



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΟ ΤΜΗΜΑ, ΛΑΡΙΣΑ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ-MBA»

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΠΧΑ ΚΑΙ ΟΙ
ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕ ΤΑ ΕΛΠ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΚΩΣΤΑΦΑΚΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΓΙΩΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΡΠΟΣ

ΛΑΡΙΣΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2021

Υπεύθυνη Δήλωση

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η συγκεκριμένη μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών του ΠΜΣ Πλήρους Φοίτησης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας «Διοίκηση Επιχειρήσεων-MBA» 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 και το κείμενο είναι γραμμένο με τα δικά μου λόγια και δεν αποτελεί προϊόν λογοκλοπής από τρίτες πηγές. 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».

Η Δηλούσα

Ευχαριστίες

Στον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής εργασίας, κ. Πολύκαρπο Γιώτη, για τη συμβολή του στην προσπάθειά μου καθ' όλη τη διάρκεια αυτής.

Τις μεγαλύτερες ευχαριστίες στην οικογένειά μου, τον σύζυγο μου Βασίλη και τα παιδιά μου, Λάζαρο και Ανδρονίκη, για την υπομονή που έδειξαν προκειμένου να ολοκληρώσω τη συγκεκριμένη προσπάθεια. Χωρίς αυτούς και την αμέριστη συμπαράστασή τους, δεν θα ήταν εφικτή η επιτυχής ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η μελέτη της εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου των συμβάσεων μίσθωσης, ως προς την λογιστική αντιμετώπιση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Ειδικότερα, βασικό αντικείμενο αποτέλεσε η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 και η εμφάνιση των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τις μισθώσεις, στις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών, σύμφωνα με το αναθεωρημένο Διεθνή Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 16-Μισθώσεις. Επίσης, γίνεται σύγκριση αυτού με το προγενέστερο Διεθνή Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 17, ενώ παράλληλα καταγράφονται και οι βασικές κατευθύνσεις του νόμου 4308/2014 περί μισθώσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ).

Για την επίτευξη του σκοπού της εργασίας μελετήθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις πέντε εταιρειών-ομίλων, διαφορετικών κλάδων, Όμιλος ΟΠΑΠ Α.Ε., Όμιλος ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ, ΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε., Όμιλος ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε. και Όμιλος ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ.

Από την έρευνα προέκυψε πως η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών ακινήτων και στοιχείων πάγιου ενεργητικού υψηλής αξίας. Αντίθετα, για τις εταιρείες οι οποίες εφαρμόζουν τις εξαιρέσεις για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις καθώς και για τις μισθώσεις στοιχείων πάγιου ενεργητικού χαμηλής αξίας, οι επιπτώσεις περιορίζονται.

Στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, για τις εταιρείες που έχουν σημαντικό μέγεθος μισθώσεων που με το ΔΛΠ 17 ήταν εκτός κατάστασης οικονομικής θέσης, η εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 έχει ως αποτέλεσμα υψηλότερα κέρδη προ χρηματοοικονομικού κόστους. Το ΔΠΧΑ 16 δεν έχει καμιά επίδραση στο σύνολο των ροών από όλες τις δραστηριότητες, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών. Σε σύγκριση με το προγενέστερο πρότυπο ΔΛΠ 17, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, τα δύο πρότυπα, έχουν τον ίδιο αντίκτυπο κέρδους ή ζημίας.

Η λογιστική αντιμετώπιση για τους εκμισθωτές παραμένει σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητη σε σχέση με το ΔΛΠ 17.

Λέξεις κλειδιά

Χρηματοδοτική Μίσθωση, Λειτουργική μίσθωση, ΔΠΧΑ 16, ΔΛΠ 17, Ν.4308/2014

ABSTRACT

The purpose of this research is to study the implementation of the framework of lease agreements, in terms of its accounting treatment, in accordance with International Financial Reporting Standards.

In particular, the main object was the effect of IFRS 16 and the presentation of liabilities arising from leases, in the financial statements of companies, in accordance with the revised International Financial Reporting Standard (IFRS) 16-Leases. Also, the revised IFRS 16 is compared to the previous International Accounting Standard (IAS) 17, while at the same time the basic directions of Law 4308/2014 on leases, according to the Greek Accounting Standards (HAS) are recorded.

In order to achieve the purpose of the research, the financial statements of five companies-groups, were analyzed of different sectors, OPAP Group SA, MYTILINEOS Group, AS COMMERCIAL INDUSTRIAL COMPANY OF COMPUTERS AND GAMES SA, GROUP TOBACCO INDUSTRY KARELIA SA, BOKARPET Group.

The research showed that the application of IFRS 16 has a material effect on the financial statements of lessees of land, buildings and of high value assets. Conversely, for companies that apply the exceptions to short-term leases as well as leases of low-value assets, the effects are limited.

In the Income Statement, regarding companies that have a significant amount of leases that according to IAS 17 were off the statement of financial position, the application of the new IFRS 16 standard results to better results before financial cost. IFRS 16 has no effect on the total cash flows from all activities in the Cash Flow Statement. Compared to the previous IAS 17 standard, throughout the lease term, both standards have the same impact in profit or loss.

Lessor accounting remains largely unchanged compared to IAS 17.

Keywords

Finance Lease, Operating Lease, IFRS 16, IAS 17, Law 4308/2014

Πίνακας περιεχομένων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο : Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	8
1.1 Έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	8
1.2 Πώς καταρτίζεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	8
1.3 Εκμισθωτές και άδεια λειτουργίας.....	9
1.4 Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης.....	10
1.5 Τύπος χρηματοδοτικής μίσθωσης – Δημοσιότητα - Ασφάλιση.....	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο : ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	12
2.1 Λογιστική προσέγγιση σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014) 12	
2.1.1 Χρηματοδοτική μίσθωση.....	12
2.1.2 Λειτουργική μίσθωση.....	21
2.2 Λογιστική προσέγγιση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.....	22
2.2.1 IAS 17.....	23
2.2.2 IFRS 16.....	30
2.2.3 Σύγκριση IFRS 16 και IAS 17 Μισθώσεις.....	37
2.3 Λογιστική προσέγγιση σύμφωνα με τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα.....	38
2.3.1 Πως υπολογίζονται οι μισθώσεις.....	39
2.3.2 Πως υπολογίζεται το δικαίωμα χρήσης.....	39
2.3.3 Ταξινόμηση μίσθωσης σύμφωνα με ASC 842.....	40
2.3.4 Επανεκτίμηση της ταξινόμησης της μίσθωσης.....	41
2.3.5 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών.....	41
2.3.6 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών.....	43
2.3.7 Μετάβαση στο νέο πρότυπο.....	44
2.3.8 Σύγκριση IFRS 16 και US GAAP Lease Accounting.....	44
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ^ο : ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	46
3.1 ΚΦΕ Ν.2238/1994.....	46
3.2 ΚΦΕ Ν.4172/2013.....	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο : ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΔΠΧΑ 16 ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.....	54
4.1 Όμιλος ΟΠΑΠ Α.Ε.....	54
4.2 Όμιλος ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ.....	59
4.3 ΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε.....	62
4.4 Όμιλος ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε.....	68

4.5 Όμιλος ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ.....	72
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	77
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ.....	81
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	84

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι εταιρείες χρειάζονται περιουσιακά στοιχεία, για να παράγουν προϊόντα ή να παρέχουν υπηρεσίες προς τους πελάτες τους. Οι εταιρείες έχουν δύο επιλογές για να χρησιμοποιήσουν ένα περιουσιακό στοιχείο, είτε την αγορά είτε την μίσθωση. Σε πολλές περιπτώσεις, οι εταιρείες προτιμούν να εκμισθώνουν παρά να αγοράζουν περιουσιακά στοιχεία, καθώς δεν απαιτείται αρχική δέσμευση κεφαλαίου. Έτσι, η λογιστική αντιμετώπιση της μίσθωσης χρησιμοποιείται συχνά και είναι ένα πολύ ενδιαφέρον θέμα στον κόσμο της λογιστικής και των εταιρειών.

Στην εργασία που ακολουθεί εξετάζεται το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 16) το οποίο σχετίζεται με τις μισθώσεις. Σκοπός είναι η κατανόηση του νέου αναθεωρημένου προτύπου, πραγματοποιώντας ανάλυση του λογιστικού πλαισίου που εφαρμόζεται σύμφωνα με αυτό, των διαφορών που φέρει με το προγενέστερο πρότυπο ΔΛΠ 17 και η ανάλυση των ρυθμίσεων της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας. Τέλος παρακολουθείται ο λογιστικός χειρισμός του ΔΠΧΑ 16 και της απεικόνισης των στοιχείων μίσθωσης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις εισηγμένων εταιρειών.

Η δομή της εργασίας έχει ως εξής: στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται η λογιστική προσέγγιση της μίσθωσης σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ), τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τα Αμερικανικά Λογιστικά Πρότυπα (U.S. GAAP), καταγράφοντας παράλληλα βασικές διαφορές που προκύπτουν από τη σύγκριση του ΔΠΧΑ 16 με το προγενέστερο ΔΛΠ 17 και το ASC 842. Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η φορολογική προσέγγιση της μίσθωσης, όπως αυτή καθορίζεται από την εκάστοτε Ελληνική φορολογική νομοθεσία. Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η επίδραση του νέου Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 16) στις οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων Εταιρειών. Στο πέμπτο κεφάλαιο ακολουθούν τα συμπεράσματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο: Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

1.1 Έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης

«Με τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου, ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης» (ν.1665/1986 άρθρο 1 παρ.1, είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 11 Ν.2367/1995 και αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 1 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006).

«Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία» (Ν.1665/1986 άρθρο 1 παρ.2, είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 27 Ν.2682/1999 και αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 1 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006) .

Στην έννοια των κινητών πραγμάτων περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

1.2 Πώς καταρτίζεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η σχετική σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και κάθε τροποποίηση της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, σε όλες τις άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο.

Οι παραπάνω συμβάσεις εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθωμένου ακινήτου καθώς και στα μητρώα αεροσκαφών. Όλες οι συμβάσεις, οι οποίες αναφέρονται παραπάνω καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν. δ/τος 1038/1949 του πρωτοδικείου Αθηνών.

Το δημόσιο έχει τη δυνατότητα, μέσω της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ), η οποία ενεργεί για λογαριασμό του, κατόπιν σχετικής απόφασης του υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, να συνάπτει, ως μισθωτής, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης επί ακινήτων.

1.3 Εκμισθωτές και άδεια λειτουργίας

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν.1665/1986 το οποίο αντικαταστάθηκε με την παρ.2 άρθρο 2 ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο:

Α) *«οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 του νόμου 1665/1986»*

Β) *«τα πιστωτικά ιδρύματα κατά την έννοια της περίπτωσης α' του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του Ν. 2076/1992, όπως ισχύει, τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα»*

Γ) *«τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες κατά την έννοια των άρθρων 11 και 13 του Ν.2076/1992, καθώς και πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος»*

Δ) *«τα χρηματοδοτικά ιδρύματα κατά την έννοια του στοιχείου 6 του άρθρου 2 του Ν. 2076/1992, τα οποία εδρεύουν σε κράτος – μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 2076/1992»*

Ε) *«τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος και δεν εμπίπτουν στην περίπτωση δ».*

Απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως:

Α) *«για τη σύσταση και λειτουργία στην Ελλάδα ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης»,*

Β) *«για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης» και*

Γ) *«για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, της περίπτωσης ε , προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης».*

Για τη χορήγηση της πιο πάνω άδειας η Τράπεζα της Ελλάδος ζητεί και αξιολογεί τα αντίστοιχα στοιχεία και πληροφορίες που προβλέπονται από το Ν.2076/1992 για την παροχή άδειας λειτουργίας σε πιστωτικό ίδρυμα.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του Ν.1665/1986 το οποίο αντικαταστάθηκε με την παρ.3 άρθρο 2 Ν.3483/2006,ΦΕΚ Α 169/7-8-2006 «*το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση και τη λειτουργία των ανωνύμων εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή το ύψος των ιδίων κεφαλαίων, προκειμένου περί ανώνυμης εταιρείας που μετατρέπεται σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που εκάστοτε απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, κατά την έννοια της περίπτωσης α' του στοιχείου 1 του άρθρου 2 του Ν.2076/1992*».

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν.2076/1992 «*αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου απαιτείται για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, το ύψος του οποίου καθορίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος, αναλόγως προς τα ισχύοντα για τα εγκαθιστάμενα στην Ελλάδα υποκαταστήματα των πιστωτικών ιδρυμάτων, κατά την παραπάνω έννοια, με έδρα σε χώρες εκτός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου*».

Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρείες.

Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις επιχειρήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Η Τράπεζα της Ελλάδος δύναται να ανακαλεί ή και να αναστέλλει προσωρινώς άδεια λειτουργίας που έχει χορηγήσει σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή σε υποκατάστημα χρηματοδοτικού ιδρύματος τρίτου κράτους.

1.4 Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης

Σύμφωνα με την παράγραφο 1, του άρθρου 3, του νόμου 1665/1986 η οποία αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 11 του Ν. 2367/1995 «*η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία χρόνια για τα κινητά, πέντε χρόνια για τα αεροσκάφη και δέκα χρόνια για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια*».

Αν πριν από τη λήξη, λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση. Αν πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, το μίσθιο αγορασθεί, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

Μπορεί να γίνει μεταβίβαση των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης του μισθωτή σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας

1.5 Τύπος χρηματοδοτικής μίσθωσης – Δημοσιότητα - Ασφάλιση

Η σύναψη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, για να είναι έγκυρη πρέπει να καταρτιστεί εγγράφως. Επιπλέον θα πρέπει να τηρούνται οι όροι δημοσιότητας, καθώς οι δικαιοπραξίες καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώρηση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο μίσθιο. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μη κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 Ν.4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λύεται και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του άρθ. 2 του Ν.1665/1986 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το μίσθιο.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.1665/1986 το οποίο αντικαταστάθηκε με την παρ.1 άρθρ.3 του Ν.3483/2006 *«ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το μίσθιο κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης»*.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο: ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

2.1 Λογιστική προσέγγιση σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

(Ν.4308/2014)

Από την 1^η Ιανουαρίου 2015 το Ελληνικό λογιστικό πλαίσιο άλλαξε και από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο μεταβήκαμε στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ Ν.4308/2014). Σύμφωνα με το άρθρο 18 παράγραφοι 5 και 6 του Ν.4308/2014 «Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία» οι μισθώσεις διακρίνονται σε χρηματοδοτικές μισθώσεις και λειτουργικές μισθώσεις.

2.1.1 Χρηματοδοτική μίσθωση

Χρηματοδοτική μίσθωση (finance lease) σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του νόμου είναι η μίσθωση η οποία μεταφέρει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Ο τίτλος ιδιοκτησίας στο τέλος δεν είναι απαραίτητο να μεταβιβάζεται.

Καταστάσεις οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό κατατάσσουν τη μίσθωση σαν χρηματοδοτική μπορεί να είναι οι εξής (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α):

- α) Στη λήξη της μισθοδοτικής περιόδου ο τίτλος κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου περιέρχεται στον μισθωτή.
- β) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή αρκετά χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε στην έναρξη της μισθοδοτικής περιόδου, να θεωρείται βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- γ) Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν ο τίτλος κυριότητας στο τέλος της μισθοδοτικής περιόδου δεν περιέρχεται στον μισθωτή.
- δ) Στην έναρξη της μισθοδοτικής περιόδου, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών των μισθωμάτων καλύπτει το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- ε) Τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία μισθώνονται είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνο ο μισθωτής να είναι σε θέση να τα χρησιμοποιήσει χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες επίσης μπορούν να θεωρήσουν μια μίσθωση ως χρηματοδοτική μπορεί να είναι (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α):

α) Σε περίπτωση άσκησης του δικαιώματος, από την πλευρά του μισθωτή, ακύρωσης της μίσθωσης, οι ζημίες που βαρύνουν τον εκμισθωτή από την ακύρωση, καλύπτονται από τον μισθωτή.

β) Κέρδη ή ζημίες από τη αυξομείωση της εύλογης αξίας του υπολείμματος βαραίνουν τον μισθωτή.

γ) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει το χρονικό διάστημα της μίσθωσης, με μίσθωμα χαμηλότερο από τα μισθώματα που ισχύουν την συγκεκριμένη χρονική περίοδο στην αγορά.

Ωστόσο όταν ο εκμισθωτής είναι εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης συνήθως δεν υφίστανται ζητήματα ερμηνείας και χαρακτηρισμού της σύμβασης για τον μισθωτή (Λογιστική οδηγία του νόμου).

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του μισθωτή, του εκμισθωτή και η πώληση περιουσιακών στοιχείων που στη συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση, βάσει του νόμου 4308/2014.

i. Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του μισθωτή

Βάσει του νόμου 4308/2014: *«Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα. Μεταγενέστερα, τα εν λόγω πάγια στοιχεία αντιμετωπίζονται λογιστικά βάσει των προβλέψεων του παρόντος νόμου για τα αντίστοιχα ιδιόκτητα στοιχεία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο».* Δηλαδή, το μίσθωμα το οποίο καταβάλλεται εκφράζει κατά ένα μέρος τόκο (έξοδο) και κατά το άλλο μέρος χρεολύσιο (μείωση υποχρέωσης).

Σύμφωνα με την παράγραφο 18.5.4 της Λογιστικής οδηγίας του νόμου, *«στις περιπτώσεις των χρηματοδοτικών μισθώσεων και ειδικά σε αυτές που γίνονται μέσω εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, η αξία του αποκτώμενου παγίου είναι η τιμολογιακή του αξία τοις μετρητοίς (που συνήθως είναι η εύλογη αξία) και ισούται με την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή κατά τον χρόνο σύναψης της μίσθωσης».* Σε περίπτωση που υπάρχουν πρόσθετες δαπάνες που απαιτούνται για να φέρουν το μισθωμένο πάγιο να μπορεί να λειτουργεί για τη χρήση που προορίζεται, προσαυξάνουν το κόστος κτήσης βάσει των αναφερομένων στην

παράγραφο 18.1.2 της Λογιστικής Οδηγίας της ΕΛΤΕ. Ως γενική αρχή, η αναγνώριση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή γίνεται στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων, προεξοφλούμενων με το επιτόκιο της μίσθωσης.

Παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή

Η επιχείρηση «Άλφα» αποκτά ακίνητο με χρηματοδοτική μίσθωση από την εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων «Βήτα». Η αξία του ακινήτου τοις μετρητοίς ανέρχεται σε 1.200.000 €. Τα μισθώματα που θα πληρωθούν από την «Άλφα» στα 10 χρόνια που θα διαρκέσει η σύμβαση μίσθωσης, έχουν ως εξής: προκαταβολή 200.000 €, εννέα ετήσια μισθώματα των 100.000 € στην επέτειο της μίσθωσης και 400.000 € στη λήξη της μίσθωσης κατά την οποία και θα μεταβιβαστεί η κυριότητα του ακινήτου στην «Άλφα». Η «Άλφα» κατέβαλλε απευθείας σε μηχανικό και δικηγόρο το ποσό των 30.000 € τοις μετρητοίς για διάφορους ελέγχους σχετικά με το εν λόγω ακίνητο. Η αξία των 1.200.000 € του ακινήτου κατά την σύναψη της μίσθωσης διαχωρίστηκε σε αξία οικοπέδου 400.000 και κτηρίου 800.000 €.

Η «Άλφα» κατά την ημερομηνία σύναψης της μίσθωσης και παραλαβής του ακινήτου καταχωρεί στο λογαριασμό των οικοπέδων το ποσό των 410.000 ευρώ $[400.000 + [30.000 * (400.000/1.200.000)]]$, στο λογαριασμό των κτηρίων το ποσό των 820.000 ευρώ $[800.000 + (30.000 - 10.000)]$, υποχρέωση προς τον εκμισθωτή 1.000.000 ευρώ, και σε μείωση του ταμείου 230.000 ευρώ. Η σχετική εγγραφή έχει ως εξής:

	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
Οικόπεδο	410.000	
Κτίριο	820.000	
Ταμειακά διαθέσιμα		230.000
<u>Υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης</u>		<u>1.000.000</u>

Η εξόφληση του κεφαλαίου, οι τόκοι και το υπόλοιπο της υποχρέωσης προς τον εκμισθωτή διαμορφώνονται με βάση τον πίνακα:

Ημερομηνία	Αρχικό κεφάλαιο	Μίσθωμα	Τόκοι με το επιτόκιο της μίσθωσης 4,232097%	Χρεολύσιο	Υπόλοιπο Κεφαλαίου
30.06.200X	1.000.000				
30.06.200X+1		100.000	42.320,97	57.679,03	942.320,97
30.06.200X+2		100.000	39.879,94	60.120,06	882.200,91
30.06.200X+3		100.000	37.335,60	62.664,40	819.536,51
30.06.200X+4		100.000	34.683,58	65.316,42	754.220,09
30.06.200X+5		100.000	31.919,33	68.080,67	686.139,41
30.06.200X+6		100.000	29.038,09	70.961,91	615.177,50
30.06.200X+7		100.000	26.034,91	73.965,09	541.212,40
30.06.200X+8		100.000	22.904,63	77.095,37	464.117,04
30.06.200X+9		100.000	19.641,88	80.358,12	383.758,92
30.06.200X+10		400.000	16.241,05	383.758,95	0,00
		1.300.000	299.999,97	1.000.000,00	

Παρακάτω ακολουθούν οι εγγραφές του μισθωτή, με την υπόθεση ότι αποσβένει το κτήριο με συντελεστή 4% ετησίως.

31.12.200X	Χρέωση	Πίστωση
Αποσβέσεις κτηρίων (έξοδο)	16.400,00	
Σωρευμένες αποσβέσεις κτηρίων (820.000*4%/2)		16.400,00

31.12.200X	Χρέωση	Πίστωση
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων-έξοδα	21.160,49	
Τόκοι πληρωτέο (42.320,97/2)		21.160,49

30.06.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Τόκοι πληρωτέοι	21.160,49	
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων-έξοδα	21.160,49	
Υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης	57.679,03	
Ταμειακά διαθέσιμα		100.000,00

31.12.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Αποσβέσεις κτηρίων (έξοδο) (820.000*4%)	32.800,00	
Σωρευμένες αποσβέσεις κτηρίων		32.800,00

31.12.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Τόκοι χρηματοδοτικών μισθώσεων-έξοδα	19.939,97	
Τόκοι πληρωτέοι (39.879,94/2)		19.939,97

ii. Λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του εκμισθωτή

Σύμφωνα με το Ν. 4308/2014: «Τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά ως απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Μεταγενέστερα η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο».

Παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του εκμισθωτή

Παρακάτω ακολουθούν οι εγγραφές του εκμισθωτή, με την υπόθεση ότι αγόρασε τοις μετρητοίς το ακίνητο για τον μισθωτή. (συνέχεια του παραδείγματος «Παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης από την πλευρά του μισθωτή»)

30.06.200X	Χρέωση	Πίστωση
Απαίτηση από χρηματοοικονομική μίσθωση	1.000.000,00	
Ταμειακά διαθέσιμα		1.000.000,00

31.12.200X	Χρέωση	Πίστωση
Τόκοι εισπρακτέοι	21.160,49	
Πιστωτικοί τόκοι (42.320,97/2)		21.160,49

30.06.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Ταμειακά διαθέσιμα	100.000,00	
Τόκοι εισπρακτέοι		21.160,49
Πιστωτικοί τόκοι		21.160,49
Απαίτηση από χρηματοοικονομική μίσθωση		57.679,03

31.12.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Τόκοι εισπρακτέοι	19.939,97	
Πιστωτικοί τόκοι (39.879,94/2)		19.939,97

iii. Πώληση με επαναμίσθωση – sale and lease back

Από την πλευρά του πωλητή, λογιστικά αντιμετωπίζεται ως εγγυημένος δανεισμός. Το ποσό το οποίο εισπράττεται από την πώληση αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια, ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία στον ισολογισμό.

Παράδειγμα πώλησης παγίου με επαναμίσθωση

Η επιχείρηση Άλφα πώλησε στην επιχείρηση Βήτα στις 30.06.200X, ένα ακίνητό της (οικόπεδο και κτίριο), λογιστικής αξίας 800.000 €, έναντι 2.000.000 € τοις μετρητοίς. Ταυτόχρονα με την πώληση, μίσθωσε το πωληθέν ακίνητο από την Βήτα με δεκαετή χρηματοδοτική μίσθωση. Το ετήσιο μίσθωμα καθορίστηκε σε 250.000€ ετησίως, καταβαλλόμενο στην επέτειο της μίσθωσης. Η ιδιοκτησία του ακινήτου θα περιέλθει και πάλι στην Άλφα με την λήξη της μίσθωσης. Οι άμεσες δαπάνες για την μεταβίβαση του ακινήτου, (έξοδα νομικών, συμβολαιογράφων, φόρος μεταβίβασης κλπ), ανήλθαν σε 60.000 €, ποσό που αντιμετωπίζεται ως κόστος κτήσης του δανείου.

Περαιτέρω, η συναλλαγή αντιμετωπίζεται με βάση την οικονομική της ουσία ως εγγυημένος δανεισμός, και όχι ως δύο συναλλαγές, δηλαδή πώληση και επαναμίσθωση με χρηματοδοτική μίσθωση. Θεωρώντας ότι οι δαπάνες μεταβίβασης του ακινήτου είναι σημαντικές, το σχετικό ποσό των 60.000 ευρώ μειώνει το ποσό της υποχρέωσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 22 του νόμου, και συνεπώς η αρχική υποχρέωση είναι 1.940.000 ($2.000.000 - 60.000 = 1.940.000$). Έπειτα, το ποσό των 60.000 € αποσβένεται στο χρόνο διάρκειας του δανείου, είτε με την σταθερή μέθοδο είτε με την μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου (παρ. 4 του άρθρου 22 του νόμου).

Είναι δυνατό ο εκτοκισμός του δανείου να γίνει επί του καθαρού ποσού της υποχρέωσης, δηλαδή στο ποσό των 1.940.000€, αντί του μειωτικού ποσού των 60.000 € (δαπάνη κτήσης του δανείου) και του διακριτού εκτοκισμού του ποσού του δανείου 2.000.000 €. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον εκτοκισμό του καθαρού ποσού της υποχρέωσης με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου, το οποίο, με βάση τα δεδομένα, υπολογίζεται σε 4,8983%.

Πίνακας 1 - Εκτοκισμός του καθαρού ποσού υποχρέωσης				
Ποσό αρχικής υποχρέωσης	Ετήσιο μίσθωμα	Τόκοι 12μηνου με επιτόκιο 0,048983	Χρεολύσιο	Υπόλοιπο Υποχρέωσης
30.06.200X				1.940.000
30.06.200X+1	250.000	95.028	154.972	1.785.028
30.06.200X+2	250.000	87.437	162.563	1.622.465
30.06.200X+3	250.000	79.474	170.526	1.451.939
30.06.200X+4	250.000	71.121	178.879	1.273.060
30.06.200X+5	250.000	62.359	187.641	1.085.419
30.06.200X+6	250.000	53.167	196.833	888.586
30.06.200X+7	250.000	43.526	206.474	682.112
30.06.200X+8	250.000	33.412	216.588	465.524
30.06.200X+9	250.000	22.803	227.197	238.327
30.06.200X+10	250.000	11.674	238.326	0
	2.500.000	560.000	1.940.000	

Ωστόσο, το ποσό του δανείου (2.000.000€) και το κόστος κτήσης του δανείου (60.000€) μπορεί να παρακολουθούνται αναλυτικά σε ξεχωριστούς λογαριασμούς, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα, στον οποίο ο εκτοκισμός των δύο ποσών (2.000.000 και 60.000) γίνεται διακριτά και με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Πίνακας 2- Διακριτός εκτοκισμός δανείου και δαπάνης - Μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου για το κόστος κτήσης								
Αρχικό ποσό	Ετήσιο μίσθωμα	Τόκοι 12μηνου με επιτόκιο 0,042775	Χρεολύσιο	Υπόλοιπο δανείου	Απόσβεση μειωτικού ποσού 60.000	Σύνολο χρηματ/κού εξόδου	Κόστος κτήσης δανείου 60.000	Σύνολο υποχρ/σης
30.06.200X				2.000.000			60.000	1.940.000
30.06.200X+1	250.000	85.550	164.450	1.835.550	9.478	95.028	50.522	1.785.028
30.06.200X+2	250.000	78.516	171.484	1.664.066	8.921	87.437	41.601	1.622.465
30.06.200X+3	250.000	71.180	178.820	1.485.246	8.293	79.473	33.308	1.451.938
30.06.200X+4	250.000	63.531	186.469	1.298.777	7.589	71.120	25.719	1.273.058
30.06.200X+5	250.000	55.555	194.445	1.104.332	6.804	62.359	18.915	1.085.417
30.06.200X+6	250.000	47.238	202.762	901.570	5.930	53.168	12.985	888.585
30.06.200X+7	250.000	38.565	211.435	690.135	4.961	43.526	8.024	682.111
30.06.200X+8	250.000	29.521	220.479	469.656	3.892	33.413	4.132	465.524
30.06.200X+9	250.000	20.090	229.910	239.746	2.713	22.803	1.419	238.327
30.06.200X+10	250.000	10.255	239.745	0	1.419	11.674	0	0
	2.500.000	500.000	2.000.000		60.000	560.000		

Τέλος, στον παρακάτω πίνακα 3 παρακάτω παρουσιάζεται, εναλλακτικά, η απόσβεση του ποσού των 60.000 με τη σταθερή μέθοδο.

Πίνακας 3- Διακριτός εκτοκισμός δανείου και δαπάνης - Σταθερή μέθοδος για το κόστος κτήσης								
Αρχικό ποσό	Ετήσιο μίσθωμα	Τόκοι 12μηνου με επιτόκιο 0,042775	Χρεολύσιο	Υπόλοιπο δανείου	Απόσβεση μειωτικού ποσού 60.000	Σύνολο χρηματ/κού εξόδου	Κόστος κτήσης δανείου 60.000	Σύνολο υποχρ/σης
30.06.200X				2.000.000			60.000	1.940.000
30.06.200X+1	250.000	85.550	164.450	1.835.550	6.000	91.550	54.000	1.781.550
30.06.200X+2	250.000	78.516	171.484	1.664.066	6.000	84.516	48.000	1.616.066
30.06.200X+3	250.000	71.180	178.820	1.485.246	6.000	77.180	42.000	1.443.246
30.06.200X+4	250.000	63.531	186.469	1.298.777	6.000	69.531	36.000	1.262.777
30.06.200X+5	250.000	55.555	194.445	1.104.332	6.000	61.555	30.000	1.074.332
30.06.200X+6	250.000	47.238	202.762	901.570	6.000	53.238	24.000	877.570
30.06.200X+7	250.000	38.565	211.435	690.135	6.000	44.565	18.000	672.135
30.06.200X+8	250.000	29.521	220.479	469.656	6.000	35.521	12.000	457.656
30.06.200X+9	250.000	20.090	229.910	239.746	6.000	26.090	6.000	233.746
30.06.200X+10	250.000	10.255	239.745	0	6.000	16.255	0	0
	2.500.000	500.000	2.000.000		60.000	560.000		

Παρακάτω παρατίθενται οι ημερολογιακές εγγραφές (30.06.200X, 31.12.200X και 30.06.200X+1) από πλευράς μισθωτή, για τους πίνακες 1, 2 και 3. Επισημαίνεται ότι το ποσό των 60.000 είναι μειωτικό στοιχείο του δανείου και παρακολουθείται σε αντίθετο λογαριασμό του δανείου.

Εκτοκισμός καθαρού ποσού υποχρέωσης (πίνακας 1)

30.06.200X	Χρέωση	Πίστωση
	1.940.00	
Ταμειακά διαθέσιμα	0	1.940.00
Δάνειο		0

31.12.200X	Χρέωση	Πίστωση
Χρεωστικοί τόκοι	47.514	
Έξοδα χρήσεως (τόκοι) πληρωτέα		47.514

30.06.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Χρεωστικοί τόκοι	47.514	
Έξοδα χρήσεως (τόκοι) πληρωτέα	47.514	
Δάνειο	154.972	
Ταμειακά διαθέσιμα		25.000

Απόσβεση εξόδων με τη σταθερή μέθοδο (πίνακας 2)

30.06.200X	Χρέωση	Πίστωση
	1.940.00	
Ταμειακά διαθέσιμα	0	
Δάνειο - κόστος κτήσης (αντίθετος)	60.000	
		2.000.00
Δάνειο		0

31.12.200X	Χρέωση	Πίστωση
Χρεωστικοί τόκοι	47.514	
Έξοδα χρήσεως (τόκοι) πληρωτέα		47.514

30.06.200X+1	Χρέωση	Πίστωση
Χρεωστικοί τόκοι	47.514	
Έξοδα χρήσεως (τόκοι) πληρωτέα	47.514	
Δάνειο	164.450	
Δάνειο - κόστος κτήσης (αντίθετος)		9.478
Ταμειακά διαθέσιμα		250.000

Απόσβεση εξόδων με τη σταθερή μέθοδο (πίνακας 3)

30.06.200X

Ταμειακά διαθέσιμα	1.940.000
Δάνειο - κόστος κτήσης (αντίθετος)	60.000
Δάνειο	2.000.000

31.12.200X

Χρεωστικοί τόκοι	45.775
Έξοδα χρήσεως (τόκοι) πληρωτέα	45.775

30.06.200X+1

Χρεωστικοί τόκοι	45.775
Έξοδα χρήσεως (τόκοι) πληρωτέα	45.775
Δάνειο	164.450
Δάνειο - κόστος κτήσης (αντίθετος)	6.000
Ταμειακά διαθέσιμα	250.000

Διευκρινίζεται ότι σε κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις το πάγιο συνεχίζει να αποσβένεται από τον μισθωτή.

2.1.2 Λειτουργική μίσθωση

Λειτουργική μίσθωση (operating lease) σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του Ν4308/2014 είναι μια μίσθωση η οποία δεν είναι χρηματοδοτική. Δεν συντρέχουν οι καταστάσεις οι οποίες καθιστούν μια μίσθωση χρηματοδοτική.

Η λειτουργική μίσθωση, από την πλευρά του εκμισθωτή, αντιμετωπίζεται λογιστικά βάσει του Ν.4308/2014: «παρουσιάζοντας στον ισολογισμό του τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης, σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν

μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης».

Η λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του μισθωτή παγίων βάσει λειτουργικής μίσθωσης σύμφωνα με το Ν.4308/2014: *«είναι η αναγνώριση των μισθωμάτων ως έξοδα στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εξόδου των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης».* Για παράδειγμα, το μίσθωμα μπορεί να καθορίζεται ως συνάρτηση της χρήσης ή των παραγόμενων ωφελειών από το πάγιο (π.χ. μίσθωση αυτοκινήτου όταν το μίσθωμα υπολογίζεται με βάση τον αριθμό των χιλιομέτρων που διανύει ένα αυτοκίνητο).

2.2 Λογιστική προσέγγιση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (International Accountant Standards) που πλέον είναι γνωστά ως Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (IFRS) έχουν σχεδιαστεί ως κοινή παγκόσμια γλώσσα, κωδικοποιώντας τις λογιστικές αρχές, τους κανόνες, και τις πολιτικές που πρέπει να ακολουθούνται από τις επιχειρήσεις, ώστε οι λογαριασμοί των οικονομικών καταστάσεων να είναι συγκρίσιμοι, κατανοητοί και αξιόπιστοι μεταξύ των επιχειρήσεων όλου του κόσμου. Αποτελούν συνέπεια των αυξανόμενων διασυνοριακών συναλλαγών.

Στόχος των ΔΛΠ είναι η σταδιακή αντικατάσταση των πολλών και διαφορετικών Εθνικών Λογιστικών Προτύπων και κανόνων ώστε οι κανόνες και οι αρχές οι οποίες διέπουν τα ΔΛΠ να είναι κοινές. Έτσι και οι Ελληνικές επιχειρήσεις, μετά από κοινοτική οδηγία, καλούνται να εναρμονιστούν με τις λογιστικές πρακτικές των ΔΛΠ.

Υποχρέωση σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ,με βάση του κανονισμού 1606/2002 (Δ.Π.Χ.Α. – υποχρεωτική εφαρμογή Δ.Π.Χ.Α.), για τις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις, έχουν οι παρακάτω οντότητες

- οι οντότητες δημοσίου ενδιαφέροντος
- οι οντότητες που είναι εγκατεστημένες στην Ελλάδα και είναι θυγατρικής οντότητας, οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά

- Τα χρηματοδοτικά ιδρύματα της περίπτωσης 26 της παρ.1 του άρθρου 4 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθμ.575/2013, εφόσον υπόκεινται σε απαιτήσεις κεφαλαιακής επάρκειας
- Οι ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών του ν.3606/2007 (Οδηγία 2004/39/ΕΚ)
- Οι ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου του ν.3371/2005

Κάθε άλλη οντότητα με απόφαση της διοίκησής της, μπορεί να εφαρμόζει προαιρετικά τα Δ.Π.Χ.Α. Στην περίπτωση αυτή η εφαρμογή θα πρέπει να είναι για 5 συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή.

Όσον αφορά τη λογιστική βάση, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, μέχρι και το 2018 ίσχυε το IAS 17, το οποίο ταξινομούσε τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων δυνάμει του IAS 17 ήταν ο ίδιος με τα ΕΛΠ μέχρι και το 2018. Από την 01/01/2019 σταματά να ισχύει το IAS 17 και αντικαθίσταται από το νέο πρότυπο IFRS 16 και ο λογιστικός χειρισμός αλλάζει σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, το οποίο καθορίζει τις αρχές αναγνώρισης, επιμέτρησης, παρουσίασης και γνωστοποίησης των μισθώσεων.

2.2.1 IAS 17

Σκοπός και πεδίο εφαρμογής του Προτύπου

Σκοπός του Προτύπου είναι να προδιαγράψει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις.

Το παρόν Πρότυπο εφαρμόζεται για τη λογιστική όλων των μισθώσεων, εκτός από:

- α) μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και ομοίων μη ανανεώσιμων πόρων και
- β) συμβάσεις παραχώρησης δικαιωμάτων στοιχείων όπως κινηματογραφικές ταινίες, οι μαγνητοσκοπήσεις, τα θεατρικά έργα, τα χειρόγραφα κείμενα, οι ευρεσιτεχνίες και τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας.

Ωστόσο, το παρόν Πρότυπο δεν εφαρμόζεται στη βάση επιμέτρησης για:

- α) ακίνητα που κατέχονται από μισθωτές που αντιμετωπίζονται λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα,
- β) επένδυση σε ακίνητο που παρέχεται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις,
- γ) βιολογικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής ΔΛΠ 41 Γεωργία που κατέχονται από μισθωτές με χρηματοδοτικές μισθώσεις, ή

δ)βιολογικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 που παρέχονται από εκμισθωτές με λειτουργικές μισθώσεις.

Το εν λόγω Πρότυπο εφαρμόζεται για συμφωνίες οι οποίες μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων, ακόμη και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή σημαντικές υπηρεσίες για τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Το παρόν Πρότυπο αυτό δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που αποτελούν συμβάσεις παροχής υπηρεσιών, οι οποίες δε μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο. Μια σύμβαση μίσθωσης ή δέσμευση μπορεί να περιλαμβάνει πρόβλεψη για την προσαρμογή των καταβολών μισθωμάτων για αλλαγές στην κατασκευή ή το κόστος απόκτησης της μισθωμένης ιδιοκτησίας ή για αλλαγές που βασίζονται σε κάποια άλλη επιμέτρηση του κόστους ή της αξίας, όπως τους γενικούς δείκτες τιμών ή το κόστος με το οποίο επιβαρύνεται ο εκμισθωτής για την χρηματοδότηση της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταξύ της έναρξης της μίσθωσης και της λήξης της μισθωτικής περιόδου. Στην περίπτωση αυτή, η επίδραση τέτοιων αλλαγών θα θεωρείται ότι έλαβε χώρα κατά την έναρξη της μίσθωσης για τους σκοπούς του Παρόντος Προτύπου.

Ταξινόμηση των μισθώσεων

Μίσθωση είναι μια συμφωνία με την οποία, ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο, με αντάλλαγμα την καταβολή μισθωμάτων.

Το ΔΛΠ 17 ορίζει δύο τύπους μισθώσεων:

α) Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μίσθωση που μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνδέονται με την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο νόμιμος τίτλος στο τέλος της διάρκειας της μίσθωσης, μπορεί να μεταβιβάζεται ή όχι.

β) Η λειτουργικά μίσθωση είναι η μίσθωση η οποία δεν είναι χρηματοδοτική, δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα.

Η ταξινόμηση των μισθώσεων γίνεται κατά την έναρξη της μίσθωσης, πριν από την αναγνώριση τυχόν ποσών που σχετίζονται με τη μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Το ΔΛΠ 17 περιγράφει παραδείγματα καταστάσεων τα οποία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν να χαρακτηρίσουν μια μίσθωση ως χρηματοδοτική:

α) Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή έως το τέλος της περιόδου μίσθωσης

β) Ο μισθωτής έχει την επιλογή να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο σε τιμή που αναμένεται να είναι αρκετά χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της δυνατότητας άσκησης του δικαιώματος. Είναι εύλογα βέβαιο, κατά την έναρξη της μίσθωσης ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.

γ) Ο όρος της μίσθωσης αφορά το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται.

δ) Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων καλύπτει το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου

ε) τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι τόσο εξειδικευμένα ώστε μόνο ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς σημαντικές τροποποιήσεις.

Το ΔΛΠ 17 απαριθμεί επίσης τρεις όρους οι οποίοι θα μπορούσαν να ταξινομήσουν μια μίσθωση ως χρηματοδοτική

α) Σε περίπτωση άσκησης του δικαιώματος, από την πλευρά του μισθωτή, να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημίες του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση της σύμβασης καλύπτονται από τον μισθωτή.

β) κέρδη ή ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή (για παράδειγμα μέσω έκπτωσης των μισθωμάτων).

γ) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να συνεχίσει να μισθώνει το περιουσιακό στοιχείο για μεγαλύτερο διάστημα, με μίσθωμα το οποίο θα είναι σημαντικά χαμηλότερο από τα τρέχοντα μισθώματα της αγοράς.

Μίσθωση γης και κτιρίων

Όταν μια μίσθωση περιλαμβάνει τόσο στοιχεία γης όσο και οικοδομικά στοιχεία, τότε η ταξινόμηση κάθε στοιχείου ως χρηματοδοτικής ή λειτουργικής μίσθωσης αξιολογείται ξεχωριστά.

Η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και ως εκ τούτου το στοιχείο της γης ταξινομείται συνήθως ως λειτουργική μίσθωση (εκτός εάν ο τίτλος αναμένεται να περάσει στον μισθωτή έως το τέλος της περιόδου μίσθωσης).

Οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων κατανέμονται μεταξύ της γης και του κτιρίου, ανάλογα με τις σχετικές εύλογες αξίες των δικαιωμάτων μίσθωσης στη γη και το κτίριο κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Οι Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις των Μισθωτών

Χρηματοδοτική Μίσθωση

Κατά την έναρξη της διάρκειας της μίσθωσης, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει ένα περιουσιακό στοιχείο και μια υποχρέωση μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις, στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας, αν είναι εφικτό να προσδιοριστεί. Σε διαφορετική περίπτωση, πρέπει να χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού.

Όσον αφορά τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, οι ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων πρέπει να κατανέμονται μεταξύ της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης (τόκων) και της μείωσης της ανεξόφλητης υποχρέωσης μίσθωσης. Η χρηματοοικονομική υποχρέωση πρέπει να κατανέμεται έτσι ώστε να παράγει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Ο μισθωτής θα πρέπει να καταχωρεί στις οικονομικές καταστάσεις, έξοδα αποσβέσεων που σχετίζονται με τα περιουσιακά στοιχεία που διατηρούνται με χρηματοδοτικές μισθώσεις. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων θα είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα και η αναγνωρισμένη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και το ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Λειτουργική Μίσθωση

Ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει τις πληρωμές μισθωμάτων ως έξοδο στα κέρδη ή ζημιές κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με την ευθεία μέθοδο, εκτός εάν μια άλλη συστηματική βάση είναι πιο αντιπροσωπευτική του χρονοδιαγράμματος του οφέλους για το χρήστη.

Παράδειγμα Λειτουργικής μίσθωσης

Την 1 Οκτωβρίου 2009, η εταιρεία Α σύναψε συμφωνία για μίσθωση ενός μηχανήματος με εκτιμώμενη διάρκεια ζωής 10 έτη. Η περίοδος μίσθωσης είναι για 4 έτη, με ετήσια μισθώματα ύψους 5.000€, αρχής γενομένης από την 1η Οκτωβρίου 2009. Το μηχάνημα αναμένεται να έχει μηδενική υπολειμματική αξία στο τέλος της ζωής του. Η εύλογη αξία του μηχανήματος κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι 50.000€.

Πως πρέπει να ληφθεί υπόψη η μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Α στο τέλος της οικονομικής χρήσης 31 Μαρτίου 2010;

Λύση

Ελλείπει περαιτέρω πληροφοριών, αυτή η συναλλαγή θα ταξινομηθεί ως λειτουργική μίσθωση, καθώς η εταιρεία Α δεν χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο για το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής και επομένως μπορεί να υποστηριχτεί ότι δεν απολαμβάνει όλα τα οφέλη και τους κινδύνους που συνδέονται με την ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου.

Εκτός αυτού, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, εάν υπολογιστεί, δεν καλύπτει το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.

Επομένως, η λογιστική αντιμετώπιση της μίσθωσης είναι σχετικά απλή και παρουσιάζεται παρακάτω:

Καταβολή ενοικίου ύψους 5.000€ την 1^η Οκτωβρίου:

	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
Έξοδα μίσθωσης (Κατάσταση αποτελεσμάτων)	5.000,00	
Ταμείο		5.000,00

Ωστόσο αυτή η πληρωμή καλύπτει την περίοδο από 1^η Οκτωβρίου 2009 έως 30 Σεπτεμβρίου 2010 και ως εκ τούτου 2.500€ έχουν προπληρωθεί για την επόμενη χρήση.

	<u>Χρέωση</u>	<u>Πίστωση</u>
Έξοδα επόμενης χρήσης	2.500,00	
Έξοδα μίσθωσης (Κατάσταση αποτελεσμάτων)		2.500,00

Οι Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις των Εκμισθωτών

Χρηματοδοτική Μίσθωση

Κατά την έναρξη της διάρκειας μίσθωσης, ο εκμισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει την απαίτηση μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις. Το ποσό της απαίτησης πρέπει να είναι ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, μεταβιβάζονται όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Οι

απαιτήσεις των μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως εξόφληση (αποπληρωμή) κεφαλαίου και το χρηματοοικονομικό έσοδο ως αποζημίωση και ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του.

Εάν ο εκμισθωτής επιβαρύνεται με οποιοδήποτε άμεσο και πρόσθετο κόστος (προμήθειες, αμοιβές νομικών συμβούλων) κατά τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης, αυτά αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και όχι στα έξοδα κατά την πραγματοποίησή τους. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις που αφορούν εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα κόστη της διαπραγμάτευσης της συμφωνίας μιας μίσθωσης εξαιρούνται από τον ορισμό του άμεσου αρχικού κόστους. Κατά συνέπεια, εξαιρούνται από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν αναγνωρίζεται το κέρδος από την πώληση, που για χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Όσον αφορά τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, ο εκμισθωτής θα πρέπει να διαχωρίσει τις ελάχιστες πληρωμές που λαμβάνονται σε χρηματοοικονομικά έσοδα και σε μείωση της εισπρακτέας μίσθωσης. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναγνωρίζονται με βάση ένα μοντέλο που αντικατοπτρίζει το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη μίσθωση.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν το κέρδος ή τη ζημία από την πώληση στα αποτελέσματα περιόδου, σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται από την οικονομική οντότητα για της άμεσες πληρωμές. Εάν χρεώνονται τεχνητά χαμηλά επιτόκια, το κέρδος από την πώληση θα πρέπει να περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με το εμπορικό επιτόκιο.

Λειτουργική Μίσθωση

Στη λειτουργική μίσθωση οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας δεν μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση οικονομικής θέσης σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης περιλαμβάνει την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου. Σε αυτή την περίπτωση, ο πωλητής γίνεται μισθωτής και ο αγοραστής γίνεται εκμισθωτής.

Ο λογιστικός χειρισμός των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από τον χαρακτήρα της προκύπτουσας μίσθωσης.

Εάν η προκύπτουσα μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή θεωρείται σαν ένα δάνειο προς τον μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλιση του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Ο πωλητής / μισθωτής συνεχίζει να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο. Οποιαδήποτε υπέρβαση εσόδων από τη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, δεν θα αναγνωριστεί άμεσα ως έσοδο από τον πωλητή/μισθωτή, αλλά πρέπει να εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του, ως έσοδο επόμενων χρήσεων και να μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Εάν η προκύπτουσα μίσθωση είναι λειτουργική μίσθωση, τότε ο πωλητής / μισθωτής διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο και ο αγοραστής / εκμισθωτής αναγνωρίζει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Η λογιστικά αντιμετώπιση εξαρτάται από την τιμή πώλησης:

- α) Εάν η τιμή πώλησης είναι κοντά στην εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε το κέρδος ή ζημία από την πώληση θα πρέπει να αναγνωριστεί αμέσως.
- β) Εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, τότε είναι απαραίτητο να γίνει έλεγχος των πληρωμών των μισθωμάτων. Εάν οι μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων είναι χαμηλότερες από την αγοραία τιμή τους, τότε η απώλεια από την πώληση περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει να αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης. Εάν οι μελλοντικές πληρωμές πλησιάζουν τα μισθώματα της αγοράς, τότε η απώλεια από την πώληση περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει να αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα.
- γ) Εάν η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία, τότε η υπέρβαση της εύλογης αξίας ή το «κέρδος από πώληση» θα πρέπει να αναγνωρίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων και να αποσβένεται κατά την περίοδο χρήσης.

2.2.2 IFRS 16

Τον Ιανουάριο του 2016 εκδόθηκε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 σχετικά με τη λογιστική της μίσθωσης και εφαρμόζεται για τις περιόδους που ξεκινούν από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

Σκοπός και πεδίο εφαρμογής του Προτύπου

Σκοπός του προτύπου είναι να καθορίσει τις αρχές της αναγνώρισης, της επιμέτρησης, της παρουσίασης και της γνωστοποίησης των μισθώσεων. Στόχος είναι η διασφάλιση της παροχής αξιόπιστων πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις από την πλευρά του μισθωτή και του εκμισθωτή. Οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μπορούν να εκτιμήσουν την επίδραση των μισθώσεων στην οικονομική θέση, την απόδοση και στις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας.

Το πεδίο εφαρμογής του παρόντος προτύπου είναι όλες οι μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των μισθώσεων δικαιώματος χρήσης εκτός από:

- a) Μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση ορυκτών, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη αναγεννώμενων πόρων
- b) Μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 «Γεωργία».
- c) Άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που χορηγούνται από τον εκμισθωτή και εμπίπτουν στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες».
- d) Δικαιώματα τα οποία βρίσκονται στην κατοχή του μισθωτή μετά από σύναψη σύμβασης, τα οποία υπόκεινται στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» όπως κινηματογραφικές ταινίες, μαγνητοσκοπήσεις, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, διπλώματα ευρεσιτεχνίας και πνευματικά δικαιώματα. Σε άλλα άυλα περιουσιακά στοιχεία ο μισθωτής μπορεί αν θέλει να εφαρμόσει το παρόν πρότυπο.

Ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τις διατάξεις του IFRS 16 αναφορικά με την αναγνώριση, την επιμέτρηση και την παρουσίαση των μισθώσεων στις εξής δύο περιπτώσεις (ΔΠΧΑ 16 παρ.5):

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις (μισθώσεις για διάστημα μικρότερο ή ίσο με 12 μήνες) π.χ. μίσθωση αυτοκινήτου για διάστημα 4 μηνών
- Μισθώσεις όπου η αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου είναι χαμηλή όταν είναι καινούργιο π.χ. μίσθωση ηλεκτρονικού υπολογιστή

Εάν ο μισθωτής επιλέξει να μην εφαρμόσει τις διατάξεις αναγνώρισης του προτύπου λόγω βραχυχρόνιας μίσθωσης ή λόγω χαμηλής αξίας του περιουσιακού στοιχείου τότε θα αναγνωρίσει τις καταβολές των μισθωμάτων στα αποτελέσματα.

Με το IFRS 16 προβλέπεται οι μισθωτές, κατά την έναρξη της σύμβασης, να αξιολογούν εάν η σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση ή είναι σύμβαση παροχής υπηρεσιών. Πλέον οι μισθωτές δεν ταξινομούν τις μισθώσεις σε χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση, αλλά όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Αντίθετα οι εκμισθωτές πρέπει να ταξινομήσουν τις μισθώσεις.

Μια σύμβαση είναι μίσθωση ή περιέχει μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου και χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο με αντάλλαγμα την πληρωμή μισθωμάτων. Σε αυτή την περίπτωση ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει ένα περιουσιακό στοιχείο και μία υποχρέωση αντίστοιχα, εκτός και αν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξαιρέσεων που αναφέρονται παραπάνω.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης, ο μισθωτής θα αναγνωρίσει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στο κόστος. Το κόστος περιλαμβάνει (παράγραφος 24, IFRS 16) :

- Την υποχρέωση μίσθωσης, την οποία ο μισθωτής επιμετρά στην παρούσα αξία των μισθωμάτων, ενώ οι πληρωμές των μισθώσεων προεξοφλούνται με το επιτόκιο που αναφέρεται στη μίσθωση.
- Τυχόν πληρωμές μισθωμάτων τα οποία πραγματοποιήθηκαν κατά ή πριν από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Αρχικά άμεσα έξοδα τα οποία βαρύνουν τον μισθωτή (π.χ. έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων)
- Έξοδα τα οποία βαρύνουν τον μισθωτή και αφορούν την αποσυναρμολόγηση ή την επαναφορά του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε κατάσταση που απαιτείται από τους όρους της μίσθωσης, εκτός αν πραγματοποιούνται αυτά τα έξοδα για την παραγωγική διαδικασία, όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΔΛΠ 2 «Αποθέματα».

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής θα καταβάλλει τις ακόλουθες πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, οι οποίες δεν καταβάλλονται κατά την ημερομηνία έναρξης:

- Πάγιες πληρωμές

- Μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο
- Ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν από τον μισθωτή σαν υπολειμματική αξία του μισθίου
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει αυτή την επιλογή
- Πληρωμές κυρώσεων για τον τερματισμό της μίσθωση

Οι Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις των Μισθωτών

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, σύμφωνα με την παράγραφο 36 του προτύπου IFRS 16 ο μισθωτής επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης με αύξηση της λογιστικής αξίας αυτής με το κόστος του τόκου, το οποίο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, χρεώνοντας τον λογαριασμό των χρηματοοικονομικών εξόδων και πιστώνοντας τον λογαριασμό της υποχρέωσης μίσθωσης. Η λογιστική αξία της υποχρέωσης μίσθωσης μειώνεται με την καταβολή των μισθωμάτων, χρεώνοντας την υποχρέωση μίσθωσης κατά την καταβολή του μισθώματος και πιστώνοντας τον λογαριασμό Ταμειακά Διαθέσιμα. Σε περίπτωση τροποποίησης της σύμβασης της μίσθωσης, ο μισθωτής θα προβεί σε επανεκτίμηση της λογιστικής αξίας αυτής, ώστε να αντικατοπτρίζονται οι αναθεωρημένες πληρωμές μίσθωσης.

Οι αποσβέσεις του δικαιώματος χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου, αποτέλεσμα της αναγνώρισης της μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή πραγματοποιούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 16 «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» και τις επιφυλάξεις των απαιτήσεων της παραγράφου 32. Εάν η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου, στο τέλος της διάρκειας της μίσθωσης, μεταβιβάζεται στον μισθωτή, οι αποσβέσεις υπολογίζονται από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης έως το τέλος της ωφέλιμης (οικονομικής) ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Διαφορετικά, ο μισθωτής αποσβένει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και διάρκειας μίσθωσης.

Ο μισθωτής στις οικονομικές καταστάσεις του, παρουσιάζει ξεχωριστά τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε αυτά, από τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία του, εκτός και αν πληρούν τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα, τα οποία παρουσιάζονται ως επενδυτικό ακίνητο. Ξεχωριστά παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις και οι υποχρεώσεις μίσθωσης από τις υπόλοιπες υποχρεώσεις.

Στόχος των γνωστοποιήσεων είναι ο μισθωτής να παρέχει αξιόπιστες πληροφορίες στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων, ώστε να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι μισθώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοροών αυτού.

Ο μισθωτής για την περίοδο αναφοράς γνωστοποιεί τα ποσά των αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης, τα έξοδα των τόκων, τα έξοδα που σχετίζονται με βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, τα έξοδα που σχετίζονται με μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας που λογιστικοποιήθηκαν, τα έσοδα από την εκμίσθωση περιουσιακών στοιχείων δικαιώματος χρήσης, τις συνολικές ταμειακές εκροές, τις προσθήκες, τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές πώλησης και εκμίσθωσης, τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

Εκτός από τα παραπάνω, ο μισθωτής θα γνωστοποιήσει πρόσθετες ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις μισθώσεις. Αυτές οι πληροφορίες βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν τη φύση των μισθωτικών δραστηριοτήτων, τις μελλοντικές ταμειακές εκροές στις οποίες ενδέχεται να εκτεθεί ο μισθωτής, τους περιορισμούς ή τις συμφωνίες που επιβάλλονται με μισθώσεις, συναλλαγές πώλησης και εκμίσθωσης.

Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας για τις οποίες ο μισθωτής έχει επιλέξει να μην εφαρμόσει τις διατάξεις του IFRS 16 βάσει της παραγράφου 6, γνωστοποιούνται στο Προσάρτημα (σημειώσεις).

Οι Μισθώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις των Εκμισθωτών

Ο εκμισθωτής κατατάσσει κάθε μία από τις μισθώσεις του ως λειτουργική μίσθωση ή χρηματοδοτική μίσθωση. Σύμφωνα με το IFRS 16 μια μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση όταν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνδέονται με την ιδιοκτησία ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή. Αντίθετα αν δεν μεταβιβάζονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη τότε η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική.

Η κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή της σύμβασης. Στις παραγράφους 63-64 του IFRS 16 αναφέρονται παραδείγματα και δείκτες τα οποία χαρακτηρίζουν μια σύμβαση ως χρηματοδοτική (παρουσιάζονται στην παρούσα εργασία στο κεφάλαιο 2.1.1. Χρηματοδοτική μίσθωση), ωστόσο αν αυτά τα παραδείγματα δεν

είναι πειστικά και από άλλα χαρακτηριστικά είναι σαφές ότι η μίσθωση δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνδέονται με την ιδιοκτησία ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου τότε η μίσθωση κατατάσσεται ως λειτουργική μίσθωση. Για παράδειγμα, αυτό μπορεί να συμβαίνει εάν η ιδιοκτησία των υποκείμενων για μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων στο τέλος της μίσθωσης έναντι μεταβλητής πληρωμής ισούται με την τότε εύλογη αξία του, ή εάν υπάρχουν μεταβλητές πληρωμές μισθώσεων, με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να μην μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη στον μισθωτή.

Η ταξινόμηση των μισθώσεων πραγματοποιείται κατά την ημερομηνία έναρξης και επανεκτιμάται μόνο εάν υπάρχει τροποποίηση της μίσθωσης. Αλλαγές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα, της οικονομικής ζωής ή της υπολειμματικής αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου), ή μεταβολές σε περιστάσεις (για παράδειγμα, προεπιλογή από τον μισθωτή), δεν είναι αιτία ταξινόμησης μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία που διατηρούνται υπό χρηματοδοτικής μίσθωσης στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και τα παρουσιάζει ως εισπρακτέο ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση (αναγνώριση απαίτησης). Ο εκμισθωτής θα χρησιμοποιήσει το επιτόκιο που αναφέρεται στη σύμβαση μίσθωσης για να επιμετρήσει την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η καθαρή επένδυση περιλαμβάνει πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή, οι οποίες δεν καταβάλλονται κατά την ημερομηνία έναρξης. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναγνωρίζονται με βάση ένα μοντέλο που αντικατοπτρίζει το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη μίσθωση.

Λειτουργικές μισθώσεις

Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έσοδα σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν κάποια άλλη μέθοδος είναι πιο αποτελεσματική.

Παράδειγμα IFRS 16

Η εταιρεία Α συνάπτει 10ετή μίσθωση την 1η Ιανουαρίου 20x5 για να αποκτήσει ένα ακίνητο από την εταιρεία Β. Οι λεπτομέρειες έχουν ως εξής:

- Οι πληρωμές μισθωμάτων είναι 50.000€ ετησίως που καταβάλλονται στην αρχή της κάθε χρήσης
- Η εταιρεία Α επιβαρύνεται με αρχικό άμεσο κόστος ύψους 20.000€, καταβάλλοντας ποσό 5.000€ ως προμήθεια στον κτηματομεσίτη που διευθέτησε τη μίσθωση και ποσό 15.000€ που καταβλήθηκε στον πρώην μισθωτή του ακινήτου
- Ως κίνητρο, η εταιρεία Β συμφώνησε να αποζημιώσει την εταιρεία Α με την αμοιβή του κτηματομεσίτη που διευθέτησε τη μίσθωση του ακινήτου.
- Το επιτόκιο που υπονοείται στη μίσθωση είναι 5% και η παρούσα αξία των μισθωμάτων την 1η Ιανουαρίου 20x5 είναι 355.391€

Υποχρέωση μίσθωσης - αρχική επιμέτρηση

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, την 1η Ιανουαρίου 20X5, η παρούσα αξία των πληρωμών μίσθωσης αναγνωρίζεται ως υποχρέωση μίσθωσης: 355.391€

Δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου - αρχική επιμέτρηση

Το περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται αρχικά σε:	€
Υποχρέωση μίσθωσης	355.391
Πληρωμές μισθώσεων πριν από την έναρξη	50.000
Αρχικό άμεσο κόστος	20.000
Κίνητρα μίσθωσης που ελήφθησαν	<u>(5.000)</u>
	420.391

Υποχρέωση μίσθωσης - μεταγενέστερη επιμέτρηση - 31 Δεκεμβρίου 20x5 και 31 Δεκεμβρίου 20x6

	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 20x5	355.391
Τόκους (5% * 355.391)	<u>17.770</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 20x5	373.161
Πληρωμή 1 Ιανουαρίου 20x6	<u>(50.000)</u>
Μεταφερόμενο υπόλοιπο	323.161
Τόκους (5% * 323.161)	16.158
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 20x6	339.319

Περιουσιακό στοιχείο – μεταγενέστερη επιμέτρηση – 31 Δεκεμβρίου 20x5

	€
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 20x5	420.391
Απόσβεση (420.391/10)	(42.039)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 20x5	378.352
Απόσβεση	(42.039)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 20x6	336.313

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης περιλαμβάνει την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου και την επαναμίσθωση του ίδιου περιουσιακού στοιχείου. Σε αυτή την περίπτωση, ο πωλητής γίνεται μισθωτής και ο αγοραστής γίνεται εκμισθωτής.

Η λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πώλησης και επαναμίσθωσης εξαρτάται από το εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μια πώληση βάσει του ΔΠΧΑ 15 - Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.

Εάν η συναλλαγή είναι πώληση, ο πωλητής (μισθωτής) αντιμετωπίζει το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης στο ποσοστό της προηγούμενης λογιστικής αξίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται. Κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που σχετίζεται με τα μεταβιβαζόμενα δικαιώματα (ΔΠΧΑ 16 παρ.100). Ο αγοραστής (εκμισθωτής) αντιμετωπίζει τη συναλλαγή ως αγορά ενός

περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με τα ισχύοντα πρότυπα και για τη μίσθωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.

Εάν η συναλλαγή δεν είναι πώληση, ο πωλητής (μισθωτής) εξακολουθεί να αναγνωρίζει τα μεταβιβαζόμενα περιουσιακά στοιχεία και τα μετρητά που λαμβάνονται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Ο αγοραστής (εκμισθωτής) αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 που ανέρχεται στα μετρητά που πληρώθηκαν.

2.2.3 Σύγκριση IFRS 16 και IAS 17 Μισθώσεις

Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB εξέδωσε ένα νέο πρότυπο, το ΔΠΧΑ 16 το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 17. Η αλλαγή του Προτύπου επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών, καθώς οι λειτουργικές μισθώσεις θα απεικονίζονται πλέον στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Ακολουθούν 5 βασικές διαφορές μεταξύ του ΔΠΧΑ 16 και του ΔΛΠ 17.

1. Λογιστικός χειρισμός της μίσθωσης

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, ο μισθωτής πρέπει να ταξινομήσει τη μίσθωση ως λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση. Αν η μίσθωση είναι χρηματοδοτική αναφέρεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, αν είναι λειτουργική συμπεριλαμβάνεται στα έξοδα.

Αντίθετα, με το ΔΠΧΑ 16, δεν απαιτείται ταξινόμηση της μίσθωσης και ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης και την αντίστοιχη υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Στη συνέχεια το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται.

Αυτή η αλλαγή καθιστά πιο εύκολη τη σύγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και υπάρχει μεγαλύτερη διαφάνεια. Οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μπορούν να δουν την επίδραση των μισθώσεων και να έχουν μια βάση για σύγκριση με άλλες εταιρείες.

2. Ορισμός μίσθωσης

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα νέο ορισμό μίσθωσης. Αν και είναι παρόμοιος με το ορισμό του ΔΛΠ 17, υπάρχουν διαφορές.

Το ΔΛΠ 17 εστιάζει στο αν ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής φέρει τον κίνδυνο και τα οφέλη που συνδέονται με την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου, ενώ το ΔΠΧΑ 16 εστιάζει στο ποιος ελέγχει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης, για μια χρονική περίοδο.

Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 16 παρέχει λεπτομερή καθοδήγηση ώστε να προσδιορίσει εάν η σύμβαση είναι σύμβαση μίσθωσης ή σύμβαση παροχής υπηρεσιών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, δεν είχε μεγάλη σημασία αν το συμβόλαιο ήταν σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης ή σύμβαση παροχής υπηρεσιών, γιατί οι δύο τύποι συμβάσεων αντιμετώπιζονταν με τον ίδιο τρόπο, δηλαδή ως δαπάνη.

3. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους εκμισθωτές

Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων, για τον εκμισθωτή, παραμένει σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητη και οι λειτουργικές διαφορές μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων παραμένουν.

Με το ΔΛΠ 17, πολλοί μισθωτές χρησιμοποιούσαν λειτουργικές μισθώσεις για να αποφύγουν την αναγνώριση στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

4. Επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, μπορούν να αφαιρεθούν τυχόν κίνητρα μίσθωσης και να καταβληθούν πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης. Επίσης, μπορεί να εκτιμηθεί το κόστος που θα βαρύνει τον μισθωτή κατά την αποσυναρμολόγηση και την αφαίρεση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, επαναφέροντας το στην κατάσταση που απαιτείται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Το ΔΠΧΑ 16 είναι πιο συγκεκριμένο ως προς τον ορισμό της πληρωμής που θα συμπεριληφθεί στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης. Οι μισθώσεις που περιλαμβάνονται στην υποχρέωση μίσθωσης περιλαμβάνουν: α) σταθερές πληρωμές, β) μεταβλητές πληρωμές μισθώσεων που εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο, αρχικά μετρούμενο με βάση το δείκτη ή το επιτόκιο κατά την ημερομηνία έναρξης, γ) μισθώματα που αναμένεται να καταβληθούν από τον μισθωτή με εγγύηση υπολειμματικής αξίας, δ) την τιμή άσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, εάν ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει το δικαίωμα και ε) πληρωμές κυρώσεων για τον τερματισμό της μίσθωσης.

5. Γνωστοποιήσεις

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, οι γνωστοποιήσεις παρουσιάζουν χωριστά τις χρηματοδοτικές μισθώσεις και τις λειτουργικές μισθώσεις.

Με το ΔΠΧΑ 16, οι γνωστοποιήσεις καταργούν την χωριστή παρουσίαση χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων για μισθωτές και αντίθετα απαιτούνται γνωστοποιήσεις του δικαιώματος χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μίσθωσης. Υπάρχουν επίσης πρόσθετες γνωστοποιήσεις για να δηλωθεί εάν ο μισθωτής έχει επιλέξει να μην εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 σε βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας.

2.3 Λογιστική προσέγγιση σύμφωνα με τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα

Το λογιστικό Πρότυπο ASC 842 εκδόθηκε από το συμβούλιο Οικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) τον Φεβρουάριο του 2016. Το ASC 842 αντικαθιστά το προηγούμενο Λογιστικό Πρότυπο ASC 840. Για τις εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος το ASC 842 ισχύει για περιόδους αναφοράς από 15 Δεκεμβρίου 2018, ενώ για τις εταιρείες ιδιωτικού τομέα το πρότυπο ισχύει για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2020.

Λόγω των διαταραχών της αγοράς, που προήλθαν εξαιτίας της πανδημίας, η FASB πρότεινε την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης ισχύος του νέου λογιστικού προτύπου για ορισμένες οντότητες. Για τις εταιρείες ιδιωτικού τομέα, συμπεριλαμβανομένων ιδιωτικών μη κερδοσκοπικών οντοτήτων, η αναβολή θα είναι έως τις οικονομικές χρήσεις που ξεκινούν μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2021 και τις ενδιάμεσες περιόδους που ξεκινούν μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2022. Για τις εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος NFPs η αναβολή θα είναι για οικονομικές χρήσεις που ξεκινούν μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2019, συμπεριλαμβανομένων των ενδιάμεσων περιόδων αυτών, μόνο εάν δεν έχουν ήδη εκδώσει οικονομικές καταστάσεις.

Στόχος του ASC 842 είναι η ενίσχυση της διαφάνειας στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις συμφωνίες των μισθώσεων, ιδίως των λειτουργικών μισθώσεων.

Το νέο πρότυπο μίσθωσης επηρεάζει τις οντότητες σε όλους τους κλάδους που συνάπτουν συμφωνίες μίσθωσης και υπογράφουν συμβόλαια που περιέχουν μισθώσεις, για την υποστήριξη της επιχειρηματικής λειτουργίας.

Το ASC 842 αντιπροσωπεύει μια αλλαγή στην καθοδήγηση για τον ορισμό της μίσθωσης. Οι οντότητες τώρα καλούνται να προσδιορίσουν εάν ένα συμβόλαιο περιέχει μίσθωση κατά την έναρξη. Ένα συμβόλαιο θεωρείται ότι περιέχει ή είναι μίσθωση, εάν παραχωρεί στον πελάτη – μισθωτή το δικαίωμα να ελέγχει την χρήση (δικαίωμα χρήσης – Right of use) του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου (εγκαταστάσεις ή εξοπλισμός) για οποιαδήποτε περίοδο με αντάλλαγμα μια υποχρέωση.

Θεωρείται ότι υπάρχει έλεγχος του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, εάν ο πελάτης έχει:

- i. Το δικαίωμα απόκτησης όλων των οικονομικών οφελών από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου
- ii. Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση αυτού του περιουσιακού στοιχείου

2.3.1 Πως υπολογίζονται οι μισθώσεις

Η υποχρέωση μίσθωσης υπολογίζεται χρησιμοποιώντας την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και προεξοφλείται χρησιμοποιώντας το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, ή το επιτόκιο που υponοείται στη μίσθωση. Σύμφωνα με το ASC 842, οι υποχρεώσεις λειτουργικής μίσθωσης και οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την ίδια ακριβώς μέθοδο.

2.3.2 Πως υπολογίζεται το δικαίωμα χρήσης

Για λειτουργικές μισθώσεις και χρηματοδοτικές μισθώσεις, ο υπολογισμός του δικαιώματος χρήσης του ενεργητικού σύμφωνα με το ASC 842 είναι ο ακόλουθος:

- Το αρχικό ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης

- Συν τυχόν πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης
- Συν αρχικό άμεσο κόστος
- Μείον τυχόν κίνητρα μίσθωσης

Σύμφωνα με το ASC 840 και ASC 842, οι μισθώσεις χωρίζονται σε δύο κατηγορίες. Το νέο πρότυπο ταξινομεί κάθε μίσθωση είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση είτε ως λειτουργική μίσθωση. Ο όρος λειτουργικές μισθώσεις υπάρχει και στα δύο πρότυπα, αν και η λογιστική είναι διαφορετική σε κάθε πρότυπο. Η χρηματοδοτική μίσθωση είναι ένας νέος όρος και αντικαθιστά τον όρο μισθώσεις πάγιου εξοπλισμού, οποίος χρησιμοποιήθηκε σύμφωνα με το ASC 840. Επιπλέον, υπάρχουν αλλαγές στα κριτήρια που καθορίζουν αν μια μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση πάγιου εξοπλισμού σύμφωνα με το ASC 842, αλλά η λογιστική προσέγγιση είναι σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητη, μεταξύ των δύο προτύπων.

2.3.3 Ταξινόμηση μίσθωσης σύμφωνα με ASC 842

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, μια οικονομική οντότητα πρέπει να εξετάσει πέντε κριτήρια για την ταξινόμηση της μίσθωσης. Αυτά τα κριτήρια βοηθούν στον προσδιορισμό του κατά πόσον μια μίσθωση επιτρέπει στον μισθωτή να έχει αποτελεσματικό έλεγχο του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Ένας εκμισθωτής θεωρείται ότι έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή εάν η μίσθωση πληροί οποιοδήποτε από τα ακόλουθα πέντε κριτήρια.

- 1) Υπάρχει μεταβίβαση κυριότητας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια ή στη λήξη της περιόδου μίσθωσης.
- 2) Η συμφωνία μίσθωσης παρέχει στον μισθωτή την επιλογή, η οποία είναι βέβαιο ότι θα ασκηθεί, για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.
- 3) Η διάρκεια μίσθωσης αφορά το μεγαλύτερο μέρος της υπολειπόμενης οικονομικής ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου (η FASB παρέχει πρόσθετη διευκρίνιση ότι το «μεγάλο μέρος» θα ήταν σύμφωνο με το όριο 75% που χρησιμοποιείται στο ASC 840 και το όριο 90% αντιπροσωπεύει ουσιαστικά όλη την εύλογη αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου). Ωστόσο, εάν η ημερομηνία έναρξης πέσει στο τέλος ή κοντά στο τέλος της οικονομικής ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, αυτό το κριτήριο δεν θα χρησιμοποιηθεί για σκοπούς ταξινόμησης της μίσθωσης.
- 4) Η παρούσα αξία του αθροίσματος των πληρωμών μισθώσεων ισούται ή υπερβαίνει ουσιαστικά όλη την εύλογη αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ισχύει, οποιαδήποτε εγγύηση υπολειμματικής αξίας από τον μισθωτή, που δεν περιλαμβάνεται ήδη στις πληρωμές μισθώσεων, θα συμπεριληφθεί επίσης στον υπολογισμό της παρούσας αξίας.
- 5) Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι τόσο εξειδικευμένου χαρακτήρα, που στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, αναμένεται να μην έχει εναλλακτική χρήση στον εκμισθωτή.

Μια μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί ως χρηματοδοτική, από τον μισθωτή, εάν πληροί ένα από τα πέντε κριτήρια που αναφέρονται παραπάνω. Αντίθετα ο εκμισθωτής θα την ταξινομήσει ως μίσθωση τύπου πώλησης.

Εάν η μίσθωση δεν πληροί κανένα από τα καθορισμένα κριτήρια, τότε η μίσθωση ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση από τον μισθωτή και είτε ως μίσθωση άμεσης χρηματοδότησης είτε ως λειτουργική μίσθωση από τον εκμισθωτή.

2.3.4 Επανεκτίμηση της ταξινόμησης της μίσθωσης

Η οικονομική οντότητα θα ταξινομήσει κάθε στοιχείο της μίσθωσης ξεχωριστά κατά την ημερομηνία της έναρξης της μίσθωσης. Η οικονομική οντότητα δεν θα επανεκτιμήσει την ταξινόμηση της μίσθωσης μετά την ημερομηνία έναρξης, εκτός εάν η σύμβαση τροποποιηθεί και η τροποποίηση δεν λογίζεται ως ξεχωριστή σύμβαση σύμφωνα με την παράγραφο 842-10-25-8. Επιπλέον, ένας μισθωτής θα επανεκτιμήσει την ταξινόμηση της μίσθωσης μετά την ημερομηνία έναρξης, εάν υπάρχει αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης ή την εκτίμηση του κατά πόσον ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει το δικαίωμα αγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Όταν μια οικονομική οντότητα (δηλαδή μισθωτής ή εκμισθωτής) απαιτείται να επανεκτιμήσει την ταξινόμηση της μίσθωσης, η οικονομική οντότητα θα επανεκτιμήσει την ταξινόμηση της μίσθωσης με βάση τα γεγονότα και τις περιστάσεις (και τους τροποποιημένους όρους και προϋποθέσεις, κατά περίπτωση) από την ημερομηνία που απαιτείται επανεκτίμηση.

2.3.5 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών

Από τη σκοπιά του μισθωτή σύμφωνα με το ASC 842, όλες οι μισθώσεις θα καταγράφονται στον ισολογισμό με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, εάν ο μισθωτής επιλέξει την εξαίρεση αναγνώρισης και επιμέτρησης γι' αυτές τις μισθώσεις.

Υπάρχει μια προσέγγιση διπλού μοντέλου για τη λογιστική των μισθωτών. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα κατατάξει μια μίσθωση είτε ως χρηματοδοτική μίσθωση είτε ως λειτουργική μίσθωση.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής θα αναγνωρίσει την υποχρέωση μίσθωσης, η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωση του μισθωτή να κάνει πληρωμές μισθώσεων στον εκμισθωτή, και ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης, το οποίο αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του μισθωτή να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης και η υποχρέωση μίσθωσης είναι η ίδια για χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση εξαρτάται από την ταξινόμηση της μίσθωσης.

Χρηματοδοτική μίσθωση (finance lease)

Η λογιστική για χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ASC 842 είναι σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητη σε σύγκριση με το ASC 840.

- Ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης στον ισολογισμό (στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης)
- Τα έξοδα τόκων και αποσβέσεων καταγράφονται ξεχωριστά στην κατάσταση αποτελεσμάτων
- Τα έξοδα τόκων προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και η απόσβεση καταγράφεται συνήθως με τη σταθερή μέθοδο στο στοιχείο του δικαιώματος χρήσης
- Στην κατάσταση ταμειακών ροών, οι αποπληρωμές της υποχρέωσης μίσθωσης πρέπει να ταξινομηθούν στην χρηματοοικονομική δραστηριότητα και οι μεταβλητές πληρωμές μισθώσεων πρέπει να ταξινομηθούν ως μέρος των λειτουργικών δραστηριοτήτων.

Λειτουργική μίσθωση (operating lease)

Λειτουργική μίσθωση είναι μια σύμβαση όπου ο ιδιοκτήτης ενός περιουσιακού στοιχείου, που αναφέρεται ως εκμισθωτής, δίνει στον μισθωτή πρόσβαση σε αυτό το περιουσιακό στοιχείο. Συνήθως, ο μισθωτής μπορεί να χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο για μια χρονική περίοδο, η οποία είναι μικρότερη από την οικονομική ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Ο μισθωτής σε αντάλλαγμα πραγματοποιεί πληρωμές για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο, αλλά απαλλάσσεται από τα οφέλη και τους κινδύνους που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Σύμφωνα με το ASC 840, οι λειτουργικές μισθώσεις θεωρήθηκαν συναλλαγές εκτός κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Η δαπάνη που σχετίζεται με τη μίσθωση αναγνωρίζεται σαν έξοδο αλλά δεν έχει καμιά επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Μια από τις διατάξεις του ASC 842 είναι ότι όλες οι μισθώσεις πρέπει να αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μιας εταιρείας. Για τις λειτουργικές μισθώσεις, το ASC 842 απαιτεί:

- Ο μισθωτής να αναγνωρίσει περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης και αντίστοιχη υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης.
- Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης αναγνωρίζοντας τα έξοδα τόκων και η απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης
- Τα έξοδα τόκων προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και η απόσβεση ενός περιουσιακού στοιχείου δικαιώματος χρήσης προσδιορίζεται με την σταθερή μέθοδο
- Το περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης ελέγχεται για απομείωση σύμφωνα με το ASC 360
- Οι μισθώσεις που κεφαλαιοποιούνται ως το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση του πρέπει να ταξινομηθούν ως επενδυτική δραστηριότητα

2.3.6 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο εκμισθωτής θα ταξινομήσει τις μισθώσεις ως:

- Μίσθωση τύπου πώλησεων
- Μίσθωση άμεσης χρηματοδότησης
- Λειτουργική μίσθωση

Για μισθώσεις τύπου πώλησης και άμεσης χρηματοδότησης, ο εκμισθωτής διαγράφει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει μια καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Για λειτουργικές μισθώσεις, ο εκμισθωτής δεν διαγράφει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο κατά την ημερομηνία έναρξης.

Μίσθωση τύπου πώλησεων (sales-type lease)

- Σε μια μίσθωση τύπου πώλησης, το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται και η καθαρή επένδυση στη μίσθωση λογίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.
- Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της παρούσας αξίας όλων των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας
- Προστίθενται έσοδα από τόκους και οι πληρωμές που συλλέγονται μειώνουν την καθαρή επένδυση
- Το κέρδος ή η ζημία πώλησης καταγράφεται κατά την έναρξη της μίσθωσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων
- Τα έσοδα από τόκους προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου
- Οι ταμειακές εισροές από όλες τις μισθώσεις λογίζονται ως μέρος των λειτουργικών δραστηριοτήτων στην κατάσταση ταμειακών ροών

Μίσθωση άμεσης χρηματοδότησης (direct financing lease)

- Σε μια μίσθωση άμεσης χρηματοδότησης, το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται και η καθαρή επένδυση στη μίσθωση λογίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης
- Η καθαρή επένδυση στη μίσθωση υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της παρούσας αξίας όλων των μελλοντικών μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας
- Προστίθενται έσοδα από τόκους και οι πληρωμές που συλλέγονται μειώνουν την καθαρή επένδυση
- Το κέρδος από την πώληση αναβάλλεται και η ζημία αν υπάρχει καταχωρείται κατά την έναρξη της μίσθωσης
- Τα έσοδα από τόκους προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου
- Οι ταμειακές εισροές από όλες τις μισθώσεις λογίζονται ως μέρος των λειτουργικών δραστηριοτήτων στην κατάσταση ταμειακών ροών

Λειτουργική μίσθωση (operating lease)

- Το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του
- Η ωφέλιμη ζωή θα μπορούσε να επεκταθεί πέραν της διάρκειας μίσθωσης
- Τα έσοδα από τις μισθώσεις και οι αποσβέσεις λογιστικοποιούνται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων
- Τα έσοδα από όλες τις μισθώσεις λογίζονται ως μέρος των λειτουργικών δραστηριοτήτων στην κατάσταση ταμειακών ροών

2.3.7 Μετάβαση στο νέο πρότυπο

Η λογιστική προσέγγιση μετάβασης στο νέο πρότυπο μίσθωσης, που απαιτούν τα US GAAP, είναι η τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Ωστόσο, αυτή η προσέγγιση μπορεί να γίνει με ή χωρίς συγκριτικές περιόδους. Το ASC 842 πρότεινε την υιοθέτηση του προτύπου με την παρουσίαση συγκριτικών πληροφοριών. Για παράδειγμα, εάν μια εταιρεία δημοσίου ενδιαφέροντος υιοθετήσει το πρότυπο από την 1^η Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία θα αναδιατυπώσει τα αποτελέσματα 2017 και 2018 εντός των οικονομικών καταστάσεων του 2019 για συγκριτικούς σκοπούς.

Ωστόσο, η FASB παρείχε μια επιλογή που επιτρέπει στις εταιρείες να υιοθετήσουν το πρότυπο από την ημερομηνία έναρξης ισχύος (δηλαδή την έναρξη της χρήσης) που επιτρέπει σε μια εταιρεία να αποφύγει την αναδιατύπωση ιστορικών πληροφοριών.

2.3.8 Σύγκριση IFRS 16 και US GAAP Lease Accounting

Το Συμβούλιο Χρηματοοικονομικής Λογιστικής και Προτύπων (FASB) εξέδωσε το ASC 842 Leases, ενώ η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το IFRS 16 Leases. Αν και είναι παρόμοια στην αναγνώριση των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις, τα πρότυπα έχουν πολλές διαφορές στην εφαρμογή. Ακολουθούν πέντε βασικές διαφορές μεταξύ του ΔΠΧΑ 16 και του ASC 842.

1. Ημερομηνίες ισχύος

Η IASB επέβαλλε ότι οι εισηγμένες εταιρείες και οι μη εισηγμένες πρέπει να συμμορφωθούν με το ΔΠΧΑ 16 την ίδια ημερομηνία, για το οικονομικό έτος που λήγει μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2018 (ήτοι από 1^η Ιανουαρίου 2019). Με το US GAAP η προθεσμία συμμόρφωσης ήταν διαφορετική για τις εισηγμένες και μη εταιρείες. Συγκεκριμένα οι εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος πρέπει να υιοθετήσουν το ASC 842 για τα φορολογικά έτη μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2018 και οι εταιρείες ιδιωτικού τομέα για χρήσεις που λήγουν μετά τις 15 Δεκεμβρίου 2020.

2. Μεταβατική προσέγγιση

Τα US GAAP και τα IFRS απαιτούν διαφορετικές προσεγγίσεις για τη λογιστική της μετάβασης στο νέο πρότυπο μίσθωσης. Το US GAAP απαιτεί

μία προσέγγιση – την τροποποιημένη προσέγγιση. Ωστόσο, αυτή η προσέγγιση μπορεί να γίνει με ή χωρίς συγκριτικές περιόδους.

Τα ΔΠΧΑ προσφέρει δύο προσεγγίσεις στη μετάβαση. Η πρώτη προσέγγιση είναι η πλήρης αναδρομική προσέγγιση. Η δεύτερη προσέγγιση είναι η αθροιστική προσέγγιση, η οποία μπορεί να γίνει με δύο διαφορετικούς τρόπους. Η πρώτη επιλογή αντιπροσωπεύει τη μετάβαση από την αρχή της τρέχουσας περιόδου. Η δεύτερη επιλογή υπολογίζει την υποχρέωση μίσθωσης και το αντίστοιχο δικαίωμα χρήσης από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης σαν να είχε εφαρμοστεί πάντα το ΔΠΧΑ 16 με αντίστοιχη προσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων για τη διαφορά.

3. Κατώτατα όρια χαμηλής αξίας

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, οι μισθωτές δεν χρειάζεται να εφαρμόσουν το νέο Πρότυπο για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία που έχουν αξία μικρότερη από 5.000€. Με το ASC 842, δεν υπάρχει κατώτατο όριο. Ωστόσο, πολλές εταιρείες ενδέχεται να επιλέξουν να δημιουργήσουν μια πολιτική κεφαλαιοποίησης σχετικά με το κατώτατο όριο σημαντικότητας για το οποίο οι μισθώσεις θα καταγράφονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

4. Ταξινόμηση μισθώσεων

Η US GAAP συνεχίζει να διατηρεί δύο ταξινομήσεις μισθώσεων σύμφωνα με το ASC 842, τη λειτουργική μίσθωση και τη χρηματοδοτική μίσθωση (κεφαλαιουχική μίσθωση βάση του ASC 840). Σύμφωνα με το ASC 842, μια μίσθωση αξιολογείται σε σχέση με πέντε κριτήρια και εάν ένα περιουσιακό στοιχείο πληροί έστω και ένα από τα κριτήρια αυτά, τότε κατατάσσεται ως χρηματοδοτική μίσθωση.

Το ΔΠΧΑ 16 αντιπροσωπεύει μόνο έναν τύπο μίσθωσης. Σε αντίθεση με το ASC 842, δεν υπάρχουν συγκεκριμένα κριτήρια ταξινόμησης καθώς υπάρχει μόνο ένας τύπος μίσθωσης.

5. Υποχρέωση μίσθωσης

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, οι μισθωτές υποχρεούνται να επανεκτιμήσουν την υποχρέωση μίσθωσης για τυχόν αλλαγές στις μελλοντικές πληρωμές. Για παράδειγμα, μια μίσθωση που βασίζεται σε CPI (Δείκτη Τιμών Καταναλωτή) θα απαιτήσει από τον μισθωτή να επιμετρήσει εκ νέου την υποχρέωση μίσθωσης και το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης, κάθε φορά που ο CPI αναπροσαρμόζεται.

Με το ASC 842, η υποχρέωση μίσθωσης υπολογίζεται με βάση τις μελλοντικές πληρωμές μίσθωσης, συν τυχόν μεταβλητές πληρωμές μισθώσεων που υπόκεινται σε δείκτη ή επιτόκιο. Για παράδειγμα, εάν κατά το 2^ο έτος της μίσθωσης, οι μισθώσεις αυξήθηκαν κατά 50\$ λόγω αλλαγής του CPI, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει τα επιπλέον 50\$ στην τρέχουσα περίοδο κέρδος/ζημία και να μην επανεκτιμήσει τη υποχρέωση μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο: ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Σχετικά με τη φορολογική βάση, όπως αυτή καθορίζεται από την εκάστοτε Ελληνική Φορολογική Νομοθεσία, μέχρι και το 2013 που ήταν σε ισχύ ο Ν.2238/1994 (ΚΦΕ), δεν προβλεπόταν κάποια διάκριση των μισθώσεων και αναγνωρίζονταν ως εκπιπτόμενη δαπάνη το μίσθωμα, σύμφωνα και με τους όρους της μίσθωσης. Από την 1.1.2014 που τέθηκε σε ισχύ ο Ν.4172/2013 (ΚΦΕ), η φορολογική νομοθεσία προβλέπει διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές. Συνεπώς η φορολογική προσέγγιση της μίσθωσης επηρεάζεται από το έτος σύναψης της σύμβασης.

Περίοδος	Φορολογική Προσέγγιση / Αποσβέσεις Μισθώσεων
Πριν το 2014	Εφαρμόζεται ο Ν.2238/1993 μέχρι τον χρόνο λήξης αυτών. Δεν υφίσταται διάκριση μισθώσεων, ο μισθωτής αναγνωρίζει τα μισθώματα ως δαπάνες ενοικίου.
2014-2017	Εφαρμόζεται ο Ν.4172/2013. Διάκριση μισθώσεων σε χρηματοοικονομικές / λειτουργικές. Στις χρηματοοικονομικές μισθώσεις εκπιπτόμενη δαπάνη είναι η φορολογική απόσβεση, ενώ στις λειτουργικές εκπιπτόμενη δαπάνη είναι το μίσθωμα.
2018	Εφαρμόζεται ο Ν.4172/2013. Διάκριση μισθώσεων σε χρηματοδοτικές / λειτουργικές. Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις εκπιπτόμενη δαπάνη είναι η φορολογική απόσβεση, ενώ στις λειτουργικές εκπιπτόμενη δαπάνη είναι το μίσθωμα.

3.1 ΚΦΕ Ν.2238/1994

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2238/1994 ο μισθωτής αναγνωρίζει τα μισθώματα από μισθώσεις ως δαπάνες μίσθωσης – γενικό έξοδο διαχείρισης (έξοδα ενοικίου). Δεν υπάρχει διάκριση των μισθώσεων σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37, παράγραφος 5 του Νόμου 4308/2014 «Κονδύλια του ισολογισμού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του παρόντος νόμου, αλλά αναγνωρίζονταν με το προηγούμενο λογιστικό πλαίσιο, δύναται να συνεχίσουν να εμφανίζονται στον ισολογισμό μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 και μέχρι την ολοσχερή απόσβεση τους, βάσει των κείμενων φορολογικών διατάξεων ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεσή τους».

3.2 ΚΦΕ Ν.4172/2013

Με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.4172/2013, οι οποίες ισχύουν, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 72 του ίδιου νόμου για δαπάνες που αφορούν φορολογικές περιόδους που αρχίζουν από την 01/01/2014 και μετά, τίθενται οι γενικές

προϋποθέσεις που θα πρέπει να πληρούνται για την έκπτωση των επιχειρηματικών δαπανών από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων, οι οποίες είναι:

α) «πραγματοποιούνται προς το συμφέρον της επιχείρησης ή κατά τις συνήθειες εμπορικές συναλλαγές της, συμπεριλαμβανομένων και δράσεων εταιρικής ευθύνης»

β) «αντιστοιχούν σε πραγματική συναλλαγή και η αξία της συναλλαγής δεν κρίνεται κατώτερη ή ανώτερη της αγοραίας, στη βάση των στοιχείων που διαθέτει η φορολογική Διοίκηση»

γ) «εγγράφονται στα τηρούμενα βιβλία απεικόνισης των συναλλαγών της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται και αποδεικνύονται με κατάλληλα δικαιολογητικά».

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 «φορολογικές» αποσβέσεις: «κατά τον προσδιορισμό των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα, οι «φορολογικές» αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκπίπτουν από:

α) «τον κύριο των παγίων στοιχείων του ενεργητικού της επιχείρησης σε όλες τις περιπτώσεις εκτός της περίπτωσης β»

β) «τον μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοοικονομικής μίσθωσης».

Διευκρινίζεται ότι «ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο εν γένει νοείται το περιουσιακό στοιχείο το οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί κατά τρόπο διαρκή για τους σκοπούς της επιχείρησης και τα οφέλη από τη χρήση του εκτείνονται πέραν του ενός έτους».

Η ερμηνεία του όρου «χρηματοοικονομική μίσθωση» και οι προϋποθέσεις ώστε μια μίσθωση να χαρακτηριστεί ως χρηματοοικονομική δίνονται στη παράγραφο 2 του άρθρου 24 του Ν.4172/2013:

«Χρηματοοικονομική μίσθωση σημαίνει οποιαδήποτε προφορική ή έγγραφη σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής (κύριος) υποχρεούται έναντι μισθώματος να παραχωρεί στον μισθωτή (χρήστη) τη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου, εφόσον πληρούνται ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα κριτήρια:

α)» η κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου περιέρχεται στον μισθωτή με τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης»,

β) «η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας»,

γ) «η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου ακόμη και στην περίπτωση που ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται κατά τη λήξη της μίσθωσης»,

δ) «κατά τη σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται «τουλάχιστον» στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται, (στην περίπτωση της μίσθωσης οχημάτων στην έννοια του μισθώματος δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη λειτουργίας και κυκλοφορίας του οχήματος)»

ε) «τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται είναι τέτοιας ειδικής φύσης που μόνον ο μισθωτής δύναται να τα μεταχειριστεί δίχως να προβεί σε σημαντικές αλλοιώσεις».

Ερμηνεία των διατάξεων περί φορολογικών αποσβέσεων των πάγιων περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων με βάση τις διατάξεις του άρθρου 24 Ν.4172/2013

Για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών και ειδικότερα του κριτηρίου β «η σύμβαση της μίσθωσης περιλαμβάνει όρο συμφέρουσας προσφοράς για την εξαγορά του εξοπλισμού σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας» της παραγράφου 2 του Ν.4172/2013, αγοραία αξία είναι αυτή που έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία που ασκείται το δικαίωμα αγοράς, ενώ για την εφαρμογή του κριτηρίου δ «κατά τη σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται «τουλάχιστον» στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται», αγοραία αξία είναι αυτή που διαμορφώνεται κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης μίσθωσης. Επιπλέον, για την πλήρωση του κριτηρίου γ «η περίοδος της μίσθωσης καλύπτει τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου ακόμη και στην περίπτωση που ο τίτλος δεν μεταβιβάζεται κατά τη λήξη της μίσθωσης» της ίδιας παραγράφου και τον προσδιορισμό της οικονομικής διάρκειας ζωής του περιουσιακού στοιχείου, λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές απόσβεσης της παραγράφου 4 του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 και όχι η ωφέλιμη διάρκεια ζωής του, όπως αυτή ενδεχομένως εκτιμάται κάθε φορά από την επιχείρηση. Επισημαίνεται ότι προκειμένου για το χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως χρηματοοικονομικής αρκεί να πληρείται ακόμη και ένα κριτήριο από τα οριζόμενα στην ίδια παράγραφο.

Στην περίπτωση της μίσθωσης οχημάτων στην έννοια του μισθώματος σύμφωνα με την περίπτωση δ «κατά τη σύναψη της σύμβασης της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων ανέρχεται τουλάχιστον στο ενενήντα τοις εκατό (90%) της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνεται, (στην περίπτωση της μίσθωσης οχημάτων στην έννοια του μισθώματος δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη λειτουργίας και κυκλοφορίας του οχήματος)» δεν συμπεριλαμβάνονται τα κόστη λειτουργίας και κυκλοφορίας του οχήματος.

Με βάση τις παραπάνω διατάξεις, στην περίπτωση που η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοοικονομική, οι αποσβέσεις διενεργούνται πλέον από τον μισθωτή, παρότι δεν είναι ο κύριος του παγίου, και όχι από τον εκμισθωτή, όπως ίσχυε με τις διατάξεις του προϊσχύσαντος Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 2238/1994). Για το σκοπό αυτό, ο μισθωτής θα αναγνωρίζει το μίσθιο ως περιουσιακό του στοιχείο στην μικρότερη αξία μεταξύ της αγοραίας αξίας αυτού και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων, πιστώνοντας αντίστοιχα ισόποση υποχρέωση προς τον εκμισθωτή. Όσον αφορά στον εκμισθωτή, αυτός θα εμφανίζει ως απαίτησή του έναντι του μισθωτή την αγοραία αξία του παγίου.

Επισημαίνεται ότι μία σύμβαση θα χαρακτηρίζεται ως χρηματοοικονομική για φορολογικούς σκοπούς με βάση τα παραπάνω κριτήρια ανεξάρτητα του νομικού τύπου της σύμβασης. Αν δεν πληρούνται τα ανωτέρω κριτήρια, οι φορολογικές αποσβέσεις θα διενεργούνται από τον εκμισθωτή:

α) «σε περίπτωση που αυτός είναι εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν.1665/1986 σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του νόμου αυτού»

β) «στις λοιπές περιπτώσεις με βάση τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4172/2013»

Τα παραπάνω ισχύουν για συμβάσεις χρηματοοικονομικής μίσθωσης που συνάπτονται από την 01/01/2014 και μετά, ενώ για συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, ήτοι πριν την 01/01/2014, οι ως άνω διατάξεις τίθενται σε ισχύ από την 01/01/2019, με βάση τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 26 του Ν.4223/2013 με τις οποίες προστέθηκε η παράγραφος 18 στο άρθρο 72 του Ν.4172/2013 η οποία είχε ως εξής: «Για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί

πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα η παράγραφος 2 του άρθρου 24 τίθεται σε ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2019».

Με τις διατάξεις των περ. α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 115 του Ν.4549/2018 καταργείται από το φορολογικό έτος 2018 και εφεξής ο όρος «χρηματοοικονομική μίσθωση» της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 και τα κριτήρια πλήρωσης αυτού και παράλληλα, στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 24 εισάγεται ο όρος «χρηματοδοτική μίσθωση» των διατάξεων του Ν. 4308/2014, ώστε να εναρμονίζεται πλήρως ο ορισμός που χρησιμοποιείται στο Φορολογικό νομοθετικό πλαίσιο με αυτόν των Ε.Λ.Π. Τα ανωτέρω ισχύουν για τις συμβάσεις που συνάπτονται από 1.1.2018 και μετά.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του Ν. 4646/2019, με τις οποίες αντικαταστάθηκαν οι διατάξεις της περ. β' της παραγράφου 1 του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 (ΚΦΕ) κατά τον προσδιορισμό των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα, οι φορολογικές αποσβέσεις των στοιχείων του ενεργητικού εκκρίνουν από τον μισθωτή, σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την έννοια των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (Δ.Π.Χ.Α. – υποχρεωτική εφαρμογή Δ.Π.Χ.Α.) ή κατά την έννοια των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π.) του Ν.4308/2014».

Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση, με τις υπόψη διατάξεις διευρύνεται η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τον υπολογισμό των φορολογικών αποσβέσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ΚΦΕ. Με τις προ ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 24 ΚΦΕ η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης εναρμονιζόταν μόνο με αυτή των Ε.Λ.Π. Με τις νέες διατάξεις, η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης εναρμονίζεται τόσο με τα ΕΛΠ όσο και με τα ΔΛΠ/ΔΠΧΑ, αναλόγως του λογιστικού πλαισίου που ακολουθεί η κάθε νομική οντότητα ή το νομικό πρόσωπο.

Βασικό στοιχείο για τον χαρακτηρισμό μιας σύμβασης μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι το εάν πληρούνται οι σχετικοί όροι που δίνονται με βάση είτε τα ΕΛΠ είτε τα ΔΛΠ/ΔΠΧΑ, ανάλογα με το λογιστικό πλαίσιο που ακολουθεί η κάθε νομική οντότητα ή το νομικό πρόσωπο. Κατόπιν των ανωτέρω και δεδομένου ότι η παραπομπή τόσο στα ΕΛΠ όσο και στα ΔΛΠ/ΔΠΧΑ αφορά μόνο στην έννοια της

χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ ως προς τους συντελεστές αποσβέσεων λαμβάνονται υπόψη οι συντελεστές του Ν.4172/2013 της παραγράφου 4 του άρθρου 24 (Ε. 2080/2019).

Ειδικά για τις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν ΔΛΠ/ΔΠΧΑ, με δεδομένο ότι με βάση το ΔΠΧΑ 16 (Μισθώσεις σε ισχύ από 1.1.2019) για τον μισθωτή δεν υφίσταται διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικών και λειτουργικών μισθώσεων και ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά μόνο τον εκμισθωτή, επισημαίνεται ότι για την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων χρησιμοποιείται η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως αυτή ορίζεται από τις διατάξεις των ΔΛΠ/ΔΠΧΑ για τον εκμισθωτή, προκειμένου για τον χαρακτηρισμό της εκάστοτε σύμβασης ως χρηματοδοτικής, χωρίς να εξετάζονται οι ειδικότερες ρυθμίσεις των υπόψη διατάξεων (πρόσωπο, συντελεστής απόσβεσης κλπ.).

Με βάση τις ανωτέρω διατάξεις, στην περίπτωση που η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική με βάση τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που ορίζονται στις διατάξεις των ΕΛΠ ή των ΔΛΠ/ΔΠΧΑ, οι αποσβέσεις διενεργούνται από τον μισθωτή, παρά το γεγονός ότι δεν είναι κύριος του παγίου, και όχι από τον εκμισθωτή. Για τον σκοπό αυτό, ο μισθωτής αναγνωρίζει το μίσθιο ως περιουσιακό του στοιχείο, πιστώνοντας αντίστοιχα ισόποση υποχρέωση προς τον εκμισθωτή και το πάγιο αντιμετωπίζεται ως πάγιο κυριότητας του (ιδιόκτητο). Όσον αφορά στον εκμισθωτή, αυτός θα εμφανίζει ως απαίτηση του έναντι του μισθωτή την αγοραία αξία του παγίου.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παρ. 12 του άρθ. 66 του Ν.4646/2019, για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτονται από την 1.1.2020 και έπειτα. Επισημαίνεται ότι για τροποποιήσεις συμβάσεων που λαμβάνουν χώρα μετά την 1.1.2020 και αφορούν συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την 1.1.2020, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 24 του ΚΦΕ, όπως αυτές ίσχυαν κατά τον χρόνο σύναψης της αρχικής μίσθωσης.

Κατά τα λοιπά, όσα έχουν διευκρινισθεί με την Ε. 2080/2019 εγκύκλιο, με την οποία δόθηκαν οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 24 του ΚΦΕ, αναφορικά με τη διενέργεια αποσβέσεων σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, εξακολουθούν να ισχύουν.

Με τον Ν.4587/2018 «Επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής και άλλες διατάξεις» ψηφίστηκε το άρθρο 57. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 57 τροποποιείται η παρ. 18 του άρθρου 72 του Ν.4172/2013 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και αντικαθίσταται ως εξής: *«Για τις συμβάσεις χρηματοοικονομικής μίσθωσης που έχουν συναφθεί πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα έχουν εφαρμογή τα οριζόμενα στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2238/1994 μέχρι τον χρόνο λήξης αυτών».*

Επομένως, δεν ισχύει η μεταβατική περίοδος, δηλαδή οι συμβάσεις χρηματοοικονομικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί πριν την 01/01/2014 θα ακολουθούν τον φορολογικό χειρισμό που προβλεπόταν από τις προϋχούσασες διατάξεις του Ν.2238/1994, με τις προϋποθέσεις όμως που τίθενται από τον νέο Κ.Φ.Ε. σχετικά με την έκπτωση των δαπανών. Δηλαδή, ο εκμισθωτής, ως κύριος του παγίου, θα εξακολουθεί να διενεργεί αποσβέσεις επί της αξίας αυτού, ενώ ο μισθωτής θα εκπίπτει τα μισθώματα που καταβάλλει στον εκμισθωτή (εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/1986).

Ειδικά σε ότι αφορά τα μισθώματα που καταβάλλονται για ακίνητα και δεδομένου ότι με τον ΚΦΕ (Ν.4172/2013), δεν προβλέπεται ρητά η μη έκπτωση των μισθωμάτων κατά το μέρος που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου, αυτά εξακολουθούν και με τις διατάξεις του Ν4172/2013 να εκπίπτουν με τον παραπάνω περιορισμό, εφόσον βέβαια πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου 22. Άλλωστε, και σε περίπτωση που η επιχείρηση (μισθώτρια) προέβαινε στην αγορά των υπόψη ακινήτων, δεν θα είχε δικαίωμα να διενεργήσει αποσβέσεις στην αξία του οικοπέδου.

Επομένως, για συμβάσεις χρηματοοικονομικής μίσθωσης ακινήτων που συνήφθησαν πριν την 01/01/2014 με εταιρείες του Ν.1665/1986, τα μισθώματα που καταβάλλονται στα φορολογικά έτη που αρχίζουν μετά την 01/01/2014 και κατά τη διάρκεια της μεταβατικής περιόδου, ήτοι μέχρι και την 31/12/2018, δεν αναγνωρίζονται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα των επιχειρήσεων κατά το μέρος που αναλογούν στη αξία του οικοπέδου, ενώ το υπόλοιπο ποσό των μισθωμάτων εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 του Ν.4172/2013.

Αντιμετώπιση χρηματοδοτικών μισθώσεων (leasing) πολύ μικρών οντοτήτων

Δεν υφίσταται διάταξη στον νόμο που να ορίζει διαφορετική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης από οντότητες που εντάσσονται στο απλογραφικό ή στο διπλογραφικό λογιστικό σύστημα. Εξάλλου, μετά την νομοτεχνική προσαρμογή που συντελέστηκε στον ΚΦΕ (άρθρο 115 παράγραφος 5α του Ν.4549/2018), οι φορολογικές διατάξεις σε κάθε περίπτωση τηρούμενου λογιστικού συστήματος, υιοθετούν το λογιστικό πλαίσιο στο ζήτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η αντιμετώπιση συνεπώς, είναι κοινή τόσο στο διπλογραφικό όσο και στο απλογραφικό λογιστικό σύστημα. (ΣΛΟΤ Αριθμ. Πρωτ.:368ΕΞ/19.03.2019)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4º: ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΔΠΧΑ 16 ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Το Δ.Π.Χ.Α. 16, το οποίο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις» και διερμηνείες σχετικά με τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός της Κατάστασης της Χρηματοοικονομικής Θέσης για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, δεν υφίσταται πλέον και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.

Η αντικατάσταση του Δ.Λ.Π.17 με το Δ.Π.Χ.Α.16 έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις των εισηγμένων εταιρειών. Για την παρούσα έρευνα έχουν μελετηθεί οι οικονομικές καταστάσεις πέντε εισηγμένων εταιρειών, από διάφορους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, για την οικονομική περίοδο 2019, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι όμιλοι των εταιρειών είναι «ΟΜΙΛΟΣ ΟΠΑΠ Α.Ε.», «ΟΜΙΛΟΣ ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ», «ΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε.», «ΟΜΙΛΟΣ ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε.» και «ΟΜΙΛΟΣ ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ».

4.1 Όμιλος ΟΠΑΠ Α.Ε.

Γενικές πληροφορίες

Η ΟΠΑΠ Α.Ε. ιδρύθηκε το 1958 ως νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, ανασυστάθηκε σε ανώνυμη εταιρεία το 1999 με έδρα την Ελλάδα. Οι μετοχές της ΟΠΑΠ Α.Ε. είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η εταιρεία κατέχει το αποκλειστικό δικαίωμα διεξαγωγής, διαχείρισης, οργάνωσης και λειτουργίας, με κάθε πρόσφορο μέσο, έξι αριθμολαχείων (ΤΖΟΚΕΡ, ΛΟΤΤΟ, ΠΡΟΤΟ, EXTRA 5, SUPER 3 και ΚΙΝΟ), τριών παιχνιδιών αθλητικών και λοιπών στοιχηματισμών, δύο τυχερών παιχνιδιών καθώς επίσης και των παιχνιδιών “Προγνωστικά Αγώνων Καλαθοσφαίρισης” και “Προγνωστικά Αγώνων Ομαδικών Αθλημάτων”.

Ο Όμιλος ΟΠΑΠ, εκτός από τη μητρική εταιρεία, περιλαμβάνει και τις εταιρείες στις οποίες η ΟΠΑΠ Α.Ε., είτε άμεσα είτε έμμεσα, ασκεί έλεγχο. Αυτές οι εταιρείες είναι: ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΑΧΕΙΑ Α.Ε., ΟΠΑΠ ΚΥΠΡΟΥ LTD, ΟΠΑΠ SPORTS LTD, ΟΠΑΠ INTERNATIONAL LTD, ΟΠΑΠ INVESTMENT LTD, TORA DIRECT Α.Ε., ΠΠΠΟΔΡΟΜΙΕΣ Α.Ε., TORA WALLET Α.Ε., NEUROSOFT Α.Ε., TCB HOLDINGS LTD

Ο όμιλος υιοθέτησε και εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» την 01.01.2019 ακολουθώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Ως εκ τούτου, η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου αναγνωρίστηκε κατά την ημερομηνία της αρχικής του εφαρμογής (01.01.2019), ενώ δεν αναπροσαρμόστηκαν οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2018 αλλά αποτυπώθηκαν σύμφωνα με τα προγενέστερα σχετικά λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες.

Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος επέλεξε να εφαρμόσει την πρακτική δυνατότητα να διατηρήσει την ήδη υφιστάμενη αξιολόγηση ως προς το ποιες συναλλαγές είναι μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε μόνο σε συμβάσεις που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως ως μισθώσεις. Συνεπώς, ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόστηκε μόνο στις συμβάσεις που υπογράφηκαν ή τροποποιήθηκαν την 1^η Ιανουαρίου 2019 ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019.

Ως μισθωτής, ο Όμιλος κατέτασσε τις μισθώσεις σε χρηματοδοτικές ή λειτουργικές. Η κατάταξη βασιζόταν στο εάν η μίσθωση μεταβίβασε ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος, για χρηματοδοτικές μισθώσεις, αναγνώριζε το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και μια αντίστοιχη υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για τις περισσότερες μισθώσεις εκτός από τις μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας, από τις βραχυπρόθεσμες (μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη, χωρίς επιλογές αγοράς) και τις μισθώσεις με μεταβλητά μισθώματα.

Ο Όμιλος κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά αποτιμάται στο κόστος και στη συνέχεια στο κόστος μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις, ζημίες απομείωσης και προσαρμογές για ορισμένες επαναμετρήσεις της υποχρέωσης από μίσθωση.

Τα δικαιώματα χρήσης που έχουν αναγνωρισθεί σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019
Κτίρια	61.611	62.552	30.806	29.591
Οχήματα	2.418	1.929	1.822	1.363
Λοιπός εξοπλισμός	7	190	0	181
Σύνολο	64.036	64.671	32.628	31.135

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου αφορούν κατά κύριο λόγο οχήματα, ενοίκια κτιρίων και καταστήματα παιγνιομηχανημάτων που υπενοικιάζονται σε πράκτορες με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης.

Η υποχρέωση από μίσθωση αρχικά αποτιμάται στην παρούσα αξία των πληρωμών των εν λόγω μισθωμάτων που δεν έχουν εξοφληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης, προεξοφλημένη, χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Η υποχρέωση από μίσθωση αυξάνεται στη συνέχεια με το έξοδο τόκου υπολογιζόμενο επί της υποχρέωσης από μίσθωση και μειώνεται με την καταβολή των μισθωμάτων.

Κατά την πρώτη εφαρμογή και κατά την ημερομηνία αναφοράς, δηλαδή την 1^η Ιανουαρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων από μισθώσεις ήταν 3,4% για την εταιρεία και 3,64% για τον Όμιλο.

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Σ	Α
Δεσμεύσει από λειτουργικές μισθώσεις όπως γνωστοποιήθηκαν στις 31.12.2018	60.248	12.490
Προεξοφλημένες μέσω του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού του μισθωτή την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής	47.653	11.901
Μείον: βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	(287)	(276)
Μείον: μισθώσεις χαμηλής αξίας	(2.221)	-
Πλέον: προσαρμογές λόγω διαφορετικού χειρισμού επιλογών επέκτασης και τερματισμού	19.526	19.510
Συνολικές υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου 2019	64.672	31.135

Οι παραπάνω προσαρμογές αφορούν κυρίως το αποκλειστικό δικαίωμα της Εταιρείας για επέκταση των συμβάσεων μίσθωσης για τα καταστήματα παιγνιομηχανημάτων. Η Διοίκηση της εταιρείας, κατά τον καθορισμό της μίσθωσης, εξέτασε όλες τις περιστάσεις και τα γεγονότα που δημιούργησαν ένα οικονομικό κίνητρο για την άσκηση των επιλογών επέκτασης. Ωστόσο, η αρχική αξιολόγηση αναθεωρήθηκε καθώς οι επιλογές πράγματι θα ασκηθούν.

Ο Όμιλος, ως εκμισθωτής, δεν υποχρεούται να προβεί σε προσαρμογές για μισθώσεις στις οποίες ενεργεί ως εκμισθωτής, κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16. Οι υπενοικιάσεις που σχετίζονται με την υπενοικίαση καταστημάτων παιγνιομηχανημάτων σε πράκτορες υπό το καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης την 01.01.2019 επαναξιολογήθηκαν και δεδομένου ότι οι όροι υπενοικίασης δεν ήταν κοινοί με τους όρους των κύριων μισθώσεων, οι υπενοικιάσεις συνέχισαν να αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Για τον όμιλο ως εκμισθωτή ισχύουν οι λογιστικές αρχές και διατάξεις του ΔΛΠ 17.

Δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μισθώσεων

Τα περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης αναλύονται ως εξής:

Όμιλος	Κτίρια	Οχήματα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 16 - Αξία κτήσης (1 Ιανουαρίου 2019)	62.552	1.929	190	64.671
Προσθήκες	7.373	1.617	-	8.990
Τερματισμός συμβάσεων μίσθωσης	-	-	-181	-181
Λοιπές κινήσεις	-1.361	-7	-	-1.368
Επιβάρυνση αποσβέσεων	<u>-6.953</u>	<u>-1.121</u>	<u>-3</u>	<u>-8.077</u>
Καθαρό λογιστικό υπόλοιπο (31 Δεκεμβρίου 2019)	61.611	2.418	6	64.035
31.12.2019				
Κόστος κτήσης	68.565	3.539	9	72.113
Σωρευμένες αποσβέσεις	<u>-6.953</u>	<u>-1.121</u>	<u>-3</u>	<u>-8.077</u>
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	61.612	2.418	6	64.036

Εταιρεία	Κτίρια	Οχήματα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 16 - Αξία κτήσης (1 Ιανουαρίου 2019)	29.591	1.363	181	31.135
Προσθήκες	7.373	1.316	-	8.689
Τερματισμός συμβάσεων μίσθωσης	-	-	-181	-181
Λοιπές κινήσεις	-1.377	-31	-	-1.408
Επιβάρυνση αποσβέσεων	<u>-4.771</u>	<u>-827</u>	-	<u>-5.598</u>
Καθαρό λογιστικό υπόλοιπο (31 Δεκεμβρίου 2019)	30.816	1.821	-	32.627
31.12.2019				
Κόστος κτήσης	35.577	2.648	-	38.225
Σωρευμένες αποσβέσεις	<u>-4.771</u>	<u>-827</u>	-	<u>-5.598</u>
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	30.806	1.821	-	32.627

Η ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του οικονομικού έτους 2019, περιλαμβάνει τα παρακάτω ποσά που σχετίζονται με υποχρεώσεις από μισθώσεις:

	Όμιλος	Εταιρεία
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	57.649	27.663
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	<u>7.130</u>	<u>5.157</u>
Σύνολο	64.779	32.820

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου αλλά και της Εταιρείας παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Γράφημα 4.1- Επίδραση ΔΠΧΑ 16 «Όμιλος ΟΠΑΠ Α.Ε.»



4.2 Όμιλος ΜΥΤΙΑΗΝΑΙΟΣ

Γενικές πληροφορίες

Η «ΜΥΤΙΑΗΝΑΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» αποτελεί σήμερα διεθνώς έναν από τους μεγαλύτερους βιομηχανικούς ομίλους. Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1990, που ως μεταλλουργική εταιρεία διεθνούς εμπορίου και συμμετοχών και αποτελεί μετεξέλιξη παλαιάς μεταλλουργικής οικογενειακής επιχείρησης που ξεκίνησε τη δραστηριότητα της το 1908. Στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν επεκταθεί σταδιακά από τους παραδοσιακούς τομείς του διεθνούς εμπορίου μετάλλων – μεταλλευμάτων και τη μεταλλουργία στους τομείς των Ολοκληρωμένων Έργων και Υποδομών και Ηλεκτρισμού και Φυσικού Αερίου ενέργειας. Στόχος της εταιρείας είναι η ανάπτυξη των συνεργειών μεταξύ των τριών διαφορετικών τομέων δραστηριότητας αναθέτοντας τον ρόλο της διοίκησης και της χάραξης της στρατηγικής στην Μυτιληναίος Α.Ε. – Όμιλος Επιχειρήσεων.

Αλλαγή στην λογιστική πολιτική

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν στην υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» από την 1 Ιανουαρίου 2019. Μισθώνουν διάφορα στοιχεία πάγιου ενεργητικού όπως, κτίρια, οικόπεδα, μεταφορικά μέσα και μηχανήματα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία, ως μισθωτής, με την προηγούμενη λογιστική πολιτική, ταξινομούσαν τις μισθώσεις ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές με βάση την αξιολόγηση εάν μεταβιβάζονται όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που έχουν σχέση με την κυριότητα ενός στοιχείου του ενεργητικού, ανεξάρτητα αν στη λήξη της σύμβασης μεταβιβάζεται ή όχι ο τίτλος κυριότητας του στοιχείου αυτού. Αναγνωρίζεται το δικαίωμα χρήσης των στοιχείων του ενεργητικού και οι υποχρεώσεις μίσθωσης για τις περισσότερες από τις μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, στις οποίες αντισυμβάλλεται ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις

μικρής αξίας, οι πληρωμές των οποίων καταχωρούνταν με σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Για τα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται δικαιώματα χρήσης τα οποία σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού»:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019
(Ποσά σε χιλιάδες €)		9		
Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων	11.980	12.299	12	16
Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	33.258	37.189	31.911	35.813
Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	2.819	3.202	2.384	2.784
Δικαιώματα χρήσης μηχανημάτων	104	153	-	-
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	48.161	52.843	34.307	38.613

Επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις

Επιδράσεις από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 κατά την μετάβαση:

(Ποσά σε χιλιάδες €)	Όμιλος	Εταιρεία
Ανειλημμένες υποχρεώσεις λειτουργικής μίσθωσης που γνωστοποιήθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2018	77.911	51.699
(Μείον): Μισθώσεις εκτός πεδίου εφαρμογής ΔΠΧΑ 16	-2.775	-2.775
(Μείον): Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	-1.556	-
Πλέον / (μείον): Λοιπές προσαρμογές	-811	362
ΣΥΝΟΛΟ	72.769	49.286
Σταθμισμένο μέσο διαφορικό επιτόκιο την 1η Ιανουαρίου 2019	4,51%	4,37%
Αποτίμηση σε παρούσα αξία την 1η Ιανουαρίου 2019	52.481	38.614
Πλέον : Μισθώσεις από εξαγορά θυγατρικών	361	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν την 1η Ιανουαρίου 2019	52.842	38.614
εκ των οποίων:		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	47.855	34.563
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	4.987	4.051
Συνολικές υποχρεώσεις μισθώσεων την 1η Ιανουαρίου 2019	52.842	38.614

Επιδράσεις από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 στην περίοδο:

Η πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 έχει ως αποτέλεσμα, σε σχέση με τις μισθώσεις οι οποίες πρινταξινομούνταν ως λειτουργικές, κατά την 31.12.2019 ο Όμιλος αναγνώρισε €48,1 εκ. δικαιώματα χρήσης και €52,8 εκ. υποχρεώσεις από μισθώσεις ενώ η Εταιρεία €34,3 εκ. και €38,6 εκ. αντίστοιχα.

Επιπρόσθετα, σε σχέση με τις παραπάνω μισθώσεις ο Όμιλος αναγνώρισε χρηματοοικονομικά έξοδα και αποσβέσεις αντί για έξοδα από μισθώσεις. Για την ετήσια περίοδο που έληξε την 31.12.2019 ο Όμιλος αναγνώρισε €6,6 εκ. αποσβέσεις και €2,4 εκ. χρηματοοικονομικά έξοδα ενώ η Εταιρεία €5,2 εκ. και €1,7 εκ. αντίστοιχα.

Παρατίθεται η ανάλυση των υποχρεώσεων μισθώσεων από μισθώσεις για τα επόμενα έτη όπως επίσης και τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού ανά κατηγορία παγίου:

(Ποσά σε χιλιάδες €)	έως 1 έτος	1 έως 5 έτη	αργότερα από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	7.557	22.760	45.659	75.976
Χρηματοοικονομικό έξοδο	-2.202	-7.015	-16.930	-26.147
Καθαρή παρούσα αξία Υποχρέωσης	5.355	15.747	28.730	49.832

(Ποσά σε χιλιάδες €)	Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	Δικαιώματα χρήσης μηχανημάτων	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1/1/2019 - 1η εφαρμογή ΔΠΧΑ 16	12.299	37.189	3.202	153	52.843
Προσθήκες	746	559	1.406		2.711
Αποσβέσεις	-798	-4.370	-1.452	-49	-6.669
Αποαναγνώριση Δικαιωμάτων Χρήσης	-267	-120	-338		-725
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2019	11.980	33.258	2.818	104	48.160

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου αλλά και της Εταιρείας παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Γράφημα 4.2 -Επίδραση ΔΠΧΑ 16 «Όμιλος ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ»



4.3 AS ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε.

Γενικές πληροφορίες

Η AS ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε. είναι Ελληνική Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία, ιδρύθηκε στις 8 Νοεμβρίου 1990 και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας αφορά στο χονδρικό εμπόριο παιχνιδιών.

Η θυγατρική στην Κύπρο με επωνυμία «AS COMPANY CYPRUW LTD» ιδρύθηκε τον Μάιο του 2016 και μοναδικός μέτοχος είναι η μητρική.

Η θυγατρική στη Ρουμανία με επωνυμία «AS KIDS TOYS S.R.L» ιδρύθηκε τον Φεβρουάριο του 2018 και μοναδικός μέτοχος είναι η μητρική.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α 16 από τη υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησης του, την 1 Ιανουαρίου 2019. Επιλέχθηκε η εφαρμογή της σωρευτικής μεθόδου μετάβασης και δεν επαναδιατυπώνονται τα συγκριτικά ποσά για το έτος πριν από την πρώτη υιοθέτηση του προτύπου.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε αυτή την αρχική επιμέτρηση σε όλες τις μισθώσεις, εξαιρουμένων των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων (αυτών με περίοδο μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη), και των μισθώσεων χαμηλής αξίας (δηλ. μικρότερης αξίας, όταν είναι καινούριο, των 5.000€), κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων για τις εξαιρέσεις των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α.16, ο Όμιλος και η Εταιρεία ως μισθωτής αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεις από μισθώσεις στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα οποία επιμετρώνται αρχικά στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Ο Όμιλος εφάρμοσε ένα προεξοφλητικό επιτόκιο σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την επίδραση της υιοθέτησης του Δ.Π.Χ.Α. 16 στις Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, για καθένα από τα επηρεαζόμενα στοιχεία:

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Λογιστική αξία Δ.Δ.Π. 17 31.12.2018	Δ.Π.Χ.Α. 16 Προσαρμογές	Λογιστική αξία Δ.Π.Χ.Α. 16 1.1.2019	-	Λογιστική αξία Δ.Δ.Π. 17 31.12.2018	Δ.Π.Χ.Α. 16 Προσαρμογές	Λογιστική αξία Δ.Π.Χ.Α. 16 1.1.2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό							
Ίδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	5.261.550	0	5.261.550		5.248.834	0	5.248.834
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	132.797	0	132.797		121.599	0	121.599
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	0	507.371	507.371		0	455.337	455.337
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0	0	0		550.000	0	550.000
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	31.178	0	31.178		30.117	0	30.117
	5.425.525	507.371	5.932.896		5.950.550	455.337	6.405.887
Κυκλοφορούν Ενεργητικό							
Αποθέματα	5.126.114	0	5.126.114		4.930.601	0	4.930.601
Απαιτήσεις από πελάτες	10.589.434	0	10.589.434		10.038.833	0	10.038.833
Επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	5.336.434	0	5.336.434		5.336.434	0	5.336.434
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	276.280	0	276.280		239.686	0	239.686
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	8.392.027	0	8.392.027		7.743.872	0	7.743.872

	29.720.289	0	29.720.289	0	28.289.426	0	28.289.426
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	35.145.814	507.371	35.653.185	0	34.239.976	455.337	34.695.313
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ							
Ίδια κεφάλαια							
Καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	7.350.571	0	7.350.571		7.350.571	0	7.350.571
Διαφορά μετοχών έκδοσης υπερ το άρτιο	74.509	0	74.509		74.509	0	74.509
Λοιπά αποθεματικά	1.726.214	0	1.726.214		1.726.623	0	1.726.623
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	19.302.971	0	19.302.971		18.682.462	0	18.682.462
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων μετόχων μητρικής Εταιρείας	28.454.265	0	28.454.265	0	27.834.165	0	27.834.165
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	28.454.265	0	28.454.265		27.834.165	0	27.834.165
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις							
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από μισθώσεις	0	408.830	408.830		0	374.326	374.326
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	90.082	0	90.082		90.082	0	90.082
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	356.766	0	356.766		356.766	0	356.766
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	97.922	0	97.922		97.922	0	97.922
	544.770	408.830	953.600	0	544.770	374.326	919.096
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις							
Οφειλές προς προμηθευτές	2.862.121	0	2.862.121		2.809.696	0	2.809.696
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	96.919	0	96.919		14.516	0	14.516
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από μισθώσεις	0	98.541	98.541		0	81.011	81.011
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.187.739	0	3.187.739		3.036.828	0	3.036.828
	6.146.779	98.541	6.245.320	0	5.861.040	81.011	5.942.051
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.691.549	507.371	7.198.920	0	6.405.810	455.337	6.861.147
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	35.145.814	507.371	35.653.185	0	34.239.975	455.337	34.695.312

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις, όπως γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων την 1η Ιανουαρίου 2019 μπορούν να συμφωνηθούν με τις λειτουργικές μισθώσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 όπως φαίνεται παρακάτω:

(Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υποχρεώσεις Λειτουργικής μίσθωσης που γνωστοποιήθηκαν την 31.12.2018	521.806	500.906
(Μείον): Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις την 1.1.2019	0	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων μη προεξοφλημένες 1.1.2019	558.063	500.906
Προεξοφλητικό επιτόκιο την 1.1.2019	3%-5%	3%-5%
Υποχρεώσεις μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν την 1.1.2019	507.371	455.337

Η απόκλιση στον Όμιλο οφείλεται σε μίσθωση ακινήτου στη Κύπρο που αναγνωρίστηκε αναδρομικά από 1.1.2019 λόγω ανανέωσης του μισθώματος την 1.10.2019.

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Περιγραφή λογαριασμού	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Κτίρια	245.927	0	213.123	0
Μεταφορικά μέσα	172.960	0	172.960	0
Σύνολο	418.887	0	386.083	0

Όμιλος

<u>Αξίες κτήσεως</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Μεταφορικά μέσα</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 1.1.2019	309.250	198.120	507.370
Προσθήκες περιόδου 1.01 - 31.12.2019	0	23.791	23.791
Μειώσεις περιόδου 1.01 - 31.12.2019	0	0	0
Υπόλοιπα 31.12.2019	309.250	221.911	531.161
<u>Αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπα 1.1.2019	0	0	0
Αποσβέσεις περιόδου 1.01 - 31.12.2019	63.323	48.951	112.274
Υπόλοιπα 31.12.2019	63.323	48.951	112.274
Αναπόσβεστη αξία στις 1.1.2019	309.250	198.120	507.370
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2019	245.927	172.960	418.887

Εταιρεία

<u>Αξίες κτήσεως</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Μεταφορικά μέσα</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 1.1.2019	257.217	198.120	455.337
Προσθήκες περιόδου 1.01 - 31.12.2019	0	23.791	23.791
Μειώσεις περιόδου 1.01 - 31.12.2019	0	0	0
Υπόλοιπα 31.12.2019	257.217	221.911	479.128

Αποσβέσεις			
Υπόλοιπα 1.1.2019	0	0	0
Αποσβέσεις περιόδου 1.01 - 31.12.2019	44.094	48.951	93.045
Υπόλοιπα 31.12.2019	44.094	48.951	93.045
Αναπόσβεστη αξία στις 1.1.2019	257.217	198.120	455.337
Αναπόσβεστη αξία στις 31.12.2019	213.123	172.960	386.083

Παρακάτω αναλύονται οι Μακροπρόθεσμες και οι Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Μισθώσεις κτιρίων	194.799	0	174.044	0
Μισθώσεις μεταφορικών μέσων	<u>127.988</u>	<u>0</u>	<u>127.988</u>	<u>0</u>
Σύνολο	322.787	0	302.032	0

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Μισθώσεις κτιρίων	56.094	0	42.210	0
Μισθώσεις μεταφορικών μέσων	<u>49.054</u>	<u>0</u>	<u>49.054</u>	<u>0</u>
Σύνολο	105.148	0	91.264	0

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου αλλά και της Εταιρείας παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Γράφημα 4.3 -Επίδραση ΔΠΧΑ 16 «ΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε.»



4.4 Όμιλος ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε.

Γενικές πληροφορίες

Η ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε. είναι Ανώνυμη εταιρεία, εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών και εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η οποία ιδρύθηκε το έτος 1962 και δραστηριότητα της εκτείνεται στην παραγωγή και εμπορία καπνοβιομηχανικών προϊόντων. Η Εταιρεία εδρεύει στο Ασπρόχωμα Καλαμάτας.

Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τη Μητρική Εταιρεία και τις θυγατρικές της εταιρείες και τις θυγατρικές αυτών, που έχουν ως ακολούθως:

MERIDIAN A.E., ΚΑΡΕΛΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε, ΚΑΡΕΛΙΑ TOBACCO COMPANY (UK) LTD, ΚΑΡΕΛΙΑ BULGARIA EOOD, G.K. DISTRIBUTORS EOOD, ΚΑΡΕΛΙΑ TÛTÛN VE TICARET A.Ş, ΚΑΡΕΛΙΑ BELGIUM S.A.R.L..

Ο Όμιλος υιοθέτησε και εφάρμοσε το πρότυπο από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του, την 1 Ιανουαρίου 2019. Επιλέχθηκε η εφαρμογή της σωρευτικής μεθόδου μετάβασης και δεν επαναδιατυπώνονται τα συγκριτικά ποσά για το έτος πριν από την πρώτη υιοθέτηση του προτύπου.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ως μισθωτής η Εταιρεία και ο Όμιλος ως μισθωτής αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεις μισθώσεων στην Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης, τα οποία επιμετρώνται αρχικά στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Την αρχική επιμέτρηση εφάρμοσε η

Εταιρεία και ο Όμιλος σε όλες τις μισθώσεις, εξαιρουμένων των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων με περίοδο μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη, κάνοντας χρήση των εξαιρέσεων για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία όταν είναι καινούριο. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε ένα προεξοφλητικό επιτόκιο σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Στους παρακάτω πίνακες συνοψίζεται η επίδραση της υιοθέτησης του Δ.Π.Χ.Α. 16 στις Καταστάσεις Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, για καθένα από τα επηρεαζόμενα στοιχεία:

(Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	<u>Λογιστική αξία</u> <u>Δ.Λ.Π. 17</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Δ.Π.Χ.Α. 16</u> <u>Προσαρμογές</u>	<u>Λογιστική αξία</u> <u>Δ.Π.Χ.Α. 16</u> <u>1.1.2019</u>	<u>Λογιστική αξία</u> <u>Δ.Λ.Π. 17</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Δ.Π.Χ.Α. 16</u> <u>Προσαρμογές</u>	<u>Λογιστική αξία</u> <u>Δ.Π.Χ.Α. 16</u> <u>1.1.2019</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία						
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	82.114	932	83.046	82.100	683	82.783
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	82.114	932	83.046	82.100	683	82.783
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0	609	609	0	470	470
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Βραχυπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0	323	323	0	213	213
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	0	932	932	0	683	683

Την 1 Ιανουαρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2019 τα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης, καθώς και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία, έχουν ως εξής:

Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Όμιλος	Κτήρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	116	816	932
Αποσβέσεις Δικ. Χρήσης	-58	-286	-344
Προσθήκες Δικ. Χρήσης	166	234	400
Διαγραφές Δικ. Χρήσης	-23	-15	-38
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	201	749	950
Εταιρεία	Κτήρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	17	666	683
Αποσβέσεις Δικ. Χρήσης	-13	-211	-224
Προσθήκες Δικ. Χρήσης	64	213	277
Διαγραφές Δικ. Χρήσης	0	-15	-15
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	68	653	721

Η συμφωνία μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις, όπως γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα για το οικονομικό έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 16:

Αναγνωρίστηκαν αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 16

Παρακάτω παρουσιάζεται η συμφωνία των υποχρεώσεων από μισθώσεις την 1 Ιανουαρίου 2019 με τις λειτουργικές μισθώσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018:

Υποχρεώσεις μισθώσεων (Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ)	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις Λειτουργικής μίσθωσης που γνωστοποιήθηκαν την 31.12.2018	1.119	874
(Μείον): Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις την 1.1.2019	-44	-44
Υποχρεώσεις μισθώσεων μη προεξοφλημένες 1.1.2019	1.075	830
Προεξοφλητικό επιτόκιο την 1.1.2019	3,50%	3,50%
Υποχρεώσεις μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν την 1.1.2019	932	683

Για τον Όμιλο ο χρηματοοικονομικός δείκτης EBITDA εμφανίζεται αυξημένος περίπου € 361 χιλιάδες (Εταιρεία: € 242 χιλιάδες). Αυτό συμβαίνει διότι οι πληρωμές από τις λειτουργικές μισθώσεις με το προηγούμενο καθεστώς (ΔΛΠ17) συμπεριλαμβάνονταν στο EBITDA, ενώ με την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16 εξαιρούνται.

Δεν συμπεριλαμβάνονται στην επιμέτρηση του EBITDA οι τόκοι των υποχρεώσεων από μισθώσεις και οι αποσβέσεις των δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού. Οι ανωτέρω αποσβέσεις ανήλθαν για τον Όμιλο σε Ευρώ 344 χιλιάδες (Εταιρεία: Ευρώ 224 χιλιάδες), ενώ οι προαναφερθέντες τόκοι υποχρεώσεων σε Ευρώ 34 χιλιάδες (Εταιρεία: Ευρώ 27 χιλιάδες).

Ως συνέπεια της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16, τα κέρδη προ φόρων της περιόδου, εμφανίζονται μειωμένα για τον όμιλο 17 χιλιάδες Ευρώ (Εταιρεία 9 χιλιάδες Ευρώ), λόγω των επιπλέον αποσβέσεων και χρηματοοικονομικού κόστους, που προκύπτουν από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι Μακροπρόθεσμες και οι Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

(Ποσά σε χιλιάδες€)	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Μισθώσεις κτιρίων	79	0	58	0
Μισθώσεις μεταφορικών μέσων	578	0	457	0
Σύνολο	657	0	515	0

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων

(Ποσά σε χιλιάδες€)	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Μισθώσεις κτιρίων	91	0	16	0
Μισθώσεις μεταφορικών μέσων	220	0	199	0
Σύνολο	311	0	215	0

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου αλλά και της Εταιρείας παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Γράφημα 4.4 -Επίδραση ΔΠΧΑ 16 «ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε.»



4.5 Όμιλος ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ

Γενικές πληροφορίες

Η μητρική εταιρεία «ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ ΑΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» συστάθηκε την 14.04.1970 και έχει την μορφή της Ανωνύμου Εταιρείας, είναι εγκατεστημένη στη Λάρισα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών (κατηγορία Μεσαίας και μικρής κεφαλαιοποίησης).

Η μητρική Εταιρεία «ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ ΑΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ» με διακριτικό τίτλο «ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ ΑΕ» έχει ως δραστηριότητα τη διαχείριση των ελεγχόμενων εταιρειών και την κατασκευή – εμπορία ετοιμών κλωστοϋφαντουργικών ειδών (κουβέρτες, φλοκάτη, λευκά είδη, τάπητες, τάπητες χειροποίητοι και μοκέτες) στο λιανικό και χονδρικό εμπόριο κλωστοϋφαντουργικών προϊόντων έχει τις κατωτέρω θυγατρικές της:

- ΕΞΑΛΚΟ ΑΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ (με άμεση συμμετοχή 98,39%) με δραστηριότητες την παραγωγή και διανομή Ηλεκτρικού Ρεύματος την παραγωγή αλουμινίου και το χονδρικό εμπόριο μετάλλων και εμπορευμάτων.
- ALBIO DATA ΑΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ (με άμεση συμμετοχή 90%) με δραστηριότητες το χονδρικό εμπόριο μηχανών Η/Υ και εξοπλισμού γραφείων και την παροχή συμβουλών σε θέματα λογισμικού και προμήθειας λογισμικού.
- EXALCO ROMANIA SRL με έμμεση συμμετοχή 98,39%.

- EXALCO BULGARIA AD με έμμεση συμμετοχή 90,52% , με άμεση συμμετοχή 8%.
- ΥΒΡΙΔΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΩ Ι.Κ.Ε. με άμεση συμμετοχή 60%.
- ΥΒΡΙΔΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΙΓΑΙΟΥ Ι.Κ.Ε. με άμεση συμμετοχή 60%.
- ΥΒΡΙΔΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΡΟΔΟΥ Ι.Κ.Ε. με άμεση συμμετοχή 60%.

Όλες οι ανωτέρω εταιρείες ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Από την 1 Ιανουαρίου 2019 ο Όμιλος εφαρμόζει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις». Εφάρμοσε το πρότυπο χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το πρότυπο εφαρμόζεται αναδρομικά με τη σωρευτική επίδραση της εφαρμογής του να αναγνωρίζει την 1 Ιανουαρίου 2019, χωρίς επαναδιατύπωση των συγκριτικών ποσών για τα προηγούμενα έτη.

Το ΔΠΧΑ 16 έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, ιδιαίτερα στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στα αποτελέσματα, στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, στις καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και στην παρουσίαση της χρηματοοικονομικής θέσης.

Δεν προϋπήρχαν μισθώσεις της εταιρείας ή του Ομίλου ταξινομημένες ως χρηματοδοτικές βάσει του προηγούμενου προτύπου ΔΛΠ 17.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνώρισαν δικαιώματα χρήσης παγίων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεις από μισθώσεις που προηγουμένως ήταν ταξινομημένες ως λειτουργικές, εκτός των εξαιρέσεων του προτύπου για τα συμβόλαια μίσθωσης με εναπομένουσα διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του προτύπου, για τα βραχυπρόθεσμα συμβόλαια, καθώς και για τα συμβόλαια που το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσαν την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης, βάσει της οποίας αναγνώρισαν:

- α) δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου, το οποίο αναγνωρίστηκε σε ένα ποσό που ισούται με την αντίστοιχη υποχρέωση για μισθώσεις, αναπροσαρμοσμένο για τις προπληρωμές και δεδουλευμένες πληρωμές μισθωμάτων που είχαν αναγνωριστεί στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης στις 31.12.2018 και
- β) υποχρέωση για μισθώσεις, η οποία επιμετρήθηκε ως η παρούσα αξία μέσω της προεξόφλησης των μελλοντικών μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του προτύπου,

Για τις μισθώσεις στις οποίες προβλέπονται δικαιώματα της Εταιρείας και του Ομίλου για λύση της μίσθωσης ή για επέκταση της μίσθωσης, έγινε εκτίμηση από τη διοίκηση για το αν υπάρχει βεβαιότητα ότι τα δικαιώματα θα εξασκηθούν ή όχι με βάση την προγενέστερη εμπειρία και το επιχειρηματικό πλάνο της Εταιρείας και του Ομίλου.

Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων τα οποία παρουσιάζονται στο ενεργητικό της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου σχετίζονται με δικαιώματα χρήσης μηχανολογικού εξοπλισμού, κτιρίων και μεταφορικών μέσων.

Η πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, σε σχέση με τις μισθώσεις που προηγουμένως ήταν ταξινομημένες ως λειτουργικές, κατά την 1.1.2019 έχει ως αποτέλεσμα ο Όμιλος και η Εταιρεία να αναγνωρίσουν δικαιώματα χρήσης και αντίστοιχες υποχρεώσεις μίσθωσης ύψους € 6.280.572 και € 1.763.822 αντίστοιχα. Πιο συγκεκριμένα:

	Όμιλος	Εταιρεία
Απαιτήσεις		
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.280.572	1.763.822
Υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	6.280.572	1.763.822

Περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης του Ομίλου

Ποσά σε €	Κτίρια και εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	-	-	-	-
Προσθήκες περιόδου	2.864.115,03	3.460.914,67	273.954,23	6.598.983,93
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εξέλιξη	-	-	-	-
Λοιπές μεταφορές	-	-	-	-
Πωλήσεις/ διαγραφές/μειώσεις	-318.411,40	-	-	-318.411,40
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2019	2.545.703,63	3.460.914,67	273.954,23	6.280.572,53
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	-	-	-	-
Αποσβέσεις	703.305,11	278.616,20	89.706,99	1.071.628,30

Μεταφορές από /(σε) επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις Αποσβέσεων	-30.992,72	-	-	-30.992,72
Υπόλοιπο τέλους 31.12.2019	672.312,39	278.616,20	89.706,99	1.040.635,58
Αναπόσβεστη αξία 31.12.201	1.873.391,24	3.182.298,47	184.247,24	5.239.936,95

Περιουσιακά στοιχεία δικαιώματος χρήσης της Εταιρείας

	Κτίρια και εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικ ά μέσα	Σύνολο
Ποσά σε €				
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	-	-	-	-
Προσθήκες περιόδου	1.737.515,17	-	26.306,21	1.763.821,38
Μεταφορές από ακινητοποιήσεις υπό εξέλιξη	-	-	-	-
Λοιπές μεταφορές	-	-	-	-
Πωλήσεις/ διαγραφές/μειώσεις	-	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους 31/12/2019	1.737.515,17	-	26.306,21	1.763.821,38
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	-	-	-	-
Αποσβέσεις	510.957,03	-	13.201,31	524.158,34
Μεταφορές από /(σε) επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις Αποσβέσεων	-	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους 31.12.2019	510.957,03	-	13.201,31	524.158,34
Αναπόσβεστη αξία 31.12.201	1.226.558,14	-	13.104,90	1.239.663,04

Υποχρεώσεις Μίσθωσης

Ποσά σε €	31.12.2019	31.12.2018
Εντός ενός έτους	1.240.389,09	879.752,20
Πέραν του έτους και μέχρι 5 έτη	3.335.755,73	1.813.925,55
Πέρα των 5 ετών	514.234,80	192.214,55
Σύνολο	5.090.379,62	2.885.892,30

Επιπρόσθετα, σε σχέση με τις παραπάνω μισθώσεις ο Όμιλος για την περίοδο από 1.1.2019 έως 31.12.2019 αναγνώρισε αποσβέσεις και χρηματοοικονομικά έξοδα αντί για έξοδα μισθώσεων Πιο συγκεκριμένα, για την οικονομική χρήση που έληξε την 31.12.2019 ο Όμιλος αναγνώρισε € 224.392 τόκους από υποχρεώσεις μισθώσεων και € 1.040.636 αποσβέσεις από δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων.

Τέλος, η εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 16 δημιούργησε θετική επίδραση στο EBITDA της Εταιρείας και του Ομίλου, η οποία ανήλθε σε περίπου € 811.076, καθώς με βάση το ΔΛΠ 17 οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων συμπεριλαμβάνονταν στο EBITDA, αλλά μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 οι αποσβέσεις των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων και οι τόκοι των υποχρεώσεων από μισθώσεις δεν συμπεριλαμβάνονται πλέον στον υπολογισμό του EBITDA.

Σημειώνεται ότι οι μεταβολές στα Δικαιώματα χρήσης παγίων στοιχείων και στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις για το διάστημα από 1.1.2019 – 31.12.2019 περιλαμβάνουν και νέες συμβάσεις μίσθωσης που συνάφθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αλλά και του Ομίλου παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα:

Γράφημα 4.5- Επίδραση ΔΠΧΑ 16 «ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ ΑΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ»



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μια από τις βασικές αλλαγές για την οικονομική χρήση 2019, είναι η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16. Το ΔΠΧΑ 16 θεσπίζει αρχές για την επιμέτρηση, την αναγνώριση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων, τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και από την πλευρά του εκμισθωτή. Αλλάζει ο τρόπος λογιστικής απεικόνισης της λειτουργικής μίσθωσης και πλέον το σύνολο των μισθώσεων απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Πιο αναλυτικά καταργεί την διάκριση των μισθώσεων ως λειτουργικές μισθώσεις και ως χρηματοδοτικές μισθώσεις και εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό χειρισμό, από την πλευρά του μισθωτή, που απαιτεί να καταχωρήσει στο

ενεργητικό δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και στο παθητικό την παρούσα αξία της υποχρέωσης για το σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων. Ο λογιστικός χειρισμός για τον εκμισθωτή παραμένει ο ίδιος με το προγενέστερο ΔΛΠ 17.

Η έκδοση του ΔΠΧΑ 16 έχει επηρεάσει σχεδόν το σύνολο των εταιρειών που καταρτίζουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και οι οποίες συμμετέχουν σε μισθώσεις ως μισθωτές. Ιδιαίτερα, η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών ακινήτων και στοιχείων ενεργητικού υψηλής αξίας. Αντίθετα, για τις εταιρείες οι οποίες εφαρμόζουν τις εξαιρέσεις για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις καθώς και για τις μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας, οι επιπτώσεις περιορίζονται.

Οι κλάδοι που δέχονται τη μεγαλύτερη επίδραση είναι αυτοί του Λιανεμπορίου, Πετρελαιοειδών και Μεταφορών καθώς και οι επιχειρηματικοί όμιλοι, λόγω αντικειμένου δραστηριότητας επειδή διαθέτουν σημαντικής αξίας λειτουργικές μισθώσεις, νοικιάζοντας καταστήματα, βενζινάδικα, αεροσκάφη, χώρους αεροδρομίων κ.α.

Ως αποτέλεσμα της διαφοροποιημένης λογιστικής αντιμετώπισης σε σχέση με το ΔΛΠ 17 για τον μισθωτή, αυξάνεται το μέγεθος της κατάστασης οικονομικής θέσης, αυξάνονται και οι συντελεστές μόχλευσης. Τα έξοδα ενοικίων αντικαταστάθηκαν με αποσβέσεις και χρηματοοικονομικά έξοδα. Στην περίπτωση σημαντικού μεγέθους μισθώσεων που με το ΔΛΠ 17 ήταν εκτός κατάστασης οικονομικής θέσης (λειτουργικές μισθώσεις), το ΔΠΧΑ 16 έχει μεγαλύτερη επίδραση, γιατί αυξάνονται τόσο τα περιουσιακά στοιχεία από μισθώσεις όσο και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις. Στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης, για τις εταιρείες που έχουν σημαντικό μέγεθος μισθώσεων που με το ΔΛΠ 17 ήταν εκτός κατάστασης οικονομικής θέσης, η εφαρμογή του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 έχει ως αποτέλεσμα υψηλότερα κέρδη προ χρηματοοικονομικού κόστους. Πιο αναλυτικά, εμφανίζεται σημαντική αύξηση των αποτελεσμάτων προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), αύξηση του λειτουργικού αποτελέσματος και των χρηματοοικονομικών εξόδων και δεν υπάρχει καμιά επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων.

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, το ΔΠΧΑ 16, έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των λειτουργικών ταμειακών εκροών και την αύξηση των χρηματοδοτικών ταμειακών εκροών. Το ΔΠΧΑ 16 δεν έχει καμιά επίδραση στο σύνολο των ροών από όλες τις δραστηριότητες, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Σε σύγκριση με το προγενέστερο πρότυπο ΔΛΠ 17, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, τα δύο πρότυπα, έχουν ουσιαστικά την ίδια επίδραση στα αποτελέσματα. Ο λόγος είναι ότι στην αρχή της μίσθωσης υπολογίζονται περισσότερα χρηματοοικονομικά έξοδα και αποσβέσεις και με την πάροδο των ετών αυτά μειώνονται.

Η λογιστική αντιμετώπιση για τους εκμισθωτές παραμένει σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητη σε σχέση με το ΔΛΠ 17, αλλά οι μισθωτές επηρεάζονται από την αλλαγή των αναγκών και της συμπεριφοράς των πελατών τους.

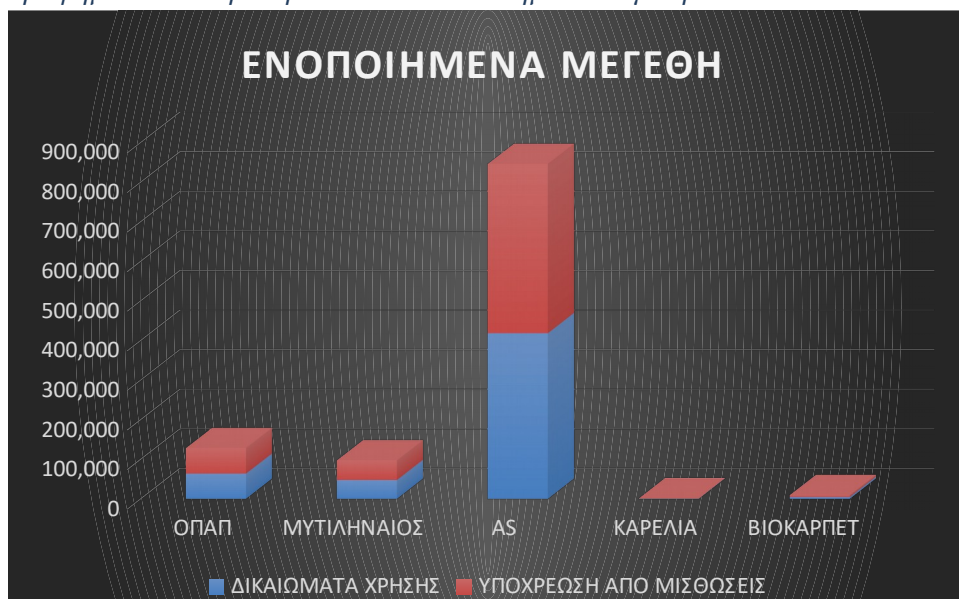
Συμπεράσματα από την επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Η αλλαγή του λογιστικού προτύπου έχει επίδραση στον χρηματοοικονομικό δείκτη EBITDA, ο οποίος εμφανίζεται αυξημένος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών σε σχέση με πριν. Αυτό συμβαίνει διότι με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στον δείκτη EBITDA δεν συμπεριλαμβάνονται οι αποσβέσεις από δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και οι τόκοι των υποχρεώσεων από μισθώσεις. Ενώ με το προηγούμενο λογιστικό πρότυπο ΔΛΠ 17 οι πληρωμές από λειτουργικές μισθώσεις συμπεριλαμβάνονταν στο δείκτη EBITDA.

Ο αυξημένος δείκτης EBITDA (Κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων) έχει θετική επίδραση για τους επενδυτές, τις τράπεζες, τους αναλυτές και για την ίδια την εταιρεία. Οι τράπεζες μέσω του EBITDA πολύ συχνά αξιολογούν την πιστοληπτική ικανότητα των εταιρειών. Σημειώνεται ότι η βελτίωση κάποιων δεικτών δεν μεταφράζεται απόλυτα και σε βελτίωση της πραγματικής οικονομικής θέσης μιας εταιρείας.

Στα παρακάτω διαγράμματα παρουσιάζεται η επίδραση που έχει επιφέρει η αντικατάσταση του Λογιστικού Προτύπου ΔΛΠ 17 από το ΔΠΧΑ 16 στους ομίλους και στις εταιρείες.

Γράφημα 5.1 Επίδραση ΔΠΧΑ 16 - Ενοποιημένα Μεγέθη



Γράφημα 5.2 Επίδραση ΔΠΧΑ 16 - Εταιρικά Μεγέθη



Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 έχει την μεγαλύτερη ποσοτική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου «AS ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η/Υ ΚΑΙ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ Α.Ε.» γιατί μισθώνει ακίνητα και στοιχεία ενεργητικού υψηλής αξίας. Τα δικαιώματα χρήσης του ομίλου είναι 418.887.000€ και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις 427.934.000€, της εταιρείας αντίστοιχα 386.083.000€ και 393.294.000€.

Ακολουθεί ο όμιλος «ΟΠΑΠ Α.Ε.» με δικαιώματα χρήσης 64.036.000€ και υποχρεώσεις από μισθώσεις 64.779.000€. Στη συνέχεια ο Όμιλος «ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ» με δικαιώματα χρήσης 48.160.000€ και υποχρεώσεις από μισθώσεις 49.830.000€. Ο Όμιλος «ΒΙΟΚΑΡΠΕΤ» με δικαιώματα χρήσης 5.240.000€ και υποχρεώσεις από μισθώσεις 5.090.000€. Την μικρότερη επίδραση έχει ο Όμιλος «ΚΑΠΝΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΕΛΙΑ Α.Ε.» με δικαιώματα χρήσης 950.000€ και υποχρεώσεις από μισθώσεις 968.000€ γιατί τα ακίνητα και τα στοιχεία ενεργητικού είναι χαμηλότερης αξίας από των άλλων ομίλων.

Η μελλοντική έρευνα μπορεί να εστιάσει στην ανάλυση των δεικτών μέτρησης της απόδοσης των επιχειρήσεων και πως επηρεάζονται από το ΔΠΧΑ 16 οι επενδυτές, οι τράπεζες και οι ίδιες οι επιχειρήσεις.

Επιπρόσθετο μελλοντικό ερευνητικό θέμα αποτελεί, σε περίπτωση εναρμόνισης των ΕΛΠ με τα ΔΠΧΑ 16, η επίδραση της ενδεχόμενης αυτής εναρμόνισης στις Ελληνικές επιχειρήσεις που δεν είναι δημοσίου ενδιαφέροντος (εισηγμένες).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Α. Βιβλιογραφία

Γιώτης Π., (2018), «Λογιστικές εργασίες για το κλείσιμο της χρήσης», Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη

Κόντος Γ. (2019), Λογιστική τραπεζών και εταιρειών Leasing Factoring και Forfaiting, Εκδόσεις Διπλογραφία, Αθήνα

Νεγκάκης Χ. (2015), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς Θεωρία και Εφαρμογές, Εκδόσεις Αειφόρος Λογιστική, Θεσσαλονίκη

IFRS Foundation, Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases

IAS 17 - Leases

B. Νόμοι

Αστικός κώδικας ΦΕΚ Α164 198441024, άρθρα 1110, 1057 και 1058

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ. 4112/1929 «Περί συστάσεως υποθήκης επί μηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.1665 ΦΕΚ Α' 194/04.12.1986 «Συμβάσεις χρηματοδοτικής Μίσθωσης [Leasing]»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.2076/1992 ΦΕΚ Α' 130/01.08.1992 «Ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων και άλλες συναφείς διατάξεις», παράγραφος 6 άρθρο 2, άρθρα 11 και 13

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.2238 ΦΕΚ Α' 151/16.09.1994 «Κύρωση του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.2367 ΦΕΚ Α' 261/29.12.1995 «Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις. [Εταιρείες Αμοιβαίων Εγγυήσεων - Εταιρείες Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών]», άρθρο 11

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.2682 ΦΕΚ Α' 16/08.02.1999 «Διαρρυθμίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχημάτων και άλλες διατάξεις», άρθρο 27

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.3483 ΦΕΚ 169/Α' 07.08.2006 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων για τη χρηματοδοτική μίσθωση, διατάξεις περί δημοσίων εσόδων και άλλες ρυθμίσεις»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.4172 ΦΕΚ Α' 167/23.07.2013 «Φορολογία Εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του Ν.4046/2012, του Ν.4093/2012 και του Ν.4127/2013 και άλλες διατάξεις»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.4254 ΦΕΚ Α' 85/07.04.2014 «Μέτρα στήριξης και ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν.4046/2012 και άλλες διατάξεις»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ. 4308 ΦΕΚ Α΄ 251/24.11.2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις»

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.4549 ΦΕΚ Α΄ 105/14.06.2018 «Διατάξεις για την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Δημοσιονομικών Στόχων και Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων - Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 και λοιπές διατάξεις», στοιχείο β παράγραφος 5 άρθρο 115

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.4587 ΦΕΚ Α΄ 218/24.12.2018 «Επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Μεταναστευτικής πολιτικής και άλλες διατάξεις», άρθρο 58

ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.4646 ΦΕΚ Α΄ 201/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο»

Γ. Νομικά Διατάγματα

Ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179)

Δ. Κανονισμοί - Οδηγίες

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ της 19^{ης} Ιουλίου 2002 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

ΕΛΤΕ (2015), Λογιστική Οδηγία του Νόμου 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις»

Ε.2080/2019 Παροχή οδηγιών για την εφαρμογή των διατάξεων της περ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν. 4172/2013, όπως αυτές ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με την παρ.5 του άρθρου 115 του Ν.4549/2018, αναφορικά με τη διενέργεια αποσβέσεων σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης

Ε.2206/2020 Παροχή οδηγιών σχετικά με τη διενέργεια αποσβέσεων με βάση τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4172/2013 (Α΄167), όπως ισχύει μετά την τροποποίηση του με τα άρθρα 14 και 78 του Ν. 4646/2019 (Α΄201) και του άρθρου 8 του Ν4710/2020 (Α΄142)

ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1073/31.3.2015 Κοινοποίηση και ερμηνεία των διατάξεων περί φορολογικών αποσβέσεων και πάγιων περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων με βάση τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.4172/2013

Ε. Γνωματεύσεις ΣΛΟΤ

ΣΛΟΤ 368/2019 «Αντιμετώπιση χρηματοδοτικών μισθώσεων (leasing) πολύ μικρών οντοτήτων»

ΣΛΟΤ 38/2019 «Λογιστικός χειρισμός συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχαν συναφθεί πριν την 1-1-2014»

ΣΤ. Ηλεκτρονικές πηγές

<https://www.taxheaven.gr>

<https://www.e-forologia.gr>

<https://www.iris.co.uk>

<https://www.cpdbox.com>

<https://home.kpmg/gr/el/home.html>

<http://epixeirisi.gr>

<https://www.logistis.gr>

<https://leasequery.com>

<https://www2.deloitte.com>

<https://explore.leaseaccelerator.com>

<https://revgurus.com>

<https://www.athexgroup.gr>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ορισμοί (Παράρτημα Α του Ν. 4308/2014)

Εύλογη αξία (fair value): Η τιμή ανταλλαγής ενός περιουσιακού στοιχείου ή διακανονισμού μιας υποχρέωσης, μεταξύ πρόθυμων και ενήμερων μερών που ενεργούν υπό κανονικές στην αγορά συνθήκες, κατά την ημερομηνία μέτρησης.

Λογιστική Αξία (book value or carrying amount): η αξία με την οποία ένα στοιχείο αναγνωρίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Φορολογική βάση (tax basis): Η αξία που αναγνωρίζεται για ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση για σκοπούς φορολογίας εισοδήματος.

Πάγια περιουσιακά στοιχεία (Fixed assets): Τα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται να χρησιμοποιηθούν κατά τρόπο διαρκή για τους σκοπούς της οντότητας και αναμένεται να προσφέρουν οφέλη πέραν της μιας ετήσιας περιόδου.

Προσωρινή διαφορά (temporary difference): Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης ή άλλου στοιχείου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής του βάσης, που η οντότητα αναμένει να επηρεάσει στο μέλλον τα φορολογητέα αποτελέσματα, όταν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης θα ανακτηθεί ή θα διακανονιστεί, ή στην περίπτωση άλλων στοιχείων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όταν θα επηρεαστούν τα φορολογητέα αποτελέσματα.

EBITDA: Το EBITDA είναι τα αρχικά του Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization δηλαδή τα κέρδη μιας επιχείρησης πριν αφαιρεθούν τόκοι, φόροι και αποσβέσεις.