτώσεις όπου υπάρχει συνεισφορά από το τρίτο μέρος σχετικά με την κατασκευή του περιουσιακού στοιχείου, τότε η συνεισφορά αναγνωρίζεται ως υποχρέωση. Όταν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία ολοκληρωθούν και μεταβιβαστούν σε τρίτους, το συνολικό τους ποσό (όπως καταγράφεται στην κατηγορία υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία) αντιμετωπίζεται ως έξοδο στο πλεόνασμα ή έλλειμα του τρέχοντος έτους μετά την αφαίρεση της υποχρέωσης.

- **Ανέγερση προς όφελος των άλλων σε γη τρίτων**

Αναπτυξιακά έργα που εκτελούνται από μια οντότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας, προς όφελος άλλων (δηλαδή από το Υπουργείο Εσωτερικών, ή τις Επαρχιακές Αρχές κ.λπ.), το ποσό που δαπανάται για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία θα αναγνωρίζεται ως έξοδο στο πλεόνασμα ή έλλειμα του τρέχοντος έτους και θα αναγνωρίζεται ως επιχορήγηση.

- **Ανέγερση και μεταφορά σε άλλο υπουργείο / τμήμα**

Αναπτυξιακά έργα που πραγματοποιούνται από οντότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας, η οποία κατέχει νόμιμα τα περιουσιακά στοιχεία, αλλά τα περιουσιακά στοιχεία μεταβιβάζονται ή / και ελέγχονται από άλλη οντότητα εντός της κυβέρνησης, απαιτείται κατάλληλη προσαρμογή εγγραφής για τη μεταφορά τους στο κόστος απόκτησης / κατασκευή ή στη λογιστική αξία, εάν ο έλεγχος αποκτάται σε μεταγενέστερο στάδιο της ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

- **Ανέγερση σε Τουρκοκυπριακή γη**

Αναπτυξιακά έργα που εκτελούνται από οντότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας σε γη που νόμιμα ανήκει σε πολίτες που ανήκουν στην τουρκοκυπριακή κοινότητα, το ποσό που δαπανάται για τα υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία κεφαλαιοποιούνται, μόνο εάν τα κριτήρια της ενότητας 2.4.7 πληρούνται. Σε κάθε άλλη περίπτωση, το συνολικό ποσό που δαπανάται θα αναγνωρίζεται ως έξοδο στο πλεόνασμα ή έλλειμα του τρέχοντος έτους.

2.4.2 ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ: ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Μια συμφωνία παραχώρησης υπηρεσιών είναι μια δεσμευτική συμφωνία μεταξύ της παραχωρούσας αρχής (του δημόσιου τομέα) και του φορέα εκμετάλλευσης (ιδιωτικός τομέας) στον οποίο:

- α) Ο φορέας εκμετάλλευσης χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο παραχώρησης υπηρεσιών για να παρέχει δημόσια υπηρεσία εκ μέρους της παραχωρούσας αρχής για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και
- β) Ο φορέας εκμετάλλευσης αποζημιώνεται για τις υπηρεσίες του κατά την περίοδο της συμφωνίας παραχώρησης υπηρεσιών.

Η Παραχωρούσα Αρχή (Δημόσιος Τομέας) αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο που παρέχεται από τον φορέα εκμετάλλευσης και μια αναβάθμιση σε υπάρχον περιουσιακό στοιχείο της Παραχωρούσας Αρχής ως περιουσιακό στοιχείο παραχώρησης υπηρεσιών εάν:

- α) Η Παραχωρούσα Αρχή ελέγχει ή ρυθμίζει τις υπηρεσίες που πρέπει να παρέχει ο φορέας εκμετάλλευσης μέσω της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, σε ποιον θα παρέχει, και σε ποια τιμή,
- β) Η Παραχωρούσα Αρχή ελέγχει - μέσω ιδιοκτησίας, ή ωφέλιμου δικαιώματος ή άλλου σημαντικού υπολειπόμενου ενδιαφέροντος για το περιουσιακό στοιχείο στη λήξη της συμφωνίας παραχώρησης υπηρεσιών.

Τέτοιες ρυθμίσεις πρέπει υποχρεωτικά να υποχρεώνουν τον φορέα εκμετάλλευσης (ιδιωτικό τομέα) να παρέχει τις υπηρεσίες στο κοινό για λογαριασμό της παραχωρούσας αρχής (Κυπριακή Δημοκρατία), χρησιμοποιώντας, εάν είναι απαραίτητο, τη σχετική υποδομή. Παραδείγματα περιουσιακών στοιχείων Συμφωνιών Παραχώρησης Υπηρεσιών στην Κύπρο είναι ο Διεθνής Αερολιμένας Λάρνακας και Πάφου και οι Μονάδες Αφαλάτωσης.

Για αυτά τα περιουσιακά στοιχεία ακολουθούνται οι πρόνοιες της Λογιστικής Πολιτικής Συμφωνιών Παραχώρησης Υπηρεσιών.

Οποιοσδήποτε άλλες ρυθμίσεις που **δεν περιλαμβάνουν τη μεταφορά ή δημιουργία** ενός Έργου Υποδομής (π.χ. αεροδρόμιο, νοσοκομείο, φυλακή, σχολείο κ.λπ.) και δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης ως Περιουσιακά Στοιχεία Συμφωνιών Παραχώρησης Υπηρεσιών, δεν δύναται να αναγνωριστούν ως συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα.

2.4.3 ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία κατέχονται ή δίδονται βάσει συμβάσεων μίσθωσης αναγνωρίζονται και ταξινομούνται σύμφωνα με τους κανόνες της Λογιστικής Πολιτικής για τις «Μισθώσεις».

2.4.4 ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Γη ή κτίρια, ή μέρος ενός κτιρίου ή και τα δύο, το οποίο θεωρείται ότι επιφέρει εισόδημα από ενοίκια ή κατέχεται με σκοπό την ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο θεωρούνται επένδυση σε ακίνητα και επομένως κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Ταξινόμηση ενός περιουσιακού στοιχείου ως επένδυση σε ακίνητα:

Για να ταξινομηθεί ένα περιουσιακό στοιχείο ως Επένδυση σε ακίνητα πρέπει:

- Να πληροί τον ορισμό ενός περιουσιακού στοιχείου (όπως ορίζεται στην παράγραφο 1.4) και
- Να είναι μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο και
- Να έχει μια φυσική υπόσταση (να είναι πάγιο στοιχείο ενεργητικού) και
- Να προορίζεται για ανατίμηση κεφαλαίου ή ενοικίαση σε άλλους.
- Να μη βρίσκεται υπό την κατοχή του ιδιοκτήτη του κτηρίου, που σημαίνει:
 - Δεν πρέπει να χρησιμοποιείται στην παραγωγή ή την προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή
 - Δεν πρέπει να προορίζεται για πώληση υπό το πλαίσιο των συνήθων εμπορικών πράξεων της επιχείρησης ή
 - Το περιουσιακό στοιχείο κατέχεται για την παροχή κοινωνικής υπηρεσίας που δημιουργεί επίσης εισροές μετρητών (π.χ. ενοίκιο σε ευάλωτα άτομα και ομάδες)

Αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

Η επένδυση σε ακίνητα αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος όταν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης που ορίζονται στην παράγραφο 1.4 πιο πάνω. Όταν μία επένδυση σε ακίνητα αποκτάται μέσω συναλλαγής χωρίς υποχρέωση ανταπόδοσης, το κόστος του περιουσιακού στοιχείου επιμετράτε στη δίκαιη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Μεταγενέστερη Επιμέτρηση

Το μοντέλο κόστους εφαρμόζεται για τη μεταγενέστερη επιμέτρηση της επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με τις απαιτήσεις αυτής της λογιστικής πολιτικής, όπως αναφέρεται στην ενότητα 2.5 παρακάτω.

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα πρέπει να γνωστοποιείται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Απόσβεση

Η μέθοδος απόσβεσης που πρέπει να ακολουθείται είναι ίδια με όλα τα άλλα στοιχεία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, όπως ορίζονται στην ενότητα 3 παρακάτω. Η μέθοδος απόσβεσης που πρέπει να ακολουθηθείτε σε ιδιόκτητη και σε μισθωμένη γη, περιγράφεται στη λογιστική πολιτική για «Μισθώσεις».

2.4.5 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Μια οντότητα οφείλει να ταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο ως μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται προς πώληση όταν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αναμένεται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι μέσω συνεχούς χρήσης.

Για να ταξινομηθεί ένα στοιχείο σε αυτήν την κατηγορία, πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις²:

- α) Το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα του κατάσταση και
- β) Να υπάρχουν υψηλές πιθανότητες πραγματοποίησης της πώλησης.

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο χαμηλότερο της λογιστικής αξίας και της δίκαιης αξίας, μείον οποιοδήποτε κόστος πώλησης του περιουσιακού στοιχείου.

Τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση δεν υπόκεινται σε απόσβεση.

² Προκειμένου να οριστούν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για την ταξινόμηση ενός περιουσιακού στοιχείου ως «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» χρησιμοποιήθηκε το ΔΠΧΑ 5.

2.4.6 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Τα περιουσιακά στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς είναι περιουσιακά στοιχεία λόγω της πολιτιστικής, περιβαλλοντικής ή ιστορικής σημασίας τους. Παραδείγματα στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς περιλαμβάνουν ιστορικά κτίρια και μνημεία, αρχαιολογικούς χώρους, περιοχές διατήρησης και φυσικά καταφύγια, έργα τέχνης κ.λπ.

Δεν εφαρμόζεται καμία επιμέτρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

Σε περιπτώσεις όπου τα περιουσιακά στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς έχουν δυνατότητες παροχής υπηρεσιών εκτός από την αξία της κληρονομιάς τους, για παράδειγμα, ένα ιστορικό κτίριο που χρησιμοποιείται για στέγαση γραφείων, τότε αναγνωρίζονται και επιμετριούνται στην ίδια βάση με άλλα είδη πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Πέραν των απαιτήσεων γνωστοποίησης που αναφέρονται στην Ενότητα 7, θα γίνει γνωστοποίηση σχετικά με την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου (δηλαδή πρόκειται για περιουσιακό στοιχείο πολιτιστικής κληρονομιάς που καταγράφεται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων).

2.4.7 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΡΑΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ ΣΕ ΓΗ ΤΡΙΤΩΝ

Κυβερνητικά περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε γη τρίτου μέρους μπορούν να θεωρηθούν ως πάγια περιουσιακά στοιχεία εάν ο έλεγχος των περιουσιακών στοιχείων μπορεί να αποδειχθεί υπό τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Επίσημη συμφωνία / συμφωνία μίσθωσης με τον ιδιοκτήτη της γης που δίνει στην Κυπριακή Δημοκρατία το δικαίωμα να ελέγχει / χρησιμοποιεί τη γη για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.
- Εξουσιοδοτημένο δικαίωμα ελέγχου από νομικό καθεστώς που δίνει στην κυβέρνηση το δικαίωμα να ελέγχει / χρησιμοποιεί τη γη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε γη τρίτου μέρους και αντιπροσωπεύουν πάγια περιουσιακά στοιχεία πρέπει να γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Παραδείγματα όπου ενδέχεται να ισχύει αυτή η πολιτική, περιλαμβάνουν τα περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε γη που ανήκει σε Τουρκοκύπριους, γη υπό υπόταξη και οποιαδήποτε άλλη γη που δεν ανήκει νόμιμα στην Κυπριακή Δημοκρατία.

2.4.8 ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΠΟΚΤΩΝΤΑΙ ΜΕΣΩ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΧΩΡΙΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΑΝΤΑΠΟΔΟΣΗΣ

Όταν ένα περιουσιακό στοιχείο αποκτάται μέσω συναλλαγής χωρίς υποχρέωση ανταπόδοσης, θα αποτιμάται στην δίκαιη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

Τα περιουσιακά στοιχεία που παραχωρήθηκαν στην κυβέρνηση με ή χωρίς ονομαστικό αντάλλαγμα, αποτιμώνται στη δίκαιη αξία τους. Τέτοια είδη περιουσιακών μπορεί να

περιλαμβάνουν την ανάπτυξη δρόμων, μονοπατιών ή δημόσιων πάρκων κ.λπ. στα οποία η Κυπριακή Δημοκρατία λαμβάνει συγχρηματοδότηση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν μέσω συναλλαγής χωρίς υποχρέωση ανταπόδοσης αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης στην ίδια βάση όπως για όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής της λογιστικής πολιτικής.

Τα έσοδα που αποκτήθηκαν ως αποτέλεσμα των δωρεών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική σχετικά με «Έσοδα από συναλλαγές χωρίς υποχρέωση ανταπόδοσης».

2.4.9 ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο στρατιωτικός εξοπλισμός συνήθως πληροί τον ορισμό των παγίων περιουσιακών στοιχείων και πρέπει να αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής της λογιστικής πολιτικής.

2.4.10 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ

Όταν ένα περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται σε τρίτο μέρος υπό όρους, παραμένει στην κατηγορία «Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία» έως ότου το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται από το τρίτο μέρος. Θα πρέπει να γίνει γνωστοποίηση στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων σχετικά με τους όρους. Το περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται από την κατηγορία «Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία» όταν το περιουσιακό στοιχείο δεν ελέγχεται πλέον από την οντότητα του δημόσιου τομέα.

Συνεπώς ισχύουν οι λογιστικές πολιτικές σχετικά με τις Χορηγίες και / ή τα ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία.

2.5 ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ

Εφαρμοστεί το μοντέλο κόστους για όλες τις κατηγορίες παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Μετά την αρχική αναγνώριση και ταξινόμηση ενός περιουσιακού στοιχείου ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, πρέπει να μεταφέρεται και παρουσιάζεται στις επόμενες οικονομικές καταστάσεις στο κόστος του μείον τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης.

Μοντέλο κόστους

Κόστος - Συσσωρευμένη απόσβεση - Συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης

3. ΑΠΟΣΒΕΣΗ

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

Κάθε μέρος ενός Πάγιου Περιουσιακού Στοιχείου με το οποίο έχει σημαντικό κόστος σε σχέση με το συνολικό κόστος του περιουσιακού και το οποίο έχει ωφέλιμη ζωή που διαφέρει από εκείνη του κύριου περιουσιακού στοιχείου, θα διαχωρίζεται και θα αποσβένεται χωριστά (βλέπε παράγραφο 2.1, 1. περιουσιακά στοιχεία, παραπάνω).

Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία που έχουν την ίδια ωφέλιμη ζωή και μέθοδο απόσβεσης με άλλα μέρη του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, μπορούν να ομαδοποιηθούν για τον υπολογισμό της απόσβεσης.

Περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτώνται κατά την διάρκεια του έτους (ανά πάσα στιγμή εντός του έτους) λαμβάνουν απόσβεση που αναλογεί για ένα έτος ενώ δεν υπολογίζεται ποσό απόσβεσης κατά το έτος διάθεσης.

Οι αποσβέσεις για κάθε λογιστική περίοδο θα αναγνωρίζονται στο πλεόνασμα ή έλλειμμα του έτους, εκτός εάν το ποσό της απόσβεσης περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία ενός άλλου περιουσιακού στοιχείου (π.χ. λογιστική μεταχείριση για τα υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία, αναγνωρίζει τη χρέωση απόσβεσης εξοπλισμού και μηχανημάτων που χρησιμοποιούνται για την παραγωγή του, στο κόστος του υπό κατασκευή περιουσιακού).

Ποσό και περίοδος απόσβεσης

Ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται συστηματικά κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του.

Το αποσβέσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου προσδιορίζεται μετά την αφαίρεση της υπολειμματικής του αξίας.

$$\text{Απόσβεση} = (\text{Κόστος} - \text{Υπολειμματική αξία})$$

Η ωφέλιμη ζωή και η υπολειμματική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου επανεξετάζονται ετησίως. Σε περιπτώσεις όπου οι τρέχουσες προσδοκίες ως προς την αναμενόμενη διάρκεια ζωής (κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους και της υπολειμματικής αξίας) διαφέρουν από τις προηγούμενες εκτιμήσεις, τότε η οικονομική οντότητα θα προχωρήσει στις κατάλληλες αλλαγές. Τυχόν αλλαγές θα λογίζονται ως αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις της σχετικής λογιστικής πολιτικής.

Μέθοδος Απόσβεσης

Οι αποσβέσεις σε περιουσιακά στοιχεία χρεώνονται ακολουθώντας την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση χρεώνεται σε ποσοστά που υπολογίζονται για να καταλείψουν το κόστος ή την αποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου μείον οποιαδήποτε εκτιμώμενη υπολειμματική αξία κατά την εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του.

$$\text{«Αποσβέσιμο ποσό} = \frac{\text{Κόστος} - \text{Υπολειμματική αξία}}{\text{Ωφέλιμη ζωή περιουσιακού}}$$

Πάγια Περιουσιακά στοιχεία	Ωφέλιμη ζωή	Συντελεστής απόσβεσης
Γη	---	0%
Κτίρια	33 χρόνια	3%
Έργα υποδομής	25 με 100 χρόνια	1%-4%
Υπό κατασκευή Περιουσιακά στοιχεία	---	0%
Μηχανοκίνητα οχήματα	5 με 15 χρόνια	6%-20%
Εγκαταστάσεις και μηχανήματα	10 με 20 χρόνια	5%-10%
Εξοπλισμός Άμυνας και Αστυνόμευσης	Μέχρι 35 χρόνια	Τουλάχιστον 3%
Άλλα περιουσιακά στοιχεία :		
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείου	10 χρόνια	10%
Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	5 χρόνια	20%

4. ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΑΞΙΑΣ

Σε περίπτωση αλλαγής της τρέχουσας λογιστικής πολιτικής ενός στοιχείου, ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο του οποίου η δίκαιη αξία μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, θα αποτιμάται σε αναπροσαρμοσμένο ποσό (επανεκτιμημένη αξία), το οποίο δύναται να είναι η δίκαιη αξία του. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να αναθεωρηθούν οι αξίες για ολόκληρη την κατηγορία των περιουσιακών στοιχείων. Στη συνέχεια, θα πρέπει η αναπροσαρμογή της αξίας (οι επανεκτιμήσεις) να διενεργούνται με επαρκή τακτικότητα, εντός της περιόδου των τριών με πέντε ετών.

Η δίκαιη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου καθορίζεται συνήθως από αποδεικτικά στοιχεία που βασίζονται στην αγορά μέσω αξιολόγησης, που πραγματοποιείται από επαγγελματία εκτιμητή, το οποίο διαθέτει σχετικό και αναγνωρισμένο επαγγελματικό προσόν. Σε

περιπτώσεις όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη δίκαιη αξία και αγοραία αξία, λόγω της απουσίας εμπορικής συναλλαγής για αυτά τα στοιχεία, τότε η δίκαιη αξία τέτοιων στοιχείων μπορεί να προσδιοριστεί με αναφορά σε άλλα στοιχεία με παρόμοια χαρακτηριστικά, σε παρόμοιες περιστάσεις και στην ίδια τοποθεσία .

Για εξειδικευμένα περιουσιακά στοιχεία όπου η δίκαιη αξία ή η αγοραία αξία δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, τότε εφαρμόζεται η μέθοδος με προσέγγιση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.³

Οι διατάξεις της ενότητας 4, από αυτή τη λογιστική πολιτική, θα παραμείνουν ανενεργές, μέχρι την περαιτέρω κοινοποίηση.

5. ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ

Όταν το ανακτήσιμο ποσό υπηρεσίας ή το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, παρουσιάζεται στο ανακτήσιμο ποσό υπηρεσίας ή στο ανακτήσιμο ποσό και αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης.

Οποιαδήποτε αποζημίωση που λαμβάνεται για απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν το ποσό της αποζημίωσης είναι εισπρακτέο, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά από άλλη λογιστική πολιτική (όπως αναγνώριση εσόδων) ή, η αποζημίωση υπόκειται σε όρους.

Για απομείωση περιουσιακών στοιχείων που δημιουργούν ταμειακές ροές και που δεν δημιουργούν ταμειακές ροές, εφαρμόζεται η Λογιστική Πολιτική Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων που Παράγουν Ταμειακές Ροές και η Λογιστική Πολιτική Απομείωσης Περιουσιακών Στοιχείων που Δεν Παράγουν Ταμειακές Ροές.

³ Αυτό κυρίως αφορά περιουσιακά στοιχεία υποδομής

6. ΔΙΑΓΡΑΦΗ

Ένα στοιχείο οποιασδήποτε κατηγορίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων θα διαγράφεται από τις οικονομικές καταστάσεις :

- α) Κατά τη διάθεση του (είτε με την πώληση, δωρεά, σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης ή για άλλους λόγους)
- β) Όταν δεν πληρείται πλέον το κριτήριο αναγνώρισης για μελλοντικά οικονομικά οφέλη ή δυνατότητες παροχής υπηρεσίας.

Κέρδος/Ζημιά

Κέρδος ή Ζημιά προκύπτει όταν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται, το κέρδος ή η ζημιά θα συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν προκύπτει. Τα κέρδη από τη διαγραφή ταξινομούνται ως έσοδα από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου.

Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από τη διαγραφή ενός περιουσιακού στοιχείου καθορίζεται από τη διαφορά των καθαρών εσόδων από την διάθεση, εάν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

«Κέρδος / Ζημιά = Καθαρά έσοδα κατά τη διάθεση – Λογιστική αξία»

«Λογιστική αξία = Κόστος / Δίκαιη Αξία – Συσσωρευμένη απόσβεση – Συσσωρευμένη Ζημιά Απομείωσης»

Προκειμένου να προσδιοριστεί η ημερομηνία διάθεσης, ώστε να αναγνωριστεί το ποσό διάθεσης στα έσοδα, εφαρμόζονται οι κανόνες σχετικά με τη Λογιστική Πολιτική για «Έσοδα από συναλλαγές με Υποχρέωση Ανταπόδοσης» ή τη Λογιστική Πολιτική για «Μισθώσεις».

Μερική Διαγραφή

Σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου, το κόστος ενός μέρους του περιουσιακού στοιχείου που ανταλλάχθηκε, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 2.1, «3. Ανταλλακτικά και εξοπλισμός συντήρησης», πιο πάνω, τότε θα πρέπει να διαγράψει τη λογιστική αξία του μέρους του περιουσιακού στοιχείου που αφαιρείται. Εάν δεν είναι δυνατό να προσδιοριστεί η λογιστική αξία του συγκεκριμένου μέρους του αντικειμένου, τότε μπορεί να χρησιμοποιήσει το κόστος της αντικατάστασης ως ένδειξη του κόστους του αντικατασταθέντος μέρους κατά την ημερομηνία απόκτησης ή κατασκευής.

Αντάλλαγμα (ανταμοιβή) που δόθηκε

Κάθε αντάλλαγμα (ανταμοιβή) που λαμβάνεται κατά τη διάθεση ενός περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται αρχικά στην δίκαιη αξία του. Όταν η πληρωμή αναβάλλεται τότε το αντάλλαγμα (ανταμοιβή) αναγνωρίζεται στην ισοδύναμη τιμή μετρητών. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της ισοδύναμης τιμής μετρητών του ανταλλάγματος που λαμβάνεται, θα αναγνωρίζεται ως εισπρακτέος τόκος. Εφαρμόζεται η Λογιστική Πολιτική «Έκθεσης και Παρουσίασης» σχετικά με το πραγματικό ποσοστό απόδοσης.

7. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Γνωστοποιούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις, για κάθε κατηγορία πάγιων περιουσιακών στοιχείων οι ακόλουθες πληροφορίες:

- ❖ Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ιστορικό κόστος ή δίκαιη αξία, ή τεκμαρτό κόστος κατά την αρχική υιοθέτηση στη λογιστική βάση των δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων)
- ❖ Τις μεθόδους απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν, (π.χ. σταθερή μέθοδος απόσβεσης)
- ❖ Την ωφέλιμη ζωή ή τους συντελεστές της απόσβεσης που χρησιμοποιήθηκαν για κάθε κατηγορία παγίων,
- ❖ Την προ αποσβέσεων λογιστική αξία και τη σωρευμένη απόσβεση (συναθροιζόμενων των σωρευμένων ζημιών απομείωσης) αρχής και τέλους περιόδου και
- ❖ Μια συμφιλιωτική κατάσταση της λογιστικής αξίας κατά την αρχή και λήξη της περιόδου που να συμπεριλαμβάνει και την κίνηση κατά τη διάρκεια της χρονιάς. Ενδεικτική συμφιλιωτική κατάσταση λογιστικής αξίας παρουσιάζεται στο Προσάρτημα 3.
- ❖ Βασικές συμβατικές πληροφορίες για τα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. περιορισμοί στον τίτλο, τυχόν όροι που επιβάλλονται στα πάγια περιουσιακά στοιχεία κ.λπ.)
- ❖ Η δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων της κατηγορίας «Επένδυση σε ακίνητα».

8. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Κατά την αρχική υιοθέτηση στη λογιστική βάση των δεδουλευμένων εσόδων και εξόδων, τα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία μπορούν να επιμετρηθούν στην δίκαιη αξία τους (ως τεκμαρτό κόστος των πάγιων περιουσιακών στοιχείων) όταν δεν υπάρχουν διαθέσιμες και αξιόπιστες πληροφορίες αναφορικά με το ιστορικό κόστος.

Οποιαδήποτε μεταγενέστερη απόσβεση βασίζεται στη δίκαιη αξία που προσδιορίστηκε κατά την ημερομηνία αυτή και ξεκινά από την ημερομηνία που έχει προσδιοριστεί το εκτιμώμενο κόστος.

Όπου χρησιμοποιείται το τεκμαρτό κόστος, δεν λαμβάνεται υπόψη ούτε η επανεκτίμηση ούτε η εφαρμογή του μοντέλου δίκαιης αξίας για μεταγενέστερη επιμέτρηση σύμφωνα με άλλες λογιστικές πολιτικές.

Η δίκαιη αξία ως τεκμαρτό κόστος θα χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση και μέτρηση τόσο του οδικού δικτύου όσο και του υδατικού δικτύου. Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης θα χρησιμοποιηθεί ως έμμεσος δείκτης για την προσέγγιση της δίκαιης αξίας, υπολογίζοντας το μήκος των χιλιομέτρων που καλύπτουν τα δίκτυα πολλαπλασιασμένο με μία προκαθορισμένη τιμή. Η τιμή θα λαμβάνει υπόψη τόσο το κόστος αντικατάστασης όσο και την πραγματική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων κατά τον χρόνο αναγνώρισης. Μπορεί να υπάρχουν δύο ή περισσότερες υποκατηγορίες για το κάθε δίκτυο, ανάλογα με τις διαφορετικές παραμέτρους καθεμιάς από αυτές. Το κόστος της γης που εφάπτεται ή και καλύπτεται από τα δίκτυα θα αποτιμηθεί χωριστά.

«Εκτίμηση οδικού/υδρευτικού δικτύου = Χιλιόμετρα δικτύου Χ Επιτόκιο ανά Χιλιόμετρο»

Σχετικές γνωστοποιήσεις θα γίνονται, σύμφωνα με την Ενότητα 7 «Γνωστοποιήσεις», παραπάνω.

9. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΙΣΧΥΟΣ

Η παρούσα Λογιστική Πολιτική ισχύει για ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

10. ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

Αυτή η λογιστική πολιτική βασίζεται στα ακόλουθα πρότυπα ΔΛΠΔΤ:

ΔΛΠΔΤ 17 - Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

ΔΛΠΔΤ 16 - Επένδυση σε Ακίνητα

ΔΛΠΔΤ 5 – Κόστος Δανεισμού

11. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ

Προσάρτημα 1: Όρια Κεφαλαιοποίησης

Γη	≥ 0
Κτίρια	≥ 0
Δρόμοι	≥ 0
Έργα υποδομής	≥ 0
Μηχανήματα	≥ 0
Εξοπλισμός	≥ 0
Έπιπλα Γραφείου	≥ 0
Ιατρικός εξοπλισμός	≥ 0
Εργαλεία εξοπλισμού	≥ 0
Μηχανοκίνητα οχήματα	≥ 0
Μοτοσικλέτες	≥ 0
Αεροσκάφη / θαλάσσια σκάφη	≥ 0
Εξοπλισμός γραφείου	≥ 0

(υπολογιστές, φαξ, εκτυπωτές, φορητούς υπολογιστές, φωτοτυπικά μηχανήματα κ.λπ.)

Προσάρτημα 2: Παραδείγματα Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων ανά Κατηγορία

1. Γη

- 1.1 Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία
- 1.2 Γη η οποία ανήκει στη Κυβέρνηση
- 1.3 Τουρκοκυπριακή γη
- 1.4 Δάση και άλλες δασικές εκτάσεις
- 1.5 Οικόπεδα, αρόσιμες καλλιέργειες, φυτείες και άλλες εκτάσεις

2. Κτίρια

- 2.1 Κυβερνητικά Κτήρια
- 2.2 Οικίες
- 2.3 Τουρκοκυπριακά Κτίρια
- 2.4 Κτίρια που αποκτήθηκαν υπό το καθεστώς μισθώσεων

3. Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς

- 3.1 Γη (με ή χωρίς αρχαιολογικά περιουσιακά στοιχεία / ευρήματα)
- 3.2 Ιστορικό κτίριο
- 3.3 Έργα της Τέχνης
- 3.4 Άλλα Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς

4. Περιουσιακά στοιχεία υποδομής

- 4.1 Οδικό δίκτυο
- 4.2 Δίκτυο Ύδρευσης
- 4.3 Άλλα Υδατικά έργα υποδομής(φράγματα, δεξαμενές νερού, υδραγωγεία κ.λπ.)
- 4.4 Έργα υποδομής (κυματοθραύστες, θαλάσσιοι, λιμένες κ.λπ.)
- 4.5 Άλλα έργα υποδομής (πάρκα και πλατείες, περιοχές αναψυχής δασών κ.λπ.)

5. Υπό Κατασκευή Περιουσιακά Στοιχεία

5.1 Κυβερνητικό κτίριο και κατοικίες υπό κατασκευή

5.2 Υποδομές υπό κατασκευή

5.3 Άλλα

6. Εξοπλισμός Μεταφορών

6.1 Μηχανοκίνητα οχήματα

6.2 Πτητικά και θαλάσσια Μέσα

6.3 Άλλα μηχανοκίνητα οχήματα

7. Εγκαταστάσεις και μηχανήματα

7.1 Ιατρικός εξοπλισμός και μηχανήματα

7.2 Άλλες εγκαταστάσεις και μηχανήματα

8. Εξοπλισμός Ασφαλείας και Αστυνόμευσης

8.1 Στρατιωτικός εξοπλισμός

8.1.1 Μηχανοκίνητα οχήματα

8.1.2 Πλωτήρες, πτητικά και θαλάσσια μέσα

8.1.3 Πυραυλικά συστήματα

8.1.4 Άλλος στρατιωτικός εξοπλισμός

8.2 Αστυνομικός εξοπλισμός

8.2.1 Μηχανοκίνητα οχήματα και πτητικά μέσα

8.2.2 Άλλος αστυνομικός εξοπλισμός

9. Άλλος εξοπλισμός

9.1 Ηλεκτρικός και μηχανολογικός εξοπλισμός

9.2 Έπιπλα και εξοπλισμός

9.3 Άλλος εξοπλισμός

Προσάρτημα 3: Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία – Πίνακας Συμφιλίωσης

	Γη	Κτίρια	Στοιχεία Πολιτιστικής Κληρονομιάς	Έργα υποδομής	Μηχανοκίνητα οχήματα και άλλα	Εγκαταστάσεις και μηχανήματα	Αμυντικός Εξοπλισμός και Εξοπλισμός Ασφαλείας	Άλλα περιουσιακά στοιχεία	Υπό κατασκευή Περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Κόστος περιουσιακών στοιχείων										
1 Ιανουαρίου 2020										
Προσθήκες										
Πωλήσεις										
Μεταφορές/Προσαρμογές*										
31 Δεκεμβρίου 2020										
Απόσβεση και Απομείωση										
1 Ιανουαρίου 2020										
Απόσβεση										
Απομείωση										
Πωλήσεις										
Αντιστροφές										
Μεταφορές/Προσαρμογές										
31 Δεκεμβρίου 2020										
Καθαρή λογιστική αξία										
Στις 1 Ιανουαρίου 2020										
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020										

*Η κατηγορία για «μεταφορές και προσαρμογές» σχετίζεται με την επαναταξινόμηση διαφορετικών κατηγοριών και κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων.