



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ

Διπλωματική Εργασία

ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(Δ.Π.Χ.Α 16)-ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

της

ΤΣΟΛΑΤΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στην
Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2019

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η ανάγκη ύπαρξης ενιαίων αρχών και κανόνων που διέπουν την καλύτερη λειτουργία της κάθε επιχείρησης αλλά και γενικότερα της εσωτερικής αγοράς της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οδήγησε στην υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α). Η εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Α από ένα μεγάλο αριθμό χωρών σε όλο τον κόσμο, κατέστησε δυνατή την ύπαρξη ομοιομορφίας στις οικονομικές καταστάσεις, διασφαλίζοντας μια ενιαία αντιμετώπιση των πρακτικών θεμάτων, προφυλάσσοντας τους χρήστες αυτών από τυχόν σύγχυση και παραπλάνηση, παρέχοντας συνάμα τις κατάλληλες πληροφορίες με σκοπό να ληφθούν και οι κατάλληλες επενδυτικές αποφάσεις. Παράλληλα η συμβολή των Δ.Π.Χ.Α όσον αφορά τη λογιστική και φορολογική αντιμετώπιση διαφόρων ζητημάτων ήταν σημαντική μεταξύ άλλων και των μισθώσεων. Πιο αναλυτικά, οι μισθώσεις, αποτέλεσαν βασικό θέμα των τελευταίων ετών διότι η οικονομική κρίση στάθηκε αφορμή για την αναθεώρηση και τη βελτίωση αυτών, σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό και την ανάλογη απεικόνιση στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταξύ άλλων βασικό ζήτημα αποτέλεσε η εμφάνιση των υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μίσθωση στις οικονομικές καταστάσεις, γεγονός που προβλημάτιζε τους χρήστες και τους συντάκτες αυτών, διότι γινόταν μόνο γνωστοποίηση των ποσών με αποτέλεσμα να μη γίνεται άμεσα αντιληπτό από τους ίδιους. Τόσο η IASB (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) όσο και η FASB (Συμβούλιο Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής) συμφώνησαν από κοινού να προβούν στις απαραίτητες αλλαγές στο πρότυπο που βρισκόταν σε ισχύ και συγκεκριμένα του Διεθνές Λογιστικού Πρότυπο (ΔΛΠ) 17-Μισθώσεις, εκδίδοντας το αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α 16. Στα πλαίσια της παρούσης διπλωματικής εργασίας, αναλύεται το νέο Δ.Π.Χ.Α 16, ενώ παράλληλα καταγράφονται οι διαφορές σε σύγκριση το προγενέστερο ΔΛΠ 17, όπως επίσης παρατίθενται και οι βασικές κατευθύνσεις που δίνονται περί των μισθώσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ) και το νόμο Ν.4308/2014.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Εισαγωγή	1
1.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις	1
1.2 Σκοπός της εργασίας	2
1.3 Δομή της εργασίας	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Επισκόπηση της βιβλιογραφίας	4
2.1 Εισαγωγή.....	4
2.2 Η έννοια των μισθώσεων	4
2.3 Μελέτη περιπτώσεων	8
2.4 Σύγκριση με τα U.S.GAAP	10
2.5 Συμπεράσματα.....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Θεσμικό πλαίσιο	13
3.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις	13
3.2 Δ.Π.Χ.Α 16: Μισθώσεις	13
3.2.1 Διάκριση στοιχείων μίσθωσης	17
3.2.2 Λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του μισθωτή	19
3.2.3 Λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του εκμισθωτή	24
3.2.4 Πώληση και επαναμίσθωση (Sale and Lease-back)	29
3.2.5 Μεταβατικές διατάξεις	30
3.3 Σύγκριση με το προγενέστερο «ΔΛΠ 17»	33
3.3.1 Αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις	33
3.3.2 Βελτίωση της ποιότητας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.....	34
3.3.3 Βελτίωση της συγκρισιμότητας.....	35
3.3.4 Επιδράσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	36
3.3.5 Επιδράσεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	36
3.3.6 Επιδράσεις στην Κατάσταση Ταμειακών ροών	37
3.3.7 Επιδράσεις στις Γνωστοποιήσεις	37
3.4 Μισθώσεις με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα	39
3.5 Συμπεράσματα	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Μελέτη περίπτωσης	44
4.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις	44
4.2 Μελέτη περίπτωσης	44
4.3 Συμπεράσματα.....	52
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Συμπεράσματα Περιορισμοί Προτάσεις για Μελλοντική έρευνα	54

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 4.1: Τα δικαιώματα χρήσης παγίου	48
Πίνακας 4.2: Σύνολο υποχρεώσεων	49
Πίνακας 4.3: Χρηματοοικονομικά έξοδα	50
Πίνακας 4.4: EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων).....	50

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Διανύοντας τον αιώνα του ελεύθερου εμπορίου και την αλληλεξάρτησης των εθνικών αγορών, αρκετές μεγάλες εταιρίες στον κόσμο πραγματοποιούν ένα μεγάλο μέρος των εργασιών τους σε ξένες χώρες και όχι στο εσωτερικό της χώρας τους. Παράλληλα εξασφαλίζουν και τη χρηματοδότησή τους από χρηματοπιστωτικές αγορές του εξωτερικού, κάνοντας αντιληπτή την εδραίωση της παγκοσμιοποίησης. Συμβάλλοντας στην αποτελεσματικότητα της έννοιας αυτής, οι εταιρίες αρχίζουν να αναγνωρίζουν την ανάγκη ύπαρξης κοινών προτύπων χρηματοοικονομικών αναφορών, γεγονός που αποτελεί και ένας είδος «επανάστασης». Στο παρελθόν πολλά κράτη χρησιμοποιούσαν τα δικά τους πρότυπα ή εφαρμόζαν πρότυπα τα οποία και είχαν δημιουργήσει μεγαλύτερα κράτη όπως αυτά της Ευρώπης και των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής. Η κατάσταση αυτή όμως μεταβάλλεται σημαντικά. Σήμερα, 115 χώρες χρησιμοποιούν ένα σύνολο κανόνων που καλούνται Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικών Αναφορών (Δ.Π.Χ.Α).

Πιο αναλυτικά, τα Δ.Π.Χ.Α αποτελούν ένα ευρύ σύνολο λογιστικών προτύπων που εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board-IASB). Στόχος της εφαρμογής των ΔΠΧΑ ήταν η ενιαία αντιμετώπιση διαφόρων πρακτικών ζητημάτων, με σκοπό την αποφυγή σύγχυσης και παραπλάνησης των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, παρέχοντας πληροφορίες σχετικά με την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές μιας επιχείρησης. Επιπρόσθετα συμβάλουν στην αποτελεσματική λειτουργία της κεφαλαιαγοράς και της άντλησης κεφαλαίων, καθώς και στην προστασία των επενδυτών και τη διατήρηση της εμπιστοσύνης στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Δεδομένου ότι το IASB είναι ιδιωτικός οργανισμός και επομένως δεν διαθέτει μηχανισμό επιβολής της εφαρμογής των προτύπων, βασίζεται σε άλλους ρυθμιστικούς φορείς (π.χ. η Ευρωπαϊκή Ένωση απαιτεί από τις εισηγμένες εταιρίες των κρατών μελών να εφαρμόζουν τα Δ.Π.Χ.Α).

Η καθιέρωση των Δ.Π.Χ.Α στη Ελλάδα και συγκεκριμένα η υποχρεωτική υιοθέτηση των προτύπων από τις εισηγμένες εταιρίες στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 2005, έπειτα από χρονική παράταση που δόθηκε με σκοπό την κατάλληλη προετοιμασία των επιχειρήσεων, είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη αναθεώρηση των λογιστικών δεδομένων, λόγω της διαφορετικότητας μεταξύ των Δ.Π.Χ.Α και των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων. Σημαντικά οφέλη της εδραίωσης των νέων λογιστικών προτύπων αποτέλεσαν, η αμερόληπτη και πραγματική απεικόνιση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των επιχειρήσεων και η λεπτομερής χρηματοοικονομική πληροφόρηση με πρωταρχικό σκοπό, την ομαλή λειτουργία της ελληνικής κεφαλαιαγοράς. Παράλληλα η υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α σήμαινε και οριοθέτηση μιας ισότιμης βάσης μεταξύ της εγχώριας και των διεθνών κεφαλαιαγορών ως προς την εξασφάλιση πόρων, παρέχοντας ταυτόχρονα τη δυνατότητα σύγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αυτών.

Το εύρος της εφαρμογής των Δ.Π.Χ.Α αναδεικνύει πως τα πρότυπα αυτά είναι αναγκαία. Όσοι υιοθετούν την πεποίθηση αυτή, επηρεάζονται από το γεγονός ότι οι διάφορες διαδικασίες του IASB είναι ανοιχτές και προσβάσιμες, υπεύθυνες και χαρακτηρίζονται από εκτεταμένη διαβούλευση με τους φορείς της αγοράς. Συνεπώς στο πλαίσιο της αλληλεπίδρασης των αγορών και της ανάγκης για παροχή χρηματοοικονομικών πληροφοριών υψηλής ποιότητας, το σύνολο των προτύπων θα πρέπει να αναθεωρείται ή να τροποποιείται εξ' ολοκλήρου και να υποδεικνύει τρόπους επίλυσης των θεμάτων που προκύπτουν. Στα πλαίσια αυτά το IASB, σε συνεργασία με το Συμβούλιο Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (Financial Accounting Standards Board-FASB) προχώρησαν στην τροποποίηση ενός εκ των προτύπων, και συγκεκριμένα των Μισθώσεων ανταποκρινόμενοι στις ανησυχίες σχετικά με την έλλειψη διαφάνειας των πληροφοριών σχετικά με αυτό.

1.2 Σκοπός της Εργασίας

Στην εργασία που ακολουθεί εξετάζεται το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α)16 που σχετίζεται με τις Μισθώσεις, πραγματοποιώντας μια πλήρη ανάλυση του θεωρητικού και του λογιστικού πλαισίου που εφαρμόζεται σύμφωνα με αυτό. Απώτερος σκοπός, η κατανόηση του νέου και αναθεωρημένου προτύπου μέσα από την επισκόπηση ξένης και ελληνικής βιβλιογραφίας. Επιπρόσθετα επιδιώκεται η ανάλυση των

διαφορών που φέρει. Για τον λόγο αυτό και πέρα από τη μελέτη των νέων κανονισμών που διέπουν την εφαρμογή του, παρατίθενται οι βασικές διαφορές σε σύγκριση με το προγενέστερο πρότυπο το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π) 17, όπως επίσης καταγράφονται και οι βασικές αρχές της λογιστικής αναγνώρισης των μισθώσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ). Τέλος στην μελέτη περίπτωσης που ακολουθεί, παρακολουθείται ο λογιστικός χειρισμός του Δ.Π.Χ.Α 16 και της απεικόνισης των στοιχείων που προκύπτουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

1.3 Δομή της Εργασίας

Η δομή της εργασίας έχει ως εξής: στο δεύτερο κεφάλαιο πραγματοποιείται βιβλιογραφική επισκόπηση αναφορικά με το Δ.Π.Χ.Α 16 και την έννοια των μισθώσεων, μελέτες περιπτώσεων σχετικών με την εφαρμογή του νέου προτύπου αλλά και σύγκριση αυτού με τα Αμερικανικά Λογιστικά Πρότυπα (U.S. GAAP), στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16, καταγράφοντας παράλληλα βασικές διαφορές που προκύπτουν σε σύγκριση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 17, αναφέροντας έπειτα και τις βασικές αρχές και τους κανονισμούς περί των μισθώσεων σύμφωνα με τα ΕΛΠ, στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται μελέτης περίπτωσης και στο πέμπτο κεφάλαιο ακολουθούν τα συμπεράσματα, οι περιορισμοί και οι προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

2.1 Εισαγωγή

Κατόπιν της καθιέρωσης και της υποχρεωτικής εφαρμογής των ΔΛΠ και των Δ.Π.Χ.Α από τις εισηγμένες στα χρηματιστήρια των χωρών της Ευρωπαϊκής ένωσης επιχειρήσεις, πραγματοποιήθηκαν μελέτες και αναλύσεις επί της εφαρμογής αυτών. Συγκεκριμένα, στο κεφάλαιο που ακολουθεί, πραγματοποιείται μια επισκόπηση σημαντικών δημοσιεύσεων σχετικά με το Δ.Π.Χ.Α 16 και παρουσιάζονται χρήσιμα στοιχεία σχετικά με την έννοια των μισθώσεων, μελέτες περιπτώσεων του προτύπου καθώς και ένα πρώτο δείγμα απόψεων σχετικά με την σύγκριση αυτών με τα Αμερικανικά Λογιστικά Πρότυπα (U.S. GAAP).

2.2 Η Έννοια των Μισθώσεων

Οι Segal and Naik (2019), έχοντας ως κίνητρο ότι οι μισθώσεις είναι μια ευρέως χρησιμοποιούμενη οικονομική συναλλαγή που επηρεάζει την πλειοψηφία των επιχειρήσεων και των ατόμων σε συνδυασμό με την έλλειψη ακαδημαϊκής λογοτεχνίας, πραγματοποίησαν έρευνα με σκοπό τον προσδιορισμό και την εξέταση της εφαρμογής του ανανεωμένου Δ.Π.Χ.Α 16, την επίδραση στους χρήστες και τους συντάκτες των οικονομικών καταστάσεων, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στη λογιστική του μισθωτή. Συγκεκριμένα αναλύοντας και συγκρίνοντας το Δ.Π.Χ.Α 16 και το ΔΛΠ 17 αναφέρουν τη βασική διαφορά μεταξύ αυτών, δηλαδή τον διαχωρισμό από πλευράς του μισθωτή των μισθώσεων σε λειτουργική και χρηματοδοτική. Επιπρόσθετα τονίζουν τις συνέπειες της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 στον ισολογισμό και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες, ενώ ιδιαίτερη ανησυχία προκαλεί και το χρηματικό κόστος που θα προκύψει με την εφαρμογή του νέου προτύπου, καθώς απαιτείται κατάλληλη προσαρμογή των συστημάτων πληροφορικής και ανάλογη κατάρτιση σε αυτά. Παράλληλα γίνεται αναφορά στις συνέπειες που θα προκύψουν στο τραπεζικό σύστημα, όπου ο δείκτης κάλυψης της ρευστότητας της τράπεζας σαν

μισθωτής, είναι σημαντικά μεταβλητός λόγω της αναγνώρισης τόσο του περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης της μίσθωσης στον ισολογισμό της. Εξίσου σημαντική είναι και η επίδραση της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 και για τους δανειστές, καθώς επικρατεί η ανησυχία ότι η κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων στον ισολογισμό από πλευράς του μισθωτή δεν αποτελεί θετικό στοιχείο για τον δανειστή ώστε να του παρέχει ένα νέο δάνειο και πόσο μάλλον με χαμηλό επιτόκιο. Σύμφωνα με τους συγγραφείς βασική εξαίρεση εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 αποτελεί και η αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας όταν είναι καινούργιο. Στην πράξη εξαρτάται από την κρίση του μισθωτή το αν είναι χαμηλής αξίας ή όχι, είτε πρόκειται για μια μικρή ιδιωτική εταιρία, είτε για μια μεγάλη εισηγμένη παραμερίζοντας τα δικά τους επίπεδα σπουδαιότητας κατά την εκτίμηση.

Σε παρόμοιο μήκος κύματος κινήθηκαν και οι Todorova and Sokolova (2019), όπου στο άρθρο που δημοσίευσαν ασχολήθηκαν με την ανάλυση των αλλαγών του Δ.Π.Χ.Α 16 και των επιπτώσεων που προέκυψαν και συγκεκριμένα για τους μισθωτές, στις οικονομικές καταστάσεις και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Πιο αναλυτικά καταγράφουν τις βασικές αλλαγές σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 16, την κατάργηση της διάκρισης μεταξύ χρηματοδοτικής και λειτουργικής μίσθωσης για τους μισθωτές, όπως επίσης και τη νέα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από πλευράς τους, με την αναγνώριση των μισθώσεων στον ισολογισμό τους εκτός από τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας αλλά και τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, σε αντίθεση με τους εκμισθωτές για τους οποίους δε θα αλλάξει κάτι σημαντικά.

Επιπρόσθετα αναφέρονται στην επίδραση της εφαρμογής του ανανεωμένου προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις και συγκεκριμένα στην κατάσταση οικονομικής θέσης των λιανοπωλητών τροφίμων, χρησιμοποιώντας ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα, μιλούν για τις επιπτώσεις στα περιουσιακά στοιχεία μέσω της αύξησης αυτών λόγω της μίσθωσης του κεφαλαίου, της αρχικής επιμέτρησης των στοιχείων του ενεργητικού στο κόστος και την μεταγενέστερη επιμέτρηση η οποία εξαρτάται από την ταξινόμηση των περιουσιακών στοιχείων ως ενσώματα πάγια ή επενδύσεις σε ακίνητα όπως επίσης μιλούν για αύξηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων αλλά και τη μείωση των ιδίων κεφαλαίων συγκριτικά με το ΔΛΠ 17. Αναφορά γίνεται επίσης και στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης με άμεση επιρροή στα κέρδη EBITDA τα οποία και θα αυξηθούν σημαντικά, όπως επίσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών μέσω της μείωσης των λειτουργικών ταμειακών εκροών λόγω της ανακατάταξης αυτών που συνδέονται με την μίσθωση. Λόγος γίνεται και για του χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπου σημαντικοί δείκτες όπως ROE(δείκτης απόδοσης ιδίων

κεφαλαίων) και ROCE (δείκτης απόδοσης επενδύσεων), κύκλος εργασιών, καθαρό εισόδημα επαναπροσδιορίζονται με αποτέλεσμα να επηρεάζονται οι συμφωνίες περί αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αλλά και κόστους δανεισμού

Ο Liviu (2018), στο άρθρο του κάνει μια παρουσίαση του νέου Δ.Π.Χ.Α 16 συγκρίνοντάς το με το παλαιό ΔΛΠ 17, περιγράφοντας ταυτόχρονα και τα εκτιμώμενα αποτελέσματα εφαρμογής αυτού. Συγκεκριμένα αναφέρεται στις δαπάνες που έχει προσδιορίσει η IASB κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16, στα κόστη κατάρτισης του προσωπικού, στο κόστος υπολογισμού του προεξοφλητικού επιτοκίου, αλλά και στα κόστη δημιουργίας νέων συστημάτων και διαδικασιών για το νέο μοντέλο χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επισημαίνει την εισαγωγή ενός νέου μοντέλου για τον μισθωτή, που απαιτεί από τον ίδιο να παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του για όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες υπερβαίνουν χρονικά τους δώδεκα μήνες, ενώ εξαιρούνται τα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας. Επιπλέον μιλά για τα οφέλη του Δ.Π.Χ.Α 16, εστιάζοντας στη ποιότητα και στην συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων, ενώ γίνεται λόγος και για μία πιο διαφανή εικόνα της επιχείρησης λόγω της αναγνώρισης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στον ισολογισμό της. Σε αυτή τη βάση, οι επενδυτές ή οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να αξιολογήσουν με ποιοτικό τρόπο και τη χρηματοοικονομική απόδοση της επιχείρησης.

Οι Matos and Niyama (2018) ασχολήθηκαν με τη ανάλυση του Δ.Π.Χ.Α 16 αλλά και την καταγραφή των προβληματισμών όσον αφορά τη νέα λογιστική παρακολούθηση των μισθώσεων. Κύριος λόγος της αντικατάστασης του προγενέστερου ΔΛΠ 17, η έλλειψη διαφάνειας και αξιοπιστίας των λογιστικών πληροφοριών. Αναφορικά με τις βασικές προκλήσεις που θέτει το νέο πρότυπο για τους μισθωτές, γίνεται λόγος για το ενιαίο λογιστικό μοντέλο το οποίο απαιτεί να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός και αν το περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Παράλληλα σε μακροοικονομικό επίπεδο ο αντίκτυπος του προτύπου οφείλεται κυρίως σε μεταβολές των χρηματοοικονομικών δεικτών (π.χ. EBITDA, ROE, ROA), σε νέες εκτιμήσεις αλλά και μεταβολές στον ισολογισμό (μεταβλητά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις). Περαιτέρω προβληματισμοί οφείλονται σε πιθανά προβλήματα όπως η έλλειψη συμμετρίας μεταξύ των λογιστικών μοντέλων μισθωτή και εκμισθωτή, δεδομένου ότι για τον εκμισθωτή παραμένει ίδιος ο λογιστικός χειρισμός (διαχωρισμός λειτουργικών και χρηματοοικονομικών και λειτουργικών μισθώσεων) με αποτέλεσμα να έχουμε διαφορές στου ισολογισμούς αυτών, γεγονός που

οδηγεί σε έλλειψη συγκρισιμότητας και συνέπειας πόσο μάλλον όταν εκμισθωτής και μισθωτής αποτελούν μέρη ενοποιημένων ισολογισμών.

Οι Tănese, Cărlota and Oncioiu (2018), ασχολήθηκαν με την ανάλυση του αντίκτυπου του Δ.Π.Χ.Α 16 στους βασικούς δείκτες επιδόσεων των εταιριών. Συγκεκριμένα αναφέρουν ότι η εφαρμογή του νέου προτύπου λογιστικής των μισθώσεων έχει τη δυνατότητα να αλλάξει θεμελιωδώς την λήψη αποφάσεων σχετικά με τα οικονομικά και επιχειρησιακά θέματα μιας οικονομικής οντότητας, στο πλαίσιο συμφωνιών λειτουργικής μίσθωσης κυρίως για τους μισθωτές που έχουν μεγάλης αξίας έκθεση σε ακίνητα αλλά και μισθώσεις. Όσον αφορά την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α 16 στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, μιλούν για αύξηση των περιουσιακών στοιχείων αλλά και αύξηση των υποχρεώσεων που αποτυπώνονται την κατάσταση οικονομικής θέσης, την αύξηση των αποσβέσεων αλλά και τόκων και τη μείωση των εξόδων μίσθωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, όπως επίσης και την αύξηση των μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες και τη μείωση των μετρητών από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες και δείκτες απόδοσης θα αυξηθούν καθώς μεταβάλλεται το ύψος των κονδυλίων που συμμετέχουν στον υπολογισμό τους (EBITDA, EBIT) λόγω της εξάλειψης των λειτουργικών μισθώσεων και της αντικατάστασης των λειτουργικών εξόδων από αποσβέσεις και χρηματοοικονομικά έξοδα. Άλλοι σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες επαναπροσδιορίζονται όπως ο ROE, ο ROCE ο ICR(ποσοστό κάλυψης τόκων), γεγονός που αυξάνει τη συγκρισιμότητα, επηρεάζει τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας της οικονομικής οντότητας που μελετάται, το κόστος δανεισμού, αλλά και γενικότερα της αντιλήψεις των άμεσων ενδιαφερομένων.

Οι Magli, Nobolo and Ogliari (2018) σε άρθρο τους αναλύουν το σημαντικό αντίκτυπο της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών, τόσο στην οικονομική θέση όσο και στην οικονομική επίδοση και σε συγκεκριμένους επιχειρηματικούς τομείς. Σχετικά αναφέρεται έπειτα από την μελέτη που πραγματοποιήθηκε σε κλάδους όπως λιανοπωλητές, τηλεπικοινωνίες όπου είναι σημαντική η χρήση των λειτουργικών μισθώσεων, ότι αναμένεται αύξηση των περιουσιακών στοιχείων της μίσθωσης αλλά και αύξηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, μείωση των ίδιων κεφαλαίων όπως επίσης και αύξηση του EBITDA.

Παράλληλα λόγος γίνεται για τους τομείς στους οποίους οι οικονομικές οντότητες οφείλουν να δώσουν προσοχή, καθορίζοντας με ακρίβεια τις επιπτώσεις του νέου προτύπου

και συγκεκριμένα στο αντίκτυπο στις οικονομικές συμφωνίες, στην επικοινωνία με την αγορά, αλλά και στις αλλαγές που απαιτείται να πραγματοποιηθούν στα πληροφορικά συστήματα για τη διαχείριση της νέας λογιστικής περί των μισθώσεων. Απώτερος σκοπός η βελτίωση της συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων και η καλύτερη αξιολόγηση της οικονομικής θέσης των οικονομικών οντοτήτων.

Η Bunea-Bontas (2017), σε άρθρο της καταγράφει τις διαφορές μεταξύ του Δ.Π.Χ.Α 16 και του προγενέστερου ΔΛΠ 17. Συγκεκριμένα αναφέρει ότι βάσει του ΔΛΠ 17 από την πλευρά του μισθωτή, οι μισθώσεις ταξινομούνται σε λειτουργικές οι οποίες και βρίσκονται εκτός ισολογισμού και τα μισθώματα που καταβάλλονται αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, αλλά και σε χρηματοδοτικές οι οποίες και μεταφέρουν όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή, το οποίο και αναγνωρίζεται στον ισολογισμό όπως και η αντίστοιχη υποχρέωση. Αντίθετα σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 16 και των ελαχίστων εξαιρέσεων, όλες οι μισθώσεις απεικονίζονται στον ισολογισμό μέσω της αναγνώρισης του δικαιώματος χρήσης του παγίου και της αντίστοιχης υποχρέωσης. Επιπρόσθετα η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 θα επηρεάσει την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης λόγω της αναγνώρισης των αποσβέσεων του περιουσιακού στοιχείου και το έξοδο τόκου επί της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που προκύπτει από τη μίσθωση. Όσον αφορά την κατάσταση ταμειακών ροών, οι πληρωμές μισθωμάτων που αφορούν συμβάσεις οι οποίες και είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές δεν παρουσιάζονται πλέον ως λειτουργική ταμειακή ροή, σε αντίθεση με το μέρος των πληρωμών της μίσθωσης που αντικατοπτρίζει τους τόκους επί της υποχρέωσης της μίσθωσης που μπορεί να παρουσιάζεται σαν λειτουργική ταμειακή ροή. Τέλος όσον αφορά την πλευρά των εκμισθωτών το Δ.Π.Χ.Α 16 παραμένει αμετάβλητο σε σύγκριση το ΔΛΠ 17.

2.3 Μελέτη Περιπτώσεων

Ο Yu (2019), στο άρθρο του, αναλύει το αντίκτυπο της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στις αεροπορικές εταιρίες. Συγκεκριμένα κατά την έρευνά του διαφαίνεται η σημαντική επιρροή στην λειτουργία των αεροπορικών εταιριών, λόγω αρχικά της ενοκίασης αεροσκαφών, εγκαταστάσεων, αλλά και ακινήτων για τα γραφεία τους. Ο αρθρογράφος χρησιμοποιώντας στοιχεία από τις οικονομικές καταστάσεις έτους 2015 έως 2017 της China Southern Airlines,

της Air China αλλά και της China Eastern Airlines τριών μεγάλων εισηγμένων αεροπορικών εταιριών που δραστηριοποιούνται στην Κίνα, απέδειξε ότι λόγω της αναγνώρισης των μισθώσεων στον ισολογισμό η αναλογία των υποχρεώσεων προς τα περιουσιακά στοιχεία θα αυξηθεί, με αποτέλεσμα το ενδεχόμενο δανεισμού από μια τράπεζα, να μην είναι μια εύκολη υπόθεση κατά την αξιολόγηση της εταιρίας. Επιπλέον, οι περισσότερες μισθώσεις αεροσκαφών είναι εκφρασμένες σε δολάρια ΗΠΑ για τις κινεζικές αεροπορικές εταιρείες, οπότε οι υποχρεώσεις μισθώσεων θα πρέπει να προσαρμοσθούν ως αποτέλεσμα της διακύμανσης της συναλλαγματικής ισοτιμίας, γεγονός που μπορεί να έχει μεγάλη επίδραση στα τρέχοντα κέρδη και τις ζημίες.

Οι Sari, Altintas, and Taş (2016), στο άρθρο τους μελετούν τις αναμενόμενες αλλαγές στους χρηματοοικονομικούς δείκτες τούρκικων επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου, εισηγμένων στο χρηματιστήριο Κωνσταντινούπολης, κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 από τη 01 Δεκεμβρίου του 2019, και στηρίχτηκαν σε στοιχεία της περιόδου από το 2010 έως και το 2014. Συγκεκριμένα μιλούν για την πλήρη και αποτελεσματική εξάλειψη της διάκρισης μεταξύ της λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία θα είχε σημαντική επίδραση στα στοιχεία του ενεργητικού αλλά και των συνολικών υποχρεώσεων, λόγω της κεφαλαιοποίησης των λειτουργικών μισθώσεων. Επιπρόσθετα γίνεται αναφορά στο δείκτη χρέους προς τα ίδια κεφάλαια (D/E), όπου επηρεάζεται σημαντικά λόγω της αύξησης των υποχρεώσεων, σε αντίθεση με τον δείκτη χρέους προς τα περιουσιακά στοιχεία (D/A) που δεν επηρεάζεται, συνεπώς και δεν υπάρχει μεγάλος κίνδυνος για επένδυση. Τέλος για τους δείκτες απόδοσης ιδίων κεφαλαίων (ROE) και τον δείκτη απόδοσης περιουσιακών στοιχείων δεν ήταν δυνατή η διεξαγωγή συμπερασμάτων από τα έτη που αναλύθηκαν.

Ο Levanti (2019), σε άρθρο του παρουσιάζει τις σημαντικότερες αλλαγές που επιφέρει το Δ.Π.Χ.Α 16, με επίκεντρο τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις των πέντε πρώτων πιστωτικών ιδρυμάτων που λειτουργούν στον τραπεζικό τομέα της Ρουμανίας. Αναλυτικά, αναφέρεται στις πληροφορίες που είναι ιδιαίτερα σημαντικές για την εκτίμηση που πιθανού αντίκτυπου εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 και που οι τράπεζες πρέπει να γνωστοποιούν στις οικονομικές καταστάσεις. Συγκεκριμένα τις διαχωρίζει σε ποιοτικές πληροφορίες, οι οποίες σχετίζονται για παράδειγμα με τις αλλαγές στην λογιστική πολιτική, τον καθορισμό των όρων μίσθωσης και τον υπολογισμό των προεξοφλητικών επιτοκίων αλλά και σε ποσοτικές πληροφορίες οι οποίες σχετίζονται με μεταβολές σε στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού.

Στο δείγμα αυτό των πέντε πιστωτικών ιδρυμάτων τα αποτελέσματα της ανάλυσης έδειξαν ότι συμμορφώθηκαν σε μεγάλο βαθμό με τις απαιτήσεις περί των γνωστοποιήσεων του Δ.Π.Χ.Α 16. Όσον αφορά τις ποιοτικές πληροφορίες, το επίπεδο των πληροφοριών που αποκαλύπτονται διαφέρει σημαντικά από τη μία τράπεζα στη άλλη όπως επίσης και στην παρουσίαση των ποσοτικών πληροφοριών, παρατηρήθηκαν μεγάλες διαφορές καθώς τέσσερις στις πέντε τράπεζες γνωστοποίησαν το εκτιμώμενο υπόλοιπο ως αντίκτυπο της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16, ενώ μόνο μία από αυτές γνωστοποίησε τις εκτιμώμενες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Η Verveková (2019), σε άρθρο της αναλύει τη σημαντική επίδραση της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 στις οικονομικές καταστάσεις και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δεκαπέντε μεγαλύτερων ευρωπαϊκών αεροπορικών εταιριών. Κατόπιν έρευνας προκύπτει αύξηση του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων και των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου. Παράλληλα παρατηρείται αύξηση των δεικτών κερδοφορίας όπως ROA και ROE αλλά και των δεικτών χρέους προς ίδια κεφάλαια (D/E) και χρέους προς τα περιουσιακά στοιχεία (D/A). Επιπρόσθετα λόγος γίνεται για την έμφαση που δόθηκε σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 στους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν για τον μισθωτή, σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Α 16 που δίνεται έμφαση στον έλεγχο και τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου πράγμα που σημαίνει ότι ο μισθωτής θα έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ορισμένο χρονικό διάστημα. Τέλος καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 θα έχει ισχυρό αντίκτυπο στα χρηματοοικονομικά στοιχεία των αεροπορικών εταιριών, γεγονός που θα απαιτεί τον ανάλογο χειρισμό με σκοπό την κατάλληλη ενημέρωση προς το επενδυτικό κοινό.

2.4 Σύγκριση με τα US GAAP

Ο Azih (2019) της LeaseQuery, εταιρίας λογισμικών προγραμμάτων σχετικών με τη λογιστική των μισθώσεων που εδρεύει στις ΗΠΑ, σε άρθρο του καταγράφει τις πέντε πιο αξιοσημείωτες διαφορές μεταξύ του Δ.Π.Χ.Α 16 που εξέδωσε το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), με το αντίστοιχο ASC 842 των Αμερικάνικων λογιστικών προτύπων (USGAAP) που εξέδωσε το Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (FASB). Αρχικά αναφέρεται στις ημερομηνίες εφαρμογής

των προτύπων, όπου η IASB όρισε ότι οι δημόσιες και οι ιδιωτικές εταιρίες θα έπρεπε να συμμορφωθούν με το Δ.Π.Χ.Α 16 την ίδια ημερομηνία, συγκεκριμένα από τις 01 Ιανουαρίου του 2019, σε αντίθεση με τα US GAAP όπου οι δημόσιες εταιρίες έπρεπε να υιοθετήσουν το ASC 842 για την οικονομική χρήση μετά τις 15 Δεκεμβρίου του 2018 και οι ιδιωτικές για τη χρήση μετά τις 15 Δεκεμβρίου του 2019. Επιπρόσθετα μιλά για τις προσεγγίσεις λογιστικής μετάβασης στα νέα πρότυπα μίσθωσης, όπου σύμφωνα με τα US GAAP εφαρμόζεται από τις εταιρίες η αναδρομική προσέγγιση, με την ύπαρξη ή όχι πληροφοριών από συγκριτικές περιόδους, σε αντίθεση με τα ΔΠΧΑ που παρέχουν την αναδρομική προσέγγιση η οποία εφαρμόζεται κατά την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης και συνεπώς απαιτεί από τις εταιρίες να επαναδιατυπώνουν όλες τις περιόδους που αρχίζουν από την παλαιότερη μίσθωση και που είναι σήμερα ενεργή κατά τη μετάβαση, σαν να είχαν εφαρμόσει πάντοτε το Δ.Π.Χ.Α 16, αλλά και την σωρευτική που είναι παρόμοια με αυτή των US GAAP. Εν συνεχεία γίνεται λόγος για το κατώτατο όριο αξίας των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που δηλώνονται και που σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α είναι τα 5000 ευρώ, σε αντίθεση με τα US GAAP όπου δεν υφίσταται κατώτατο όριο. Παράλληλα αναφέρεται στην ταξινόμηση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές και που τα US GAAP διατήρησαν, σε αντίθεση με τα Δ.Π.Χ.Α κατά τα οποία ισχύουν μόνο οι χρηματοοικονομικές μισθώσεις. Τέλος μιλά για την ευθύνη των μισθώσεων και που σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α οι μισθωτές υποχρεούνται να επανεκτιμήσουν την υποχρέωση μίσθωσης για τυχόν αλλαγές στις μελλοντικές πληρωμές, σε αντίθεση με τα US GAAP όπου ο μισθωτής δεν καλείται να επαναξιολογήσει την υποχρέωση της μίσθωσης απλά να αναγνωρίσει το πρόσθετο κέρδος ή τη ζημία της τρέχουσας περιόδου.

Επιπλέον σύμφωνα με τον Werner (2018) της Aptitude Software group εταιρίας λογισμικών προγραμμάτων στο Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ το Δ.Π.Χ.Α 16 και το ASC 842 είναι δύο πρότυπα που μοιάζουν πολύ, στην πραγματικότητα η ορθή εφαρμογή τους απαιτεί την διατήρηση διαφορετικών διαδικασιών ελέγχου, γεγονός που μπορεί να δημιουργήσει πολυπλοκότητα για τις εταιρίες που υποχρεούνται να υποβάλλουν αναφορές σύμφωνα και με τα δύο πρότυπα. Καταγράφοντας κάποιες από τις βασικές διαφορές, αναφέρεται στις μεταβολές μισθωμάτων που έχουν ως αποτέλεσμα την επανεκτίμηση δεικτών και επιτοκίων γεγονός που ενσωματώνεται στην υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση κατά το Δ.Π.Χ.Α 16 πράγμα που δεν ισχύει κατά το ASC 842. Επιπρόσθετα λόγος γίνεται για την κατάταξη των μισθώσεων που σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 16 ισχύουν μόνο οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, ενώ κατά το ASC 842 διατηρείται ο διαχωρισμός μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων, όπως επίσης και για το κατώτερο όριο αναγνώρισης περιουσιακών στοιχείων που

είναι τα 5000 ευρώ κατά το Δ.Π.Χ.Α 16, ενώ για το ASC 842 δεν υπάρχει καμία εξαίρεση. Παράλληλα όσον αφορά τις υπομισθώσεις, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν εφαρμόζει βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, κατατάσσει την υπομίσθωση σε σχέση με το δικαίωμα χρήσης που περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από την αρχική μίσθωση, κατά το Δ.Π.Χ.Α 16, σε αντίθεση με το ASC 842 που κατατάσσει μια υπομίσθωση σε σχέση με το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο. Τελικώς γίνεται λόγος για το Sale and lease-back (πώληση και επαναμίσθωση) όπου κατά το Δ.Π.Χ.Α 16 εάν ο πωλητής-μισθωτής έχει τη δυνατότητα επαναγοράς ενός περιουσιακού στοιχείου, τότε η μεταβίβαση δε θεωρείται πώληση. Αντίθετα κατά το ASC 842 εάν η επαναγορά αφορά περιουσιακό στοιχείο που δεν είναι ακίνητο, στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση μπορεί να θεωρηθεί και πώληση, όπως επίσης σε περίπτωση που η μίσθωση είναι χρηματοδοτική τότε αυτομάτως αποκλείεται η αναγνώριση πώλησης.

2.5 Συμπεράσματα

Στις παραπάνω παραγράφους παρατέθηκαν έρευνες και επιστημονικά άρθρα στα οποία αναλύεται ως ένα βαθμό, η έννοια του ανανεωμένου προτύπου Δ.Π.Χ.Α 16 καθώς και των επιπτώσεων που θα προκύψουν, γεγονός που επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό την παρεχόμενη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που λαμβάνουν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων για την οικονομική πραγματικότητα των επιχειρήσεων. Από τα όσα καταγράφηκαν, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι απαιτούνται οι κατάλληλες ενέργειες από πλευράς των επιχειρήσεων, και ειδικότερα από τους κλάδους που προβλέπεται να επηρεαστούν περισσότερο από τις νέες αλλαγές, προκειμένου να αντλήσουν τα κατάλληλα κριτήρια ποιοτικά και ποσοτικά για τη σωστή εφαρμογή του προτύπου, αντιμετωπίζοντας έγκαιρα τα προβλεπόμενα κόστη που θα προκύψουν για τον καθορισμό των ανάλογων λογιστικών χειρισμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Όπως περιγράφηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 και συγκεκριμένα η ενημέρωση και απεικόνιση των συμβάσεων της λειτουργικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις των εταιριών, βελτιώνει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που παρέχεται στους χρήστες αυτών, μετατρέποντάς την σε ακριβή πιστοποιημένη και συγκρίσιμη. Στις ενότητες που ακολουθούν, αναλύεται το νέο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 των Μισθώσεων, όπως επίσης πραγματοποιείται και μια σύγκριση με το προηγούμενο πρότυπο (ΔΛΠ 17), αλλά γίνεται αναφορά και στις αρχές και τους ισχύοντες κανονισμούς που εφαρμόζονται σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

3.2 Δ.Π.Χ.Α 16: Μισθώσεις

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) τον Ιανουάριο του 2016 προέβη στην έκδοση του Δ.Π.Χ.Α 16 Μισθώσεις, με σκοπό να αντικαταστήσει το προγενέστερο ΔΛΠ 17 Μισθώσεις και τις αντίστοιχες δημοσιεύσεις. Η εφαρμογή αυτού, τίθεται σε ισχύ για τις οικονομικές καταστάσεις που έχουν ημερομηνία έναρξης την 01/01/2019 ή αργότερα ενώ δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής έχουν οι οικονομικές οντότητες, που εφαρμόζουν το Δ.Π.Χ.Α 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες». Το νέο αυτό πρότυπο προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό ως προς την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση αλλά και την γνωστοποίηση των μισθώσεων με σκοπό να διασφαλιστεί από πλευράς μισθωτών και εκμισθωτών η παροχή σχετικών πληροφοριών που να αποτυπώνουν πιστά τις παραπάνω συναλλαγές. Παράλληλα οι πληροφορίες αυτές παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων τη δυνατότητα να εκτιμήσουν τις επιπτώσεις των μισθώσεων στην οικονομική θέση, τη χρηματοοικονομική επίδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας.

Βασική αλλαγή με την εφαρμογή του νέου προτύπου, αποτελεί η κατάργηση της ταξινόμησης μεταξύ λειτουργικής και χρηματοοικονομικής μίσθωσης για τον μισθωτή, πιο συγκεκριμένα εισάγεται ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο που έχει ως απαίτηση από τον ίδιο να αναγνωρίζει στην Κατάσταση της Οικονομικής Θέσης τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις μισθώσεις. Αντίθετα όσον αφορά τον εκμισθωτή, θα συνεχίσει να διακρίνει τις μισθώσεις σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές, ενώ οι αλλαγές στις οποίες οφείλει να προσαρμοστεί αφορούν επιπρόσθετες αποκαλύψεις στις σημειώσεις. Ως χρηματοδοτική χαρακτηρίζεται η σύμβαση μίσθωσης με την οποία ο εκμισθωτής μεταφέρει ουσιαστικά στον μισθωτή όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που είναι σύμφυτα με την κατοχή ενός περιουσιακού στοιχείου που αποτελεί το αντικείμενο της μίσθωσης. Τέλος ως λειτουργική χαρακτηρίζεται κάθε μίσθωση που δεν οδηγεί στην ουσιαστική μεταφορά των κινδύνων και ωφελειών που συνδέονται με την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

Καταγράφοντας τις σημαντικότερες αλλαγές που αναμένεται να επηρεάσουν τις επιχειρήσεις, αφορούν την επιβάρυνση τόσο του ενεργητικού όσο και του παθητικού, όπως επίσης και τους βασικούς δείκτες απόδοσης λόγω της μεταβολής κονδυλίων που συμμετέχουν στον υπολογισμό τους, επηρεάζοντας άμεσα και τους όρους δανεισμού. Επιπρόσθετα οι επιχειρήσεις θέλοντας να μειώσουν τις επιπτώσεις από την εφαρμογή του προτύπου, μπορούν να προχωρήσουν σε αλλαγή του συνόλου των όρων διαφόρων συμβάσεων, αλλά και των μεθόδων που ακολουθούνται ώστε να έρθουν σε συμφωνία με τους προμηθευτές, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει και περισσότερες μονάδες μέσα στη εταιρία. Παράλληλα με όσα αναφέρθηκαν ενδεχομένως να υπάρξει ανάγκη για αλλαγές σε συστήματα και διαδικασίες προκειμένου η πληροφόρηση που παρέχεται να είναι σύμφωνη με τις νέες απαιτήσεις.

Όσον αφορά τα πεδία εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16, εφαρμόζεται σε όλες τις μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων και των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο πλαίσιο της υπομίσθωσης, με εξαίρεση τις εξής ακόλουθες περιπτώσεις¹:

- 1) Μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη ανανεώσιμων πηγών περιπτώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 6 «Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων».

¹ ΔΠΧΑ 16, παρ.3

- 2) Μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 «Γεωργία» που κατέχονται από τον μισθωτή.
- 3) Συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 12 «Συμφωνίες Παραχώρησης του Δικαιώματος Παροχής Υπηρεσιών».
- 4) Άδειες χρήσης διανοητικής ιδιοκτησίας που παραχωρούνται από τον εκμισθωτή και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες».
- 5) Δικαιώματα που κατέχονται από μισθωτή, βάση συμβάσεων παραχώρησης αδειών εκμετάλλευσης, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» για στοιχεία όπως κινηματογραφικές ταινίες, βιντεοσκοπήσεις, θεατρικά έργα, συγγραφικά δικαιώματα.

Επιπρόσθετα ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα χωρίς να αποτελεί υποχρέωση για τον ίδιο, να εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α 16 στις μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 3 του προτύπου. Παράλληλα μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις που προβλέπονται για τη λογιστική των μισθώσεων στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις που έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μήνες, όπως επίσης και για τις μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας, μικρότερη ή ίση των 5 χιλιάδων ευρώ. Σε αυτές τις περιπτώσεις τα μισθώματα εξοδοποιούνται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων, σε κάθε περίπτωση όμως οι οντότητες οφείλουν να εξασκούν την επαγγελματική τους κρίση και αν κρίνεται απαραίτητο, να συμβουλευονται τρίτα μέρη με την ανάλογη τεχνογνωσία.

Όσον αφορά τη διαδικασία προσδιορισμού της μίσθωσης, μία σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση εάν μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, έναντι κάποιου ανταλλάγματος. Η χρονική περίοδος μπορεί να προσδιοριστεί σε όρους βαθμού χρήσης του αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου όπως για παράδειγμα, ο αριθμός των μονάδων παραγωγής για τις οποίες πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ένα μηχάνημα, ενώ απαραίτητη προϋπόθεση καθίσταται και η επανεκτίμηση του εάν η σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση όταν πραγματοποιηθούν αλλαγές στους όρους της σύμβασης. Απαραίτητα κριτήρια που θα πρέπει να ισχύουν προκειμένου να προσδιοριστεί εάν μια σύμβαση περιέχει μίσθωση ή όχι, είναι τα εξής:

- **Ύπαρξη αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου.**

Κατά το σύννηθες το αναγνωριζόμενο περιουσιακό στοιχείο οριοθετείται ρητά εντός της σύμβασης, όπως για παράδειγμα η μίσθωση ενός επιβατηγού αυτοκινήτου ιδιωτικής χρήσης. Στην πραγματικότητα ακόμα και αν έχει προσδιοριστεί το περιουσιακό στοιχείο ο πελάτης-εκμισθωτής, δεν έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί το αναγνωριζόμενο περιουσιακό στοιχείο, εφόσον ο προμηθευτής-εκμισθωτής διατηρεί το ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης αυτού καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης. Όσον αφορά τη διατήρηση της ουσιαστικότητας του δικαιώματος αυτού του εκμισθωτή, εξαρτάται από τη δυνατότητα του να υποκαταστήσει το περιουσιακό στοιχείο, χωρίς ο μισθωτής να μπορεί να κάνει κάτι για να τον εμποδίζει, ενώ ταυτόχρονα τα οφέλη από την υποκατάσταση αυτή να υπερτερούν έναντι του κόστους που θα προκύψει. Επιπρόσθετα εάν πραγματοποιηθεί σε συγκεκριμένη ημερομηνία ή μεταγενέστερα αυτής, τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ουσιαστικό, όπως επίσης και στην περίπτωση που ο μισθωτής δεν μπορεί να προσδιορίσει αν τελικά ο εκμισθωτής το κατέχει ή όχι. Παράλληλα η υποχρέωση από πλευράς του εκμισθωτή για επισκευή ή συντήρηση του περιουσιακού στοιχείου δεν αποτελεί ουσιαστικό δικαίωμα. Σε κάθε περίπτωση όμως η αξιολόγηση σχετικά με την ύπαρξη ή όχι του ουσιαστικού δικαιώματος υποκατάστασης του εκμισθωτή, εξαρτάται από γεγονότα που πραγματοποιούνται κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, αποκλείοντας όσα μπορεί να προκύψουν μελλοντικά.

- **Ο μισθωτής να κατέχει το δικαίωμα και να λαμβάνει όλα τα οικονομικά συμφέροντα που απορρέουν από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.**

Ο μισθωτής απαιτείται να έχει το δικαίωμα να λαμβάνει όλα τα οικονομικά συμφέροντα από τη χρήση του παγίου περιουσιακού στοιχείου, καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης. Αυτό επιτυγχάνεται για παράδειγμα, μέσω της δυνατότητας που έχει να το υπομισθώσει (sub-leasing). Φυσικά και η δυνατότητα αυτή του μισθωτή να λαμβάνει τα οικονομικά οφέλη, θα πρέπει να πραγματοποιείται στο πλαίσιο το οποίο καθορίζεται από το συμβόλαιο της μίσθωσης. Αν για παράδειγμα, σε συμβόλαιο μίσθωσης ενός επιβατηγού πλοίου ορίζεται ότι αυτό θα κάνει ταξίδια μόνο σε ελληνικά λιμάνια, τα οικονομικά οφέλη από τη μίσθωση του πλοίου περιορίζονται μόνο εντός της χώρας και όχι εκτός των συνόρων αυτής. Όπως επίσης αν στο ίδιο μισθωτήριο ορίζεται ότι η μέγιστη ταχύτητα του πλοίου είναι τα 25 ναυτικά μίλια την ώρα, τότε ο περιορισμός αυτός θα μειώσει των αριθμό των

ταξιδιών που θα πραγματοποιήσει το πλοίο, επομένως θα μειωθούν και τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση αυτού. Επιπρόσθετα το συμφωνηθέν μερίδιο εκ των ταμειακών ροών που αντιστοιχεί στον εκμισθωτή και που προκύπτει από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, θεωρείται οικονομικό όφελος για τον μισθωτή παρόλο που δεν καταλήγει στον ίδιο.

- **Ο μισθωτής να κατέχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.**

Το δικαίωμα αυτό του μισθωτή να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου υφίσταται είτε όταν έχει το δικαίωμα στο πλαίσιο που ορίζεται από την μισθωτική συμφωνία, να κατευθύνει το πώς και για ποιο σκοπό θα χρησιμοποιηθεί το στοιχείο στη διάρκεια της μίσθωσης, όπως επίσης όταν έχει φροντίσει να προκαθοριστούν οι αποφάσεις σχετικά με το πώς και για ποίο σκοπό θα χρησιμοποιηθεί το στοιχείο, χωρίς ο προμηθευτής να μπορεί να τις αλλάξει, αλλά και όταν το έχει σχεδιάσει με τέτοιο τρόπο που τα θέματα που αφορούν το πώς και για ποίο σκοπό να έχουν προκαθοριστεί. Παραδείγματα που επεξηγούν τα δικαιώματα περί αλλαγών που θα πρέπει να πραγματοποιούνται από πλευράς του μισθωτή όπως προαναφέρθηκε, αποτελούν οι αποφάσεις σχετικά με το σκοπό της χρήσης του προϊόντος που παράγεται από το περιουσιακό στοιχείο, η μεταβολή του χρόνου και του χώρου παραγωγής αυτού, αλλά και το αν τελικά θα παραχθεί ή όχι και σε ποιά ποσότητα.

3.2.1 Διάκριση στοιχείων μίσθωσης

Κάθε οικονομική οντότητα που καλείται να αντιμετωπίσει λογιστικά μία σύμβαση που είναι ή εμπεριέχει μίσθωση, οφείλει να διαχωρίζει τα μισθωτικά στοιχεία από τα μη μισθωτικά στοιχεία εφόσον υφίστανται και τα δύο, όπως για παράδειγμα μια μίσθωση ενός ΕΙΧ αυτοκινήτου που περιλαμβάνει και έξοδα συντήρησης. Παράλληλα το δικαίωμα χρήσης ενός υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου αποτελεί ξεχωριστό στοιχείο μίσθωσης εάν και εφόσον ο μισθωτής μπορεί να επωφεληθεί από τη χρήση και μόνο αυτού, είτε σε συνδυασμό με άλλους πόρους τους οποίους μπορεί άμεσα να χρησιμοποιήσει. Διαθέσιμοι πόροι θεωρούνται τα αγαθά και οι υπηρεσίες που πωλούνται ή μισθώνονται χωριστά, ή και πόροι που έχει ήδη ο μισθωτής στα χέρια του. Επιπλέον απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί και η μη

ύπαρξη εξάρτησης ή σύνδεσης σε μεγάλο βαθμό του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου με άλλα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία εντός της σύμβασης. Τέλος πληρωτέα ποσά που αφορούν χρεώσεις για διοικητικά καθήκοντα ή λοιπές δαπάνες οι οποίες πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια της μίσθωσης, δεν αποτελούν χωριστά στοιχεία αυτής αλλά επιμερίζεται σε αυτά.

Όσον αφορά τη διάρκεια της μίσθωσης, ορίζεται η μη ακυρώσιμη περίοδος χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου, καθώς επίσης και οι περίοδοι που καλύπτονται από το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, υπό την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι θα ασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης, αλλά και περιόδους που καλύπτονται από το δικαίωμα διακοπής της μίσθωσης, εφόσον ο μισθωτής είναι βέβαιο ότι δεν θα το ασκήσει. Σε κάθε περίπτωση όμως τόσο η μη ακυρώσιμη περίοδος όσο και τα δικαιώματα επέκτασης ή διακοπής, θα πρέπει να αξιολογούνται και να εκτιμώνται σε κάθε περίοδο αναφοράς, καθώς η κάθε αλλαγή στην εκτίμηση επηρεάζει άμεσα και τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά την ημερομηνία έναρξης της περιόδου, θεωρείται ότι ξεκινά η διάρκεια της μίσθωσης κατά την οποία ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο προς χρήση. Παράλληλα πραγματοποιείται εκτίμηση του αν υπάρχει πραγματικό οικονομικό κίνητρο για τον μισθωτή ώστε να ασκήσει ή όχι το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, λαμβάνοντας υπόψη συμβατικούς όρους για επόμενες περιόδους πέρα από τις αρχικές, όπως για παράδειγμα σταθερές ή μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων, αλλά και μεταβολές του μίσθιου που αυξάνουν αισθητά το οικονομικό όφελος του ίδιου. Επιπρόσθετα, παράγοντες που επηρεάζουν την εκτίμηση αποτελούν τα κόστη ενσωμάτωσης ενός νέου περιουσιακού στοιχείου για τον μισθωτή, τα κόστη διαπραγμάτευσης, τα κόστη καταγγελίας, ο βαθμός σημαντικότητας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για τη δραστηριότητα του, αλλά και οι προϋποθέσεις άσκησης δικαιωμάτων σχετικά με την παράταση ή καταγγελία της μίσθωσης από πλευράς του.

3.2.2 Λογιστικός Χειρισμός από την Πλευρά του Μισθωτή

- *Αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου*

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει ως στοιχείο του ενεργητικού το δικαίωμα χρήσης του υποκείμενου μέσου με ταυτόχρονη αναγνώριση και της υποχρέωσης από τη μίσθωση². Παράλληλα οφείλει να αποτιμά το δικαίωμα χρήσης στο κόστος το οποίο και περιλαμβάνει: α) τα ποσά που προκύπτουν από την αποτίμηση της υποχρέωσης μίσθωσης, β) τα μισθώματα που κατέβαλε ο μισθωτής πριν ή κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης, μείον τα ποσά τα οποία έλαβε ως κίνητρο για τη σύναψη της μίσθωσης, γ) τα ποσά των αρχικών άμεσων δαπανών που καταβλήθηκαν από τον μισθωτή χάρη της μίσθωσης (π.χ. αμοιβές δικηγόρων, μηχανικών), δ) τα κατ' εκτίμηση ποσά που αναμένεται να δαπανηθούν για την αποσυναρμολόγηση και μεταφορά του μισθούμενου στοιχείου, την τακτοποίηση του χώρου που είναι εγκατεστημένο ή και την αποκατάσταση του στοιχείου σύμφωνα με τα όσα προβλέπει η συμφωνία μίσθωσης, εκτός φυσικά και αν τα κόστη αυτά προέκυψαν κατά το χρόνο παραγωγής των αποθεμάτων. Σε κάθε περίπτωση ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση για τα κόστη αυτά κατά το χρόνο έναρξης της μίσθωσης ή ως συνέπεια της χρήσης του στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο³.

- *Αρχική αναγνώριση της υποχρέωσης από τη μίσθωση*

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει να αναγνωρίσει ως υποχρέωση την παρούσα αξία των μισθωμάτων που δεν καταβάλλονται την ημερομηνία αυτή⁴. Ως επιτόκιο για την προεξόφληση των πληρωμών των μισθωμάτων χρησιμοποιείται το επιτόκιο της σύμβασης και αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί με ευκολία τότε ο μισθωτής θα πρέπει να χρησιμοποιήσει το διαφορικό επιτόκιο, δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα δανειζόμασταν υπό κανονικές συνθήκες για την αγορά ομοειδούς περιουσιακού στοιχείου⁵. Τα ποσά που λαμβάνονται υπόψη για την προεξόφληση περιλαμβάνουν, σταθερές πληρωμές, μεταβλητές πληρωμές με βάση ένα δείκτη ή ένα μεταβλητό επιτόκιο αλλά και ποσά εγγυημένης υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Επιπρόσθετα συμπεριλαμβάνονται η πληρωμή για εξάσκηση ενός δικαιώματος αγοράς, εφόσον ο μισθωτής

² ΔΠΧΑ 16, παρ.22

³ ΔΠΧΑ 16, παρ.23,24

⁴ ΔΠΧΑ 16, παρ.26

⁵ ΔΠΧΑ 16, παρ.26

είναι βέβαιο ότι θα το εξασκήσει, αλλά και πρόστιμα που θα πληρωθούν σε περίπτωση πρόωρης λήξης της μίσθωσης⁶.

- *Μεταγενέστερη αποτίμηση του στοιχείου του ενεργητικού*

Έπειτα από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής θα πρέπει να αποτιμά το στοιχείο του ενεργητικού που είναι το δικαίωμα χρήσης του στοιχείου, εφαρμόζοντας το υπόδειγμα κόστους⁷. Συγκεκριμένα, για την εφαρμογή της μεθόδου ο μισθωτής θα πρέπει να αφαιρέσει τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης, όπως επίσης και να προσαρμόσει το υπόλοιπο έπειτα από τυχόν επανεκτιμήσεις των υποχρεώσεων⁸. Επιπρόσθετο υπόδειγμα αποτίμησης το οποίο και μπορεί να εφαρμοστεί από τον μισθωτή, αποτελεί το υπόδειγμα της εύλογης αξίας στα ακίνητα σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 (Επενδύσεις σε ακίνητα), όπου θα πρέπει να εφαρμόσει το ίδιο υπόδειγμα και για τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα⁹. Τέλος εάν τα δικαιώματα χρήσης αφορούν μια κατηγορία παγίων στην οποία ο μισθωτής εφαρμόζει το υπόδειγμα αναπροσαρμογής του ΔΛΠ 16 (Ενσώματες ακινητοποιήσεις), ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει το ίδιο υπόδειγμα για όλα τα δικαιώματα χρήσης που είναι σχετικά με αυτή την κατηγορία παγίων¹⁰.

- *Μεταγενέστερη αποτίμηση του στοιχείου υποχρέωσης*

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο μισθωτής θα αποτιμά την υποχρέωσή από τη μίσθωση, αυξάνοντας το τρέχον υπόλοιπο με τους δεδουλευμένους τόκους. Οι δεδουλευμένοι τόκοι υπολογίζονται ως το γινόμενο του σταθερού περιοδικού επιτοκίου και του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Παράλληλα η αποτίμηση της υποχρέωσης θα πραγματοποιείται μειώνοντας το τρέχον υπόλοιπο με τις καταβολές των μισθωμάτων, όπως επίσης αποτιμώντας εκ νέου το τρέχον υπόλοιπο προκειμένου να αποτυπωθούν σε αυτό επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης, αλλά και τυχόν μεταβολές σε σταθερές πληρωμές μισθωμάτων¹¹.

⁶ ΔΠΧΑ 16, παρ.27

⁷ ΔΠΧΑ 16, παρ.29

⁸ ΔΠΧΑ 16, παρ.30

⁹ ΔΠΧΑ 16, παρ.34

¹⁰ ΔΠΧΑ 16, παρ.35

¹¹ ΔΠΧΑ 16, παρ.36

- *Παρουσίαση*

Όσον αφορά την παρουσίαση από την πλευρά του μισθωτή, είτε παρουσιάζει στην κατάσταση οικονομικής θέσης είτε γνωστοποιεί στις σημειώσεις, θα πρέπει να διαχωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία λόγω μίσθωσης από όλα τα υπόλοιπα όπως επίσης και τις υποχρεώσεις λόγω μίσθωσης ξεχωριστά από όλες τις υπόλοιπες. Αν δεν πραγματοποιεί τον ανάλογο διαχωρισμό, τότε θα πρέπει να ταξινομεί τα συγκεκριμένα στοιχεία με δικαίωμα χρήσης εκεί που θα παρουσιαζόταν κάθε υποκείμενο στοιχείο εάν ήταν ιδιόκτητο αλλά και να γνωστοποιήσει σε ποια κονδύλια της οικονομικής θέσης συμπεριλήφθηκαν. Εξαιρέση αποτελούν τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που εμπίπτουν στον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40¹². Σχετικά με την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, εκεί θα πρέπει να παρουσιάζονται χωριστά οι τόκοι της μίσθωσης από την απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου. Οι τόκοι της μίσθωσης, αποτελούν χρηματοοικονομικό κόστος και κατά το ΔΛΠ 1 (Παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων) θα πρέπει να διαχωρίζονται¹³. Τέλος όσον αφορά την κατάσταση ταμειακών ροών ο μισθωτής θα πρέπει να εμφανίζει τις πληρωμές σε μετρητά σχετικά με την εξόφληση του κεφαλαίου ως χρηματοδοτική δραστηριότητα, όπως επίσης και πληρωμές σε μετρητά για την υποχρέωση από τη μίσθωση που αφορά τόκους σύμφωνα με το ΔΛΠ 7 (Κατάσταση ταμειακών ροών για καταβληθέντες τόκους), όπως επίσης και πληρωμές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας και μεταβλητά μισθώματα που δεν περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την λειτουργική δραστηριότητα¹⁴.

- *Γνωστοποιήσεις για τους μισθωτές*

Σκοπός των γνωστοποιήσεων από πλευράς των μισθωτών είναι να παρέχουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες προκειμένου να συγκεντρώσουν τα απαραίτητα στοιχεία και να διαμορφώσουν μια άποψη σχετικά με την επίδραση των μισθώσεων στην οικονομική θέση, τη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές της οικονομικής οντότητας¹⁵. Οι πληροφορίες πρέπει να παρουσιάζονται σε μία μόνο σημείωση ή ως ένα ξεχωριστό τμήμα των οικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης

¹² ΔΠΧΑ 16, παρ.47,48

¹³ ΔΠΧΑ 16, παρ.49

¹⁴ ΔΠΧΑ 16, παρ.50

¹⁵ ΔΠΧΑ 16, παρ.51

πληροφορίες που έχουν ήδη συμπεριληφθεί σε άλλες σημειώσεις δεν χρειάζεται να επαναληφθούν εφόσον είναι κατάλληλα διασταυρωμένες¹⁶.

Παρατίθενται στη συνέχεια, οι σημαντικότερες από τις γνωστοποιήσεις¹⁷:

- Η δαπάνη απόσβεσης του δικαιώματος χρήσης κατά κατηγορία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.
- Οι τόκοι και τα έξοδα για τη χρηματοοικονομική υποχρέωση.
- Τα έσοδα από τυχόν υπομισθώσεις του δικαιώματος χρήσης στοιχείων.
- Οι συνολικές πληρωμές μισθωμάτων.
- Τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.
- Το λογιστικό υπόλοιπο του δικαιώματος χρήσης στοιχείων του ενεργητικού κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς, κατά κατηγορία υποκείμενου στοιχείου.
- Η φύση των μισθωτικών δραστηριοτήτων του μισθωτή.
- Οι μελλοντικές πληρωμές από μεταβαλλόμενα μισθώματα.
- Τα δικαιώματα παράτασης και λήξης μισθωμάτων.
- Οι εγγυήσεις της υπολειμματικής αξίας.
- Οι μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν αρχίσει και υπάρχει σχετική δέσμευση από τον μισθωτή.
- Οι όροι και περιορισμοί που προβλέπονται από τις μισθωτικές συμφωνίες.
- Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.
- Ο τρόπος χειρισμού των συναλλαγών μικρής διάρκειας ή μικρής αξίας και η επιβάρυνση σε περίπτωση παρέκκλισης από τις κοινές διατάξεις.

- *Τα οφέλη για τον μισθωτή*

- Χρηματοδότηση 100% της επένδυσης

Όταν η χρηματοδότηση τη επένδυσης πραγματοποιείται μέσω τραπεζικού δανεισμού, ζητείται από τους επενδυτές να συμμετέχουν στο σχήμα χρηματοδότησης με ένα ποσοστό. Το γεγονός αυτό απαιτεί από την εταιρία που επιθυμεί να κάνει την επένδυση να διαθέτει την αντίστοιχη ρευστότητα, διαφορετικά θα πρέπει να προχωρήσει σε αύξηση του εταιρικού της

¹⁶ ΔΠΧΑ 16, παρ.52

¹⁷ ΔΠΧΑ 16, παρ.53

κεφαλαίου, μέσω της προσφοράς των κατάλληλων κεφαλαίων από τους μετόχους της. Αντίθετα στην περίπτωση του Leasing, ο μισθωτής δεν είναι υποχρεωμένος να διαθέτει κεφάλαια, καθώς η χρηματοδότηση πραγματοποιείται από την εταιρία Leasing ή από τον κατασκευαστή.

➤ Μειωμένα έξοδα συναλλαγής

Σε περίπτωση που η τράπεζα πρόκειται να χορηγήσει ένα δάνειο για την εξασφάλιση του οποίου παρέχεται υποθήκη ή ενέχυρο, αναγκάζονται να πραγματοποιήσουν έξοδα σχετικά με τον έλεγχο τίτλων και εκτίμησης της αξίας του ακινήτου που διατίθεται ως υποθήκη, αλλά και έξοδα συμβολαιογράφου και εγγραφής της υποθήκης καθώς και άλλα παρόμοια έξοδα. Αντίθετα στην περίπτωση του Leasing, πολλά από τα έξοδα αυτά δεν υφίστανται καθόλου και αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα έξοδα πραγματοποίησης της συναλλαγής να είναι στο σύνολό τους μικρότερα.

➤ Μειωμένη επιβάρυνση από τόκους

Η κυριότητα του εκμισθούμενου στοιχείου ανήκει στον εκμισθωτή για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και αυτό έχει ως αποτέλεσμα, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο εκμισθωτής-δανειστής να αντιμετωπίζει μικρότερο πιστωτικό κίνδυνο επομένως είναι λογικό να επιβαρύνει το μίσθωμα με τόκους χαμηλότερου επιτοκίου.

➤ Φορολογικά πλεονεκτήματα

Στην περίπτωση που ο μισθωτής αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο, οι αποσβέσεις που πραγματοποιεί στα λογιστικά του βιβλία έχουν μεγαλύτερη διάρκεια συγκριτικά με την απόσβεση του ίδιου του στοιχείου μέσω της καταβολής μισθωμάτων. Στην πραγματικότητα και οι αποσβέσεις όσο και τα μισθώματα είναι φορολογικά εκπεστέα έξοδα, αλλά όσο γρηγορότερα λαμβάνει κανείς την έκπτωση φόρου τόσο μεγαλύτερο είναι το όφελος του, λόγω της χρονικής αξίας του χρήματος.

3.2.3 Λογιστικός Χειρισμός από την Πλευρά του Εκμισθωτή

Σε αντίθεση με τον μισθωτή στην περίπτωση του εκμισθωτή γίνεται διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικής και λειτουργικής μίσθωσης¹⁸. Στην πραγματικότητα το πότε μια σύμβαση μισθώσεως είναι χρηματοδοτικής ή λειτουργικής φύσεως δεν είναι πάντα εύκολο να διακριθεί, λόγω της πολυπλοκότητας των συμβάσεων και των ειδικών όρων που περιλαμβάνονται πολλές φορές σε αυτές. Το κρίσιμο στοιχείο στην όλη αξιολόγηση είναι η αναγνώριση των κινδύνων και των ωφελειών που απορρέουν από την ίδια τη φύση του περιουσιακού στοιχείου και το αν έχουν παραμείνει στον εκμισθωτή, επομένως στην εταιρία Leasing ή έχουν μεταφερθεί ουσιαστικά στον μισθωτή. Στην πρώτη περίπτωση λοιπόν κάνουμε λόγο για λειτουργική μίσθωση, ενώ στη δεύτερη για χρηματοδοτική. Ο διαχωρισμός εξαρτάται από τους ειδικότερους όρους που περιλαμβάνονται σε κάθε σύμβαση μίσθωσης, αποφασιστική σημασία πάντως δεν έχει ο τύπος αλλά η ουσία κάθε συναλλαγής. Ορισμένα παραδείγματα που το καθένα μόνο του ή σε συνδυασμό με άλλα μπορούν και μας παρέχουν ασφαλείς ενδείξεις για το πότε μπορούμε να χαρακτηρίσουμε μια συναλλαγή ότι ανήκει στην κατηγορία της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα εξής¹⁹:

- 1) Όταν στο τέλος της μίσθωσης ο τίτλος ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου μεταφέρεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.
- 2) Ο μισθωτής έχει σύμφωνα με το συμβόλαιο το δικαίωμα να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο σε τιμή χαμηλότερη από την τρέχουσα αξία που θα έχει όταν εξασκηθεί το δικαίωμα τέτοια που να θεωρείται βέβαιο ότι θα κάνει χρήση του δικαιώματος ο μισθωτής από την έναρξη της μίσθωσης.
- 3) Ο χρόνος μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του παγίου έστω και αν τελικά δεν έχουμε μεταβίβαση του τίτλου ιδιοκτησίας.
- 4) Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των μισθωμάτων καλύπτει τουλάχιστον την εύλογη αξία του υποκείμενου στοιχείου.
- 5) Τα εκμισθούμενα πάγια είναι τέτοιας φύσεως που μόνο ο μισθωτής μπορεί να κάνει χρήση αυτών, χωρίς σημαντικές τροποποιήσεις (π.χ. οδοντιατρικά μηχανήματα).
- 6) Αν ο μισθωτής προβεί σε διακοπή της μισθωτικής σχέσης, τότε τις ζημιές που προκαλούνται στον εκμισθωτή τις φέρει ο μισθωτής.

¹⁸ ΔΠΧΑ 16, παρ.61

¹⁹ ΔΠΧΑ 16, παρ.63

- 7) Κέρδη ή ζημίες από μεταβολές στην υπολειπόμενη αξία του παγίου ανήκουν στον μισθωτή.
- 8) Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να παρατείνει τη μισθωτική σχέση για μια επιπλέον περίοδο με ενοίκιο το οποίο είναι επί της ουσίας κατώτερο από εκείνο της αγοράς.

Στο Δ.Π.Χ.Α 16 δεν αναφέρονται ανάλογα παραδείγματα για την περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης, για τον λόγο αυτό και εντάσσονται όλες οι περιπτώσεις εκείνες που δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- *Χρηματοδοτική μίσθωση-Αρχική αναγνώριση*

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις, κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα περιουσιακά στοιχεία που διαθέτει ο εκμισθωτής εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης ως απαιτήσεις, καθώς όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες μεταφέρονται στον μισθωτή, επομένως υπάρχει απαίτηση από τον εκμισθωτή για αποζημίωση από την επένδυση και τις υπηρεσίες του²⁰. Επομένως παύει να αναγνωρίζει στις οικονομικές καταστάσεις το πάγιο περιουσιακό στοιχείο, αναγνωρίζοντας στη θέση του αντίστοιχη απαίτηση. Το ποσό με το οποίο αναγνωρίζεται η απαίτηση ισούται με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Συνεπώς οι απαιτήσεις των μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως αποπληρωμή κεφαλαίου αλλά και ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

Με εξαίρεση τις χρηματοδοτικές μισθώσεις που αφορούν εκμισθωτές οι οποίοι είναι κατασκευαστές ή έμποροι, τα αρχικά άμεσα κόστη λαμβάνονται υπόψη κατά την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων της χρηματοδοτικής μίσθωσης και μειώνουν το σύνολο των εσόδων που αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης προσδιορίζεται με τρόπο που τα αρχικά άμεσα κόστη να συμπεριλαμβάνονται αυτόματα στις απαιτήσεις της χρηματοδοτικής μίσθωσης²¹. Όταν πρόκειται για εκμισθωτές που είναι κατασκευαστές ή έμποροι τα έξοδα αυτά δεν συμπεριλαμβάνονται στην καθαρή επένδυση στη μίσθωση αλλά αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά την αναγνώριση του κέρδους από την πώληση, που στις χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι συνήθως στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου²².

²⁰ ΔΠΧΑ 16, παρ.67

²¹ ΔΠΧΑ 16, παρ.69

²² ΔΠΧΑ 16, παρ.74

- *Χρηματοδοτική μίσθωση-Μεταγενέστερη αποτίμηση*

Η αναγνώριση και κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου θα πρέπει να αντανakλά μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή στη χρηματοδοτική μίσθωση²³. Τα μισθώματα της κάθε περιόδου, με εξαίρεση τα κόστη υπηρεσιών, είναι μειωτικά της ακαθάριστης επένδυσης της μίσθωσης και διαχωρίζονται τόσο σε ποσό που μειώνει το κεφάλαιο όσο και σε ποσό που μειώνει το μη δουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο²⁴. Για τον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή στη μίσθωση, λαμβάνεται υπόψη κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία. Οι εκτιμώμενες αυτές μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες θα πρέπει να επανεξετάζονται τακτικά και να αναθεωρούνται σε περίπτωση ύπαρξης μεταβολών. Πιο αναλυτικά, σε περίπτωση μείωσης θα πρέπει να αναθεωρηθεί η κατανομή του εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και να αναγνωρίζεται άμεσα κάθε μείωση σε σχέση με τα δουλευμένα ποσά²⁵.

Όσον αφορά την λογιστική αντιμετώπιση ενός περιουσιακού στοιχείου που κατέχεται με χρηματοδοτική μίσθωση και κατατάσσεται ως κατεχόμενο προς πώληση ή συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα περιουσιακών στοιχείων που κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση, τότε εφαρμόζεται το Δ.Π.Χ.Α 5 ²⁶(Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες).

Ο λογιστικός χειρισμός της τροποποίησης χρηματοδοτικής μίσθωσης ως χωριστή μίσθωση από την πλευρά του εκμισθωτή, πραγματοποιείται σε περίπτωση που η τροποποίηση μεγαλώνει το αντικείμενο της μίσθωσης με την προσθήκη δικαιώματος χρήσης ενός ή περισσότερων υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων, αλλά και όταν το αντάλλαγμα για τη μίσθωση αυξάνεται ανάλογα με την αυτοτελή τιμή διεύρυνσης του αντικειμένου συμπεριλαμβάνοντας και τυχόν προσαρμογές ανάλογα με την κατάσταση²⁷. Αντίθετα αν η τροποποίηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση και κατατάσσεται στις λειτουργικές μισθώσεις, τότε ο εκμισθωτής την χειρίζεται λογιστικά ως νέα μίσθωση από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της τροποποίησης και αποτιμά την λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ως την καθαρή

²³ ΔΠΧΑ 16, παρ.75

²⁴ ΔΠΧΑ 16, παρ.76

²⁵ ΔΠΧΑ 16, παρ.77

²⁶ ΔΠΧΑ 16, παρ.78

²⁷ ΔΠΧΑ 16, παρ.79

επένδυση στη μίσθωση αμέσως πριν την έναρξη ισχύος της τροποποίησης. Διαφορετικά εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α 9 (Χρηματοοικονομικά μέσα)²⁸.

- *Λειτουργική μίσθωση*

Όταν κατά τη σύναψη της λειτουργικής μίσθωσης δεν υπάρχει μεταφορά κινδύνων και ωφελειών που προκύπτουν από την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου, ο εκμισθωτής συνεχίζει να παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία που διαθέτει σε τρίτους με λειτουργική μίσθωση, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Η παρουσίασή τους γίνεται ανάλογα με τη φύση του κάθε στοιχείου ενώ οι αποσβέσεις για τα στοιχεία αυτά υπολογίζονται ακολουθώντας τις απαιτήσεις των ΔΛΠ 16(Ενσώματες ακινητοποιήσεις) και ΔΛΠ 38(Άυλα περιουσιακά στοιχεία)²⁹. Τέλος όσον αφορά την απομείωσή τους εφαρμόζεται το ΔΛΠ 36 (Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων).

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα κέρδη ή τις ζημίες της περιόδου με τρόπο συστηματικό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης εκτός και αν άλλη μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που απορρέει από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου³⁰. Όσον αφορά τα αρχικά άμεσα κόστη όπως αμοιβές νομικών συμβούλων, προμήθειες που πραγματοποιούνται κατά τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας λειτουργικής μίσθωσης και επιβαρύνουν τον εκμισθωτή, προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης³¹. Συνεπώς τα κόστη αυτά αναγνωρίζονται στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης, όπως επίσης οι δαπάνες συμπεριλαμβανομένης και της απόσβεσης για την απόκτηση του εσόδου των μισθωμάτων αναγνωρίζονται στα έξοδα. Επιπρόσθετα ένας κατασκευαστής ή ένας έμπορος που συνάπτει λειτουργική μίσθωση δεν αναγνωρίζει οποιοδήποτε κέρδος πώλησης, αφού η συναλλαγή αυτή δεν ισοδυναμεί με πώληση³².

- *Γνωστοποιήσεις*

Σκοπός των γνωστοποιήσεων από την πλευρά των εκμισθωτών είναι να παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες

²⁸ ΔΠΧΑ 16, παρ.80

²⁹ ΔΠΧΑ 16, παρ.84

³⁰ ΔΠΧΑ 16, παρ.81

³¹ ΔΠΧΑ 16, παρ.83

³² ΔΠΧΑ 16, παρ.86

προκειμένου να συγκεντρώσουν τα απαραίτητα στοιχεία και να διαμορφώσουν μια άποψη σχετικά με την επίδραση των μισθώσεων στην οικονομική θέση, τη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές του εκμισθωτή³³. Όσον αφορά τις χρηματοδοτικές μισθώσεις η παρουσίαση γίνεται σε μορφή πίνακα, και η γνωστοποίηση αφορά: α) το κέρδος ή τη ζημία από την πώληση, β) το έσοδο από τόκους που προκύπτει από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση γ) αλλά και το έσοδο από μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της καθαρής επένδυσης. Παράλληλα σχετικά με τις λειτουργικές μισθώσεις η γνωστοποίηση αφορά: α) το έσοδο από μισθώματα με χωριστή παρουσίαση του εσόδου που συνδέεται με μεταβλητές πληρωμές και που δεν εξαρτώνται από δείκτες ή επιτόκια³⁴, ενώ τέλος β) τη φύση των δραστηριοτήτων εκμίσθωσης που διενεργούν αλλά και το πώς διαχειρίζονται τους κινδύνους που διατηρούν στα εκμισθούμενα ακίνητα³⁵. Τέτοιο κίνδυνοι συνδέονται με συμφωνίες επαναγοράς, εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας.

- *Τα οφέλη για τον εκμισθωτή*
 - Καλύτερη εξασφάλιση της απαίτησης

Η δομή της συναλλαγής των μισθώσεων είναι ιδιαίτερα σημαντική για τον εκμισθωτή, καθώς του παρέχει σημαντικό βαθμό ασφαλείας σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων εκ μέρους του μισθωτή-δανειζόμενου. Ο εκμισθωτής έχοντας την πλήρη κυριότητα του χρηματοδοτούμενου περιουσιακού στοιχείου μπορεί να προβεί απευθείας στην πώληση του και να συμψηφίσει το προϊόν της πώλησης με την απαίτησή του.

- Μείωση του χρόνου και των εξόδων ανάκτησης της απαίτησης

Σε περίπτωση που ο μισθωτής παραλείπει ή αδυνατεί να εκπληρώσει στο ακέραιο τις συμβατικές του υποχρεώσεις (π.χ. καταβολή μισθώματος, πρόκληση ζημιών στο εκμισθούμενο στοιχείο) ο εκμισθωτής έχοντας την κυριότητα του στοιχείου μπορεί να ζητήσει την αποβολή του μισθωτή και στη συνέχεια την μίσθωση του στοιχείου σε άλλον μισθωτή, να το πωλήσει και γενικά να κάνει όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την πλήρη

³³ ΔΠΧΑ 16, παρ.89

³⁴ ΔΠΧΑ 16, παρ.90

³⁵ ΔΠΧΑ 16, παρ.92

ανάκτηση της απαίτησής του. Ο χρόνος που απαιτείται για την εκτέλεση όλων αυτών των ενεργειών, είναι πολύ μικρότερος από τον χρόνο που απαιτείται για την ολοκλήρωση των διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης όπως επίσης ο εκμισθωτής αποφεύγει τα υψηλά έξοδα που συνοδεύουν τις διαδικασίες αυτές.

3.2.4 Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale and Lease-back)

Η συμφωνία πώλησης και στη συνέχεια μίσθωσης ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου ή όπως έχει επικρατήσει να λέγεται, sale and leaseback εντάσσεται και αυτή στα καινοτόμα χρηματοδοτικά μέσα με τα οποία επιτυγχάνεται η βελτίωση της ρευστότητας των επιχειρήσεων που έχουν χρηματοδοτήσει την αγορά ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου, είτε με τα δικά τους χρηματικά διαθέσιμα, ή μέσω τραπεζικού δανεισμού αλλά έχουν εξοφλήσει ήδη το χρέος τους και αντιμετωπίζουν ταυτόχρονα προβλήματα ρευστότητας. Στην περίπτωση, αυτή προβαίνουν σε πώληση του περιουσιακού στοιχείου σε μια εταιρία leasing και παράλληλα μισθώνουν το περιουσιακό αυτό στοιχείο, το οποίο είναι απαραίτητο για την εκτέλεση των εργασιών τους, καταβάλλοντας το ανάλογο μίσθωμα. Η μίσθωση που θα γίνει μπορεί να είναι χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιεχόμενο των όρων της συμφωνίας που θα συναφθεί μεταξύ των δύο μερών. Κρίσιμο θέμα για την επιλογή του λογιστικού χειρισμού που θα ακολουθηθεί αποτελεί η εξακρίβωση αν η συμφωνία πώλησης και εν συνεχεία μίσθωσης του περιουσιακού στοιχείου, αποτελεί πραγματική πώληση όπως το εννοεί το Δ.Π.Χ.Α 15 (Έσοδα από συμβάσεις) ή αν πρόκειται για μη πραγματική πώληση.

Στην περίπτωση που δεν έχουμε πραγματική πώληση, ο πωλητής-μισθωτής εξακολουθεί να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο στο ενεργητικό του και έτσι τα χρήματα που έλαβε δεν θεωρείται ότι αποτελούν το αντίτιμο της πώλησης του στοιχείου, αλλά προϊόν δανείου. Παράλληλα ο πωλητής-μισθωτής είναι ταυτόχρονα και δανειζόμενος και με την ιδιότητα αυτή οφείλει να αναγνωρίσει μια χρηματοοικονομικής φύσεως υποχρέωση προς τον αγοραστή-εκμισθωτή. Η πώληση του περιουσιακού στοιχείου δεν γίνεται χάριν πωλήσεως, αλλά με σκοπό να αποτελέσει ασφάλεια προς τον δανειστή.

Αντίθετα εάν έχουμε μια πραγματική πώληση και πληρούνται οι απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α 15, ο πωλητής-μισθωτής διαγράφει το περιουσιακό στοιχείο, αναγνωρίζει ένα περιουσιακό στοιχείο με βάση τις διατάξεις του προτύπου και αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία

από την συναλλαγή κατά την αναλογία των δικαιωμάτων που μετέφερε στον αγοραστή. Κάθε διαφορά εύλογης αξίας σε σύγκριση με το τίμημα θεωρείται είτε προκαταβολή, ή επιπλέον χρηματοδότηση. Από την πλευρά του αγοραστή-εκμισθωτή, αναγνωρίζεται το περιουσιακό στοιχείο και εφαρμόζεται η λογιστική του εκμισθωτή βάση των διατάξεων του προτύπου.

3.2.5 Μεταβατικές Διατάξεις

Η ημερομηνία έναρξης και εφαρμογής του προτύπου είναι η 01/01/2019 ή μεταγενέστερα, ενώ η εφαρμογή αυτού επιτρέπεται και νωρίτερα για τις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν το Δ.Π.Χ.Α 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» το οποίο φυσικά και θα πρέπει να γνωστοποιηθεί. Η οικονομική οντότητα δεν απαιτείται να επανεκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, ενώ της επιτρέπεται να εφαρμόσει το νέο πρότυπο σε συμβάσεις που είχαν αναγνωρίσει μισθώσεις σύμφωνα με το υφιστάμενο ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4 «Προσδιορισμός του αν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση», όπως επίσης και να μην το εφαρμόσει σε συμβάσεις που δεν είχαν προηγουμένως αναγνωρισθεί ότι εμπεριέχουν μίσθωση. Σε κάθε περίπτωση η κάθε οικονομική οντότητα οφείλει να γνωστοποιήσει το γεγονός και να το εφαρμόζει σε όλες τις συμβάσεις μίσθωσης.

Όσον αφορά τους μισθωτές το Δ.Π.Χ.Α 16 εφαρμόζεται είτε αναδρομικά για κάθε προηγούμενη περίοδο αναφοράς σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη», είτε μέσω της αναγνώρισης της συνολικής επίδρασης του προτύπου ως προσαρμογή στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέο ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης κατά την αρχική ημερομηνία εφαρμογής. Στην περίπτωση μισθώσεων που κατατάσσονταν ως λειτουργικές κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17, εάν ο μισθωτής αποφασίσει να μην επαναδιατυπώσει τις συγκριτικές πληροφορίες τότε: α) αναγνωρίζει την υποχρέωση από την μίσθωση και πιο συγκεκριμένα την αποτιμά στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με διαφορικό επιτόκιο δανεισμού, β) αναγνωρίζει περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και το αποτιμά είτε στη λογιστική του αξία προεξοφλημένη με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού, είτε στο ποσό που ισούται με την υποχρέωση από την μίσθωση προσαρμοσμένο σε τυχόν προπληρωμένα ή δουλευμένα μισθώματα που αποτυπώνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, γ) εφαρμόζει το ΔΛΠ 36

« Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» για τα νέα περιουσιακά στοιχεία. Στη περίπτωση αυτή προσαρμόζει το περιουσιακό στοιχείο κατά το ποσό προβλέψεων για επαχθείς μισθώσεις που έχει αναγνωριστεί κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Δεν απαιτούνται προσαρμογές για μισθώσεις υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας (όπου εφαρμόζεται η παράγραφος 6 του Δ.Π.Χ.Α 16), αλλά και για μισθώσεις με διάρκεια 12 μηνών ή και λιγότερο, τις οποίες και αντιμετωπίζει λογιστικά ως βραχυπρόθεσμες και προσθέτει το κόστος που αφορά τις μισθώσεις αυτές στη γνωστοποίηση για το έξοδο βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Παράλληλα προσαρμογές δεν απαιτούνται για μισθώσεις οι οποίες αντιμετωπίζονταν λογιστικά ως επενδύσεις σε ακίνητα με τη χρήση της μεθόδου της εύλογης αξίας ή για μισθώσεις που κατατάσσονταν ως λειτουργικές και οι οποίες αντιμετωπίζονται λογιστικά με παρόμοιο τρόπο και που εμπίπτουν στην εφαρμογή του προτύπου ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» και του παρόντος προτύπου. Επιπρόσθετες πρακτικές λύσεις προς εφαρμογή που απαιτούν και γνωστοποίηση από την πλευρά του μισθωτή, αποτελούν: α) η εφαρμογή ενός ενιαίου προεξοφλητικού επιτοκίου σε χαρτοφυλάκιο μισθώσεων που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά (π.χ. μισθώσεις με παρόμοια υπολειπόμενη διάρκεια, περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας κατηγορίας), β) εξαίρεση αρχικών άμεσων δαπανών από την αποτίμηση του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης, γ) χρήση των γνώσεων που αποκτήθηκαν κατά το καθορισμό της διάρκειας ή της καταγγελίας μιας μίσθωσης.

Όσον αφορά τις μισθώσεις οι οποίες κατατάσσονταν ως χρηματοδοτικές κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17, και ο μισθωτής αποφασίζει να μην επαναδιατυπώσει τις συγκριτικές πληροφορίες, τότε η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης και των υποχρεώσεων της μίσθωσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, ισούται με τη λογιστική τους αξία πριν από την εφαρμογή του νέου προτύπου. Επιπρόσθετα αναφορικά με τις γνωστοποιήσεις σε περίπτωση που δεν επαναδιατυπωθούν οι πληροφορίες, ο μισθωτής γνωστοποιεί πληροφορίες που είναι απαραίτητες κατά την παράγραφο 28 του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές εκτιμήσεις» εκτός από το στοιχείο στ) αυτού, καθώς επίσης το σταθμισμένο μέσο διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, αλλά και επεξήγηση διαφορών που μπορεί να προκύψουν σχετικά με τις δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων που γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Τέλος γνωστοποιεί τις υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 από τον εκμισθωτή δεν απαιτείται καμία προσαρμογή όσον αφορά τον λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων από την πλευρά του. Μοναδική εξαίρεση αποτελεί ο ενδιάμεσος εκμισθωτής ο οποίος επανεκτιμά τις υπομισθώσεις που υπάρχουν ακόμα και που κατατάσσονταν ως λειτουργικές κατά το ΔΛΠ 17 και θα πρέπει να εκτιμήσει εάν η μίσθωση είναι λειτουργική ή χρηματοδοτική σύμφωνα με το νέο πρότυπο βάσει των υπολειπόμενων συμβατικών ορών και προϋποθέσεων της κύριας μίσθωσης και υπομίσθωσης (εάν η υπομίσθωση είναι χρηματοδοτική σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τότε αντιμετωπίζεται και ως νέα χρηματοδοτική μίσθωση κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής).

Σχετικά με τις συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης οι οικονομικές οντότητες δεν πραγματοποιούν επανεκτίμηση αυτών, προκειμένου να καθορίσουν εάν η μεταβίβαση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου πληροί τις προϋποθέσεις εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 15(Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες) για να αντιμετωπιστεί ως πώληση. Κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17, σε περίπτωση μιας συναλλαγής που αντιμετωπίζονταν ως πώληση και χρηματοδοτική μίσθωση, ο πωλητής- μισθωτής χειρίζεται λογιστικά την επαναμίσθωση όπως και οποιαδήποτε άλλη χρηματοδοτική μίσθωση και συνεχίζει να αποσβένει το κέρδος από την πώληση καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Επιπρόσθετα στην περίπτωση μιας συναλλαγής που αντιμετωπίζονταν ως πώληση και λειτουργική μίσθωση, ο πωλητής- μισθωτής χειρίζεται λογιστικά την επαναμίσθωση όπως και οποιαδήποτε άλλη λειτουργική μίσθωση, ενώ προσαρμόζει το περιουσιακό στοιχείο για τυχόν αναβαλλόμενα κέρδη ή ζημιές σχετικά με όρους που δεν είναι αντιπροσωπευτικοί της αγοράς και που είχαν αναγνωρισθεί στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Τελικώς σε περίπτωση προγενέστερης αναγνώρισης περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης σύμφωνα το Δ.Π.Χ.Α 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» με ευνοϊκούς ή μη όρους μιας λειτουργικής μίσθωσης και εντός του πλαισίου σύνενωσης επιχειρήσεων, ο μισθωτής παύει να το αναγνωρίζει και προσαρμόζει τη λογιστική αξία αυτού κατά το αντίστοιχο ποσό την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

3.3 Σύγκριση με το Προγενέστερο «ΔΛΠ 17»

Με την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α 16 «Μισθώσεις» τον Ιανουάριο του 2016, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 και εισάγει σημαντικές αλλαγές στην απεικόνιση των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή. Απώτερος σκοπός ήταν η βελτίωση της συγκρισιμότητας και της διαφάνειας των ισολογισμών, ώστε οι χρήστες να μπορούν να συγκρίνουν τις εταιρίες σε ισοδύναμη βάση ανεξάρτητα από τον τρόπο απόκτησης του περιουσιακού στοιχείου. Το νέο αυτό πρότυπο καταργεί την διάκριση μεταξύ λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης και απαιτεί την αναγνώριση ουσιαστικά όλων των συμβάσεων μίσθωσης στον ισολογισμό του μισθωτή, εκτός συγκεκριμένων εξαιρέσεων (π.χ. βραχυχρόνιες μισθώσεις, περιπτώσεις που το περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας). Συνεπώς εισάγεται ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο που απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίσει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μια υποχρέωση μίσθωσης. Όσον αφορά τον εκμισθωτή, δεν παρουσιάζονται αλλαγές στον λογιστικό τους χειρισμό, επομένως θα συνεχίσουν να διαχωρίζουν τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Ακολουθεί μια καταγραφή βασικών διαφορών που προκύπτουν μεταξύ του Δ.Π.Χ.Α 16 και του προγενέστερου ΔΛΠ 17.

3.3.1 Αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις

Σύμφωνα με την ανάλυση του IASB (Ιανουάριος 2016), το Δ.Π.Χ.Α 16 διατηρεί τον ορισμό της μίσθωσης όπως αναλύεται και στο ΔΛΠ 17, αλλάζει όμως τις οδηγίες καθορίζοντας τον τρόπο εφαρμογής τους, κυρίως γύρω από την έννοια του χρησιμοποιούμενου ελέγχου στον ορισμό όπου το Δ.Π.Χ.Α 16 καθορίζει εάν μια σύμβαση περιέχει μίσθωση και το οποίο εξαρτάται από το αν ο πελάτης-μισθωτής έχει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για μια ορισμένη χρονική περίοδο. Οι αλλαγές αυτές στο ορισμό του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Α 16 δεν αναμένεται να επηρεάσουν τα συμπεράσματα σχετικά με το αν οι συμβάσεις περιέχουν μίσθωση για τη συντριπτική πλειοψηφία των συμβάσεων. Παρόλα αυτά αναμένεται ότι το Δ.Π.Χ.Α 16 θα αποκλείσει από το πεδίο

εφαρμογής της ορισμένες συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που έχουν ήδη θεωρηθεί μισθώσεις(π.χ. συμβάσεις προμηθειών) εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17.

Παράλληλα το Δ.Π.Χ.Α 16 όσον αφορά τη λογιστική που εφαρμόζεται από την πλευρά του μισθωτή, τροποποιεί αισθητά τον τρόπο με τον οποίο μια επιχείρηση χειρίζεται το σύνολο των συμβάσεων, που ήταν εκτός ισολογισμού σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, εκτός των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων(δώδεκα μηνών ή λιγότερο) αλλά και μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Πιο αναλυτικά μια εταιρία που εφαρμόζει το Δ.Π.Χ.Α 16, αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της μίσθωσης στο ισολογισμό που είχαν υπολογιστεί αρχικά στην παρούσα αξία των αναπόφευκτων μελλοντικών πληρωμών, αναγνωρίζει τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων της μίσθωσης αλλά και τους τόκους από τις υποχρεώσεις της μίσθωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τέλος διαχωρίζει το συνολικό ποσό των μετρητών που καταβάλλονται σε ένα κύριο μέρος (που παρουσιάζεται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες) και τους τόκους (που παρουσιάζονται είτε σε λειτουργικές είτε σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες) στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Όσον αφορά τη λογιστική που εφαρμόζεται από την πλευρά του εκμισθωτή, όπως προαναφέρθηκε το Δ.Π.Χ.Α 16 δεν αλλάζει τα όσα ισχύουν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Κατά συνέπεια, ο εκμισθωτής συνεχίζει να ταξινομεί τις μισθώσεις σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές. Ειδοποιό διαφορά αποτελεί η επιπρόσθετη γνωστοποίηση πληροφοριών που επιβάλει η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16.

3.3.2 Βελτίωση της ποιότητας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Κατά κοινή ομολογία το Δ.Π.Χ.Α 16 βελτιώνει σημαντικά την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, καθώς η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων για όλες τις μισθώσεις, αναπαριστά πιστά την οικονομική θέση της κάθε εταιρίας και με μεγαλύτερη διαφάνεια σε σχέση με την χρηματοοικονομική μόχλευση και το κεφάλαιο αυτής. Το γεγονός αυτό αναμένεται να συντελέσει στην καλύτερη αξιολόγηση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της κάθε εταιρίας από την πλευρά των επενδυτών-αναλυτών, προκειμένου να πραγματοποιήσουν από την μεριά τους τις ανάλογες επενδυτικές κινήσεις. Παράλληλα αναμένεται να μειωθεί η ανάγκη για πραγματοποίηση προσαρμογών

όσον αφορά τη χρήση των οικονομικών καταστάσεων, καθώς παρέχεται ένα πιο πλούσιο σύνολο πληροφοριών από ότι όταν οι οικονομικές οντότητες εφαρμόζαν το ΔΛΠ 17, το οποίο παρέχει περαιτέρω γνώση σχετικά με τις δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της κάθε εταιρίας. Επιπρόσθετα αναμένεται ότι και οι εταιρίες θα επωφεληθούν επίσης από τη βελτίωση της ποιότητας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, καθώς παρέχεται μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής κατάστασης αυτών, γεγονός που αναμένεται να οδηγήσει σε πιο ισότιμους όρους ανταγωνισμού. Τέλος αναμένεται βελτιωμένη και η διαδικασία λήψης αποφάσεων σχετικά με τον τρόπο που χρηματοδοτούνται και λειτουργούν οι επιχειρήσεις, μέσω της αναμενόμενης ευθυγράμμισης των πληροφοριών διαχείρισης των μισθώσεων και της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που παρέχει το Δ.Π.Χ.Α 16.

3.3.3 Βελτίωση συγκρισιμότητας

Σημαντική βελτίωση αναμένεται όσον αφορά τη συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που οφείλεται: α) στην αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων επί της ουσίας για όλες τις μισθώσεις, β) στην αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας μίσθωσης με παρόμοιο τρόπο, γ) στην αναγνώριση των δικαιωμάτων που αποκτώνται και των υποχρεώσεων που προκύπτουν μέσω της μίσθωσης. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα οι οικονομικές καταστάσεις να αντικατοπτρίζουν διαφορετικές αποφάσεις οι οποίες λαμβάνονται από διαφορετικές εταιρίες. Στην περίπτωση που μια μίσθωση είναι οικονομικά παρόμοια με τον δανεισμό που αφορά την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου (π.χ. μίσθωση ενός αεροσκάφους για είκοσι και πλέον έτη) τότε τα αναφερόμενα ποσά κατά το Δ.Π.Χ.Α 16, θα είναι παρόμοια με αυτά που η εταιρία θα έπρεπε να δανειστεί προκειμένου να αγοράσει το αεροσκάφος.

Αντίθετα αν μία μίσθωση διαφέρει οικονομικά με το δανεισμό που αφορά την αγορά του περιουσιακού στοιχείου (π.χ. μίσθωση ενός αεροσκάφους για επτά έτη) τότε τα αναφερόμενα ποσά κατά το Δ.Π.Χ.Α 16, θα αντικατοπτρίζουν αυτές τις διαφορετικές οικονομικές αποφάσεις. Τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού που αναφέρθηκαν θα είναι λιγότερα από τα ποσά που θα δήλωνε η εταιρία εάν δανειζόταν για να αγοράσει το αεροσκάφος. Το δικαίωμα της εταιρίας να κάνει χρήση του αεροσκάφους για επτά χρόνια είναι διαφορετικό σε σχέση με τα δικαιώματα που θα αποκτούσε εάν τελικά το αγόραζε.

Κατά συνέπεια, τα αναφερόμενα ποσά κατά το Δ.Π.Χ.Α 16 θα είναι ουσιαστικά διαφορετικά από αυτά που θα έπρεπε να δανειστεί προκειμένου να αγοράσει το αεροσκάφος. Το συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι η αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μίσθωση, βελτιώνουν τη συγκρισιμότητα μεταξύ των επιχειρήσεων που εκμισθώνουν περιουσιακά στοιχεία από εκείνες που δανείζονται για να αγοράσουν περιουσιακά στοιχεία και ταυτόχρονα αντικατοπτρίζουν τις οικονομικές διαφορές μεταξύ αυτών των συναλλαγών.

3.3.4 Επιδράσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση των μισθωμάτων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της μίσθωσης μειώνεται γρηγορότερα από τη λογιστική αξία των υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μίσθωση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των ιδίων κεφαλαίων σε σύγκριση με το ΔΛΠ 17 για τις εταιρίες που εμφανίζουν σημαντικό αριθμό μισθώσεων στην κατάσταση οικονομική θέσης, γεγονός που παρομοιάζεται με την αντίστοιχη επίπτωση στα ίδια κεφάλαια που έχει η χρηματοδότηση της αγοράς ενός περιουσιακού στοιχείου. Η πραγματική επίδραση στα ίδια κεφάλαια μιας εταιρίας θα εξαρτηθεί από την χρηματοοικονομική της μόχλευση, τους όρους των μισθώσεων και την αναλογία των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις στα ίδια κεφάλαια. Αυτό με τη σειρά του εξαρτάται από το ποσοστό των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει η εταιρία, το ποσοστό των περιουσιακών στοιχείων που μισθώνουν, αλλά και τη μέθοδο χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων της.

3.3.5 Επιδράσεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Για τις εταιρίες οι οποίες εμφανίζουν μεγάλο αριθμό μισθώσεων, οι επιπτώσεις στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναμένεται να είναι σημαντικές σε αντίθεση με τη συνολική επίδραση στα κέρδη ή τις ζημίες που δεν είναι εξίσου σημαντική. Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 αναμένεται να οδηγήσει σε υψηλότερα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών

αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA), υψηλότερα λειτουργικά κέρδη σε σύγκριση με τον ΔΛΠ 17. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α 16 μια εταιρία παρουσιάζει τις πληρωμές μισθωμάτων για παλαιές μισθώσεις, ως μέρος των χρηματοοικονομικών της εξόδων. Αντίθετα σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, όλα τα έξοδα που αφορούν τις μισθώσεις συμπεριλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα. Το μέγεθος της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων και των λειτουργικών κερδών, εξαρτάται από την αξία του συνόλου των μισθώσεων της εταιρίας, τη διάρκεια αυτών καθώς και τα προεξοφλητικά επιτόκια που εφαρμόζονται.

3.3.6 Επιδράσεις στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 οι αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις δεν προκαλούν διαφορά στα ποσά των μετρητών που μεταφέρονται μεταξύ των μερών μιας μίσθωσης. Κατά συνέπεια το Δ.Π.Χ.Α 16 δεν πρόκειται να έχει κάποια επίδραση στο συνολικό ποσό των ταμειακών ροών που αναφέρθηκαν, παρόλα αυτά η εφαρμογή του νέου προτύπου αναμένεται να επηρεάσει την παρουσίαση των ταμειακών ροών που σχετίζονται με τις μισθώσεις. Με σκοπό τη διατήρηση των σχέσεων μεταξύ των οικονομικών καταστάσεων και συγκεκριμένα της κατάστασης οικονομικής θέσης, της κατάστασης ταμειακών ροών αλλά και της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης, το Δ.Π.Χ.Α 16 απαιτεί η κάθε εταιρία να κατατάξει τις πληρωμές της σε μετρητά, αρχικά για το κύριο μέρος των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις εντός των χρηματοδοτικών της δραστηριοτήτων, αλλά και για το μέρος των τόκων που αφορούν το σύνολο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μίσθωση, σε σχέση με τις απαιτήσεις που είναι σχετικές με τους τόκους που έχουν καταβληθεί.

3.3.7 Επιδράσεις στις Γνωστοποιήσεις

Όσον αφορά τα έξοδα που αφορούν τις μισθώσεις, τόσο το Δ.Π.Χ.Α 16 όσο και το υφιστάμενο ΔΛΠ 17 καθιστούν απαραίτητη την παροχή πλήρους ανάλυσης αυτών στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Αντίθετα με το ΔΛΠ 17, απαιτείται από κάθε

εταιρία να παρέχει αναλυτικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία της μίσθωσης ανά κατηγορία περιουσιακού στοιχείου, όπως επίσης και το συνολικό ποσό των ταμειακών εκροών της μίσθωσης. Αυτές οι πληροφορίες είναι απαραίτητες για την παροχή μιας πλήρους εικόνας των δραστηριοτήτων που αφορούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις μιας εταιρίας. Παράλληλα σε αντίθεση με το ΔΛΠ 17, το Δ.Π.Χ.Α 16 βασίζεται στις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» με σκοπό την ανάλυση της ληκτότητας των υποχρεώσεων της μίσθωσης. Το Δ.Π.Χ.Α 7 απαιτεί από μια εταιρία να χρησιμοποιήσει την κρίση της, προκειμένου να προσδιορίσει τις χρονικές ζώνες που πρέπει να δημοσιευθούν για να παρέχουν χρήσιμες πληροφορίες στους επενδυτές και στους αναλυτές, σε αντίθεση με το ΔΛΠ 17 που προβλέπει χρονικές ζώνες μικρότερες από ένα έτος, μεταξύ ενός και πέντε ετών αλλά και άνω των πέντε ετών. Επιπρόσθετα κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 7 μπορεί να προκύψει μια λιγότερο ολοκληρωμένη ανάλυση ληκτότητας, από ότι κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17. Παρόλα αυτά υπάρχουν περιστάσεις στις οποίες αναμένεται να αποκαλυφθούν περισσότερες και λεπτομερείς πληροφορίες, συγκριτικά με αυτές που θα προέκυπταν κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17.

Κάποιες επιπρόσθετες αποκαλύψεις συμπληρώνουν ότι για κάποιες μισθώσεις που περιέχουν σύνθετα χαρακτηριστικά (π.χ. μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων, επιλογές επέκτασης, εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας), το Δ.Π.Χ.Α 16 καθιστά απαραίτητη την γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών που δεν περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις και που φυσικά διαφέρουν από εταιρία σε εταιρία. Παράλληλα, σε αντίθεση με το ΔΛΠ 17, το Δ.Π.Χ.Α 16 δεν απαιτεί ποιοτικές και ποσοτικές γνωστοποιήσεις, αλλά καθορίζει στόχους και ζητά από τις εταιρίες να καθορίσουν τις πληροφορίες οι οποίες και θα ικανοποιούν τους στόχους αυτούς. Απώτερος σκοπός του Δ.Π.Χ.Α 16 η βελτίωση της αποτελεσματικότητας των γνωστοποιήσεων σχετικά με τις μισθώσεις, εστιάζοντας σε πληροφορίες πιο χρήσιμες για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

3.4 Μισθώσεις με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια σύγχρονη εναλλακτική μορφή χρηματοδότησης των επιχειρήσεων με σκοπό την απόκτηση πάγιων περιουσιακών στοιχείων προς επαγγελματική χρήση. Θεσπίστηκε στην Ελλάδα με τον Ν.1665/1986 και μετά από αρκετές τροποποιήσεις στο φορολογικό και λογιστικό καθεστώς με το πέρασμα των χρόνων, σήμερα βρίσκονται σε ισχύ ο Ν.4172/2013 Κώδικας φορολογίας εισοδήματος που εφαρμόζεται από 01/01/2014 και ο Ν.4308/2014 Ελληνικά λογιστικά πρότυπα που εφαρμόζεται από τη 01/01/2015. Κοινό τους χαρακτηριστικό ο διαχωρισμός των χρηματοδοτικών μισθώσεων σε αυτές που έχουν συναφθεί έως και 31/12/2013 και σε αυτές που έχουν συναφθεί από η 01/01/2014 και έπειτα, αλλά και των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης σε αυτές που έχουν συναφθεί από τη 01/01/2014 έως και 31/12/2014 και σε αυτές που έχουν συναφθεί από 01/01/2015 και έπειτα. Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι με την εφαρμογή του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Α 16 από 01/01/2019 από τις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν τα διεθνή λογιστικά πρότυπα και σύμφωνα με την ανάλυση που έχει πραγματοποιηθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο, ότι εγκαταλείπεται το μοντέλο “κίνδυνοι και οφέλη του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου” και υιοθετείται το “δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου”. Σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με το υπ’ αριθμό 412/2018³⁶ έγγραφο του ΣΛΟΤ, οι μεταβολές των Δ.Π.Χ.Α δεν επηρεάζουν τα ΕΛΠ και η αναζήτηση ερμηνευτικής καθοδήγησης από τα σχετικά Δ.Π.Χ.Α μπορεί να πραγματοποιηθεί στο βαθμό που οι ρυθμίσεις των προτύπων αυτών είναι συμβατές με τον Ν. 4308/2014.

Όσον αφορά την εφαρμογή του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ) για την ή μετά από την 01/01/2015 η λογιστική νομοθεσία εναρμονίστηκε σε μεγάλο βαθμό με τη διεθνή πρακτική που ακολουθείται αρκετά χρόνια ως προς το θέμα αυτό. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του Ν.4308/2014 διάφορα παραδείγματα που συνδυαστικά ή μη οδηγούν στον χαρακτηρισμό μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι τα εξής:

- 1) Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.
- 2) Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης

³⁶ <https://www.taxheaven.gr/>

του δικαιώματος ώστε κατά την έναρξη της μίσθωσης να θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.

- 3) Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου ακόμα και αν ο τίτλος κυριότητας δεν μεταβιβάζεται.
- 4) Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων καλύπτει το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- 5) Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης ώστε μόνο ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται πολλές τροποποιήσεις.
- 6) Εάν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ακυρώσει τη μίσθωση οι ζημίες του εκμισθωτή λόγω της ακύρωσης, καλύπτονται από τον μισθωτή.
- 7) Κέρδη και ζημίες από τη διακύμανση της εύλογης αξίας του υπολείμματος ανήκουν στον μισθωτή.
- 8) Ο μισθωτής μπορεί να παρατείνει τη μίσθωση, με μίσθωμα χαμηλότερο από τα τρέχοντα της αγοράς.

Στο ίδιο παράρτημα δίνεται και ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά την οποία μεταφέρονται όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την ιδιοκτησία ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, χωρίς να μεταβιβάζεται απαραίτητα και ο τίτλος ιδιοκτησίας.

Αναλύοντας το άρθρο 18 του Ν.4308/2014 και συγκεκριμένα την παράγραφο 5 προκύπτει η λογιστική αντιμετώπιση των χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΕΛΠ. Πιο αναλυτικά αναφέρεται ότι ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στον μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση, αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της εταιρίας με το κόστος κτίσης που θα είχε προκύψει εάν είχε αγοραστεί το στοιχείο αυτό, ενώ παράλληλα γίνεται αναγνώριση της αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια εταιρία. Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, ενώ το μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο που μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο, ενώ παράλληλα ο μισθωτής διενεργεί αποσβέσεις επί του μισθωμένου στοιχείου όπως συμβαίνει και με τα ιδιόκτητα περιουσιακά στοιχεία. Επιπρόσθετα από την πλευρά του εκμισθωτή, τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται σε τρίτους δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζονται αρχικά σαν απαιτήσεις με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση. Έπειτα η απαίτηση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως χορηγηθέν

δάνειο, το μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο που μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έσοδο.

Παράλληλα σύμφωνα με την παράγραφο 18.5.4 της λογιστικής οδηγίας του Ν.4308/2014, η αξία του αποκτώμενου παγίου είναι η τιμολογιακή του αξία τοις μετρητοίς (η εύλογη αξία) και ισούται με την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή κατά το χρόνο σύναψης της μίσθωσης. Επιπρόσθετες δαπάνες για να φέρουν το μισθωμένο πάγιο σε κατάσταση λειτουργίας προς χρήση, προσauξάνουν το κόστος κτήσης. Γενικός κανόνας, η αναγνώριση του μισθωμένου στοιχείου από τον μισθωτή γίνεται στην μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλούμενων με το επιτόκιο της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 18.5.7 της λογιστικής οδηγίας του Ν.4308/2014, με σκοπό τη βελτίωση της ρευστότητας της μια οικονομική οντότητα πωλεί τα περιουσιακά της στοιχεία σε τρίτους και έπειτα τα μισθώνει από τον αγοραστή με χρηματοδοτική μίσθωση. Σε μια τέτοια συναλλαγή στο τέλος της μίσθωσης και εφόσον έχουν εξοφληθεί όλα τα μισθώματα, η κυριότητα μεταφέρεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Τέτοιου είδους συναλλαγή ισοδυναμεί με λήψη δανείου το οποίο είναι εγγυημένο με τη μεταβίβαση της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου στον αγοραστή. Το μεταβιβασθέν πάγιο συνεχίζει να αναγνωρίζεται από τον μισθωτή και τυγχάνει του λογιστικού χειρισμού που είχε πριν την μεταβίβαση, ενώ το ποσό που λαμβάνεται από την πώληση λογίζεται ως υποχρέωση (δάνειο). Αργότερα τα καταβαλλόμενα μισθώματα διαχωρίζονται σε κεφάλαιο το οποίο μειώνει την υποχρέωση προς τον εκμισθωτή και σε τόκους που αναγνωρίζονται ως έξοδο στα αποτελέσματα. Τέλος ο εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο αλλά λογίζει το δοθέν ποσό για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου ως απαίτηση από τον μισθωτή, ενώ τα μισθώματα που εισπράττει διαχωρίζονται σε κεφάλαιο που μειώνει την απαίτηση από τον μισθωτή και σε τόκους που αναγνωρίζονται ως έσοδο στα αποτελέσματα.

Σχετικά με την παράγραφο 6 του άρθρου 18 του Ν.4308/2014, ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό τα εκμισθωμένα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωσης σύμφωνα με τη φύση του καθενός. Τα μισθώματα από την πλευρά του αναγνωρίζονται ως έσοδα, ενώ για τον μισθωτή ως έξοδα στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο και για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός και αν μια άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου και του εξόδου αντίστοιχα των μισθωμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης

3.5 Συμπεράσματα

Το νέο λογιστικό πρότυπο Δ.Π.Χ.Α 16 περί των μισθώσεων που οριστικοποιήθηκε το 2016 από το Διεθνές Σώμα Λογιστικών Προτύπων (IASB) και τέθηκε σε εφαρμογή από 01/01/2019 ήρθε να αντικαταστήσει το προγενέστερο ΔΛΠ 17, με σκοπό την ενδυνάμωση της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων. Επιγραμματικά οι κύριες αλλαγές εστιάζονται στην απόσυρση ταξινόμησης μεταξύ λειτουργικών και χρηματοοικονομικών μισθώσεων που ίσχυε σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 και αντικαθίσταται με ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο για τους μισθωτές, βάσει του οποίου οι μισθώσεις απεικονίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μια υποχρέωση μίσθωσης έχοντας επίπτωση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Παράλληλα διαφοροποιείται ο ορισμός της μίσθωσης καθώς μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση, αν μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου στοιχείου του ενεργητικού, εξετάζεται δηλαδή εάν υπάρχει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης του στοιχείου και όχι απλά του δικαιώματος χρήσης του, ενώ αυξάνονται οι υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Συνέπεια των αλλαγών αυτών που επέφερε το νέο πρότυπο, η απαίτηση χρήσης λογιστικής κρίσης και εκτίμησης σχετικά με το αν μια σύμβαση θεωρείται μίσθωση αλλά και τον προσδιορισμό των νέων στοιχείων που πρέπει να αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις (π.χ. καθορισμός διάρκειας μίσθωσης, επιτόκιο δανεισμού). Επιπρόσθετα επηρεάζονται σημαντικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες αλλά και δείκτες μέτρησης αποδόσεων (π.χ. τα κέρδη προ τόκων φόρων και αποσβέσεων, δείκτης μόχλευσης, το λειτουργικό κέρδος) που μπορεί να επηρεάσουν τη συμμόρφωση της εταιρίας με δείκτες δανείων, αλλά και τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας. Τέλος απαιτείται χρόνος και κόστος για την εφαρμογή του νέου προτύπου, καθώς είναι αναγκαία η συλλογή και καταγραφή πληροφοριών για όλες τις συμβάσεις αλλά και ο επανασχεδιασμός διαδικασιών για την καλύτερη διαχείριση αυτών.

Με σκοπό την αντιμετώπιση των προκλήσεων που προκύπτουν λοιπόν με την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16, οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να εισάγουν διαδικασίες που να καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο θα διενεργείται η εύρεση και η παρακολούθηση τυχόν μισθώσεων, αλλά και να καταγράφουν τα απαραίτητα δεδομένα για την ορθή λογιστική

εφαρμογή του προτύπου. Ακόμα, δεδομένου του μεγάλου όγκου δεδομένων και της πολυπλοκότητας των συμβάσεων, είναι σημαντικό να υποστηρίζονται από το κατάλληλο σύστημα που να αυτοματοποιεί τις διάφορες λειτουργίες που απαιτούνται (π.χ. επαναξιολόγηση των μισθώσεων), αλλά και να δίνει τις κατάλληλες αναφορές σχετικά με την παρακολούθηση των δεικτών, τη δημιουργία προβλέψεων-προϋπολογισμών. Τέλος απαραίτητη θεωρείται η εκπαίδευση του προσωπικού όσο και της διεύθυνσης των οικονομικών οντοτήτων, σε τυχόν νέες διαδικασίες ή και συστήματα στο πλαίσιο συμμόρφωσης με το νέο πρότυπο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

4.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται μια συγκεκριμένη μελέτη εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16, σχετικά με το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων και την αποτύπωση αυτού στις οικονομικές καταστάσεις. Πιο αναλυτικά, θα πραγματοποιηθεί ανάλυση με βάση τα οικονομικά αποτελέσματα των εξαμηνιαίων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της «ΕΛΓΕΚΑ Α.Ε. Εμπόριο-Διανομές-Αντιπροσωπείες-Βιομηχανία» για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2019 έως 30^η Ιουνίου 2019 οι οποίες και καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Πηγή των πληροφοριών η εξαμηνιαία οικονομική έκθεση του ομίλου και ειδικότερα, οι σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

4.2 Μελέτη Περίπτωσης

Ο όμιλος «ΕΛΓΕΚΑ Α.Ε.» εφάρμοσε για πρώτη φορά το Δ.Π.Χ.Α 16 την 1^η Ιανουαρίου του 2019, χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, βάσει της οποίας η αναδρομική επίδραση της εφαρμογής του προτύπου καταχωρήθηκε την ημερομηνία αυτή. Παράλληλα το νέο πρότυπο εφαρμόστηκε για όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1^η Ιανουαρίου του 2019 και είχαν αναγνωριστεί ως μισθώσεις με το προγενέστερο ΔΛΠ17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4³⁷. Επιπρόσθετα ο όμιλος χρησιμοποιεί τις εξαιρέσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις παγίων χρονικής περιόδου μικρότερης των 12 μηνών και με τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόζεται είναι ενιαίο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (π.χ. μισθώσεις με ίδια διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον). Η επίδραση της εφαρμογής του

³⁷ Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4 Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Δ.Π.Χ.Α 16 κατά την 1^η Ιανουαρίου 2019 έχει ως εξής (τα ποσά σε όλους τους πίνακες και τις σημειώσεις που ακολουθούν είναι σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά):

Υπόλοιπο έναρξης την 1^η Ιανουαρίου 2019

Απαιτήσεις

Δικαιώματα χρήσης παγίων 14.614

Υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις μισθώσεων 14.614

1) Φύση της επίδρασης της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16

Ο όμιλος έχει συμβάσεις μίσθωσης για ακίνητα (οικόπεδα, κτίρια), μηχανήματα και μεταφορικά μέσα. Πριν από την εφαρμογή του νέου προτύπου ο όμιλος (μισθωτής) ταξινομούσε τις μισθώσεις είτε ως χρηματοδοτικές (όπου ο όμιλος διατηρούσε όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας) είτε ως λειτουργικές. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνταν στην έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμεριζόταν μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων. Το μέρος του κόστους χρηματοδότησης της μίσθωσης που αντιστοιχούσε σε τόκους αναγνωριζόταν στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ενώ οι υποχρεώσεις από τα μισθώματα απεικονίζονταν στις «Υποχρεώσεις». Οι μισθώσεις για τις οποίες ένα σημαντικό μέρος των οφελών αλλά και των κινδύνων διατηρούνταν από τον εκμισθωτή ταξινομούσαν ως λειτουργικές και δεν κεφαλαιοποιούνταν, ενώ οι πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωριζόνταν στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όσον αφορά τα προπληρωθέντα μισθώματα περιλαμβάνονταν στους «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» ενώ τα δεδουλευμένα μισθώματα στους «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

- *Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούσαν ως χρηματοδοτικές*

Ο όμιλος δεν άλλαξε τις προϋπάρχουσες λογιστικές αξίες των παγίων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του προτύπου για μισθώσεις που ταξινομούσαν ως χρηματοδοτικές. Συνεπώς τα δικαιώματα χρήσης παγίων και οι υποχρεώσεις μισθώσεων ισούται με τα μισθωμένα πάγια και τις υποχρεώσεις υπό το ΔΛΠ 17,

στα «Ενσώματα πάγια» και στις «Υποχρεώσεις» αντίστοιχα. Το Δ.Π.Χ.Α 16 εφαρμόστηκε στις μισθώσεις αυτές από την 1^η Ιανουαρίου του 2019.

- *Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούνταν ως λειτουργικές*

Ο όμιλος αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγουμένως ταξινομούνταν ως λειτουργικές εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας αλλά και τις μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας. Το δικαίωμα χρήσης του παγίου αναγνωρίστηκε ως ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης και προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένο ποσού μίσθωσης που σχετίζεται με τη μίσθωση που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση οικονομικής θέσης αμέσως πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Όσον αφορά την υποχρέωση από τη μίσθωση, αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων πληρωμών, προεξοφλημένης με το κόστος δανεισμού κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Σχετικά με τις πρακτικές διευκόλυνσης που χρησιμοποιήθηκαν, γίνεται λόγος για ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για χαρτοφυλάκια μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά, όπως επίσης και η εξαίρεση των αρχικών άμεσων δαπανών από την αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, αλλά και η αξιολόγηση με βάση την προγενέστερη εμπειρία της διάρκειας των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λύσης.

2) Σύνοψη νέων λογιστικών πολιτικών

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές του ομίλου κατά την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α 16 και που ισχύουν από την ημερομηνία αρχική εφαρμογής:

- *Δικαιώματα χρήσης παγίων*

Ο όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αποτιμώνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσες συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές των μισθώσεων που έγιναν την ημερομηνία έναρξης ή προγενέστερα αυτής, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων

εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και των ορών της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

- *Υποχρεώσεις μισθώσεων*

Κατά την έναρξη της μίσθωσης ο όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης της μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από τον όμιλο και πληρωμές κυρώσεων λύσης μίας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι ο όμιλος θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή. Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, ο όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μία γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

- *Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας*

Ο όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας. Πληρωμές

μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- *Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης*

Ο όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από: α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί. Παράλληλα έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης όπως επίσης και αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο να εξασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχο του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης ή όχι του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του ομίλου).

Μεταβολές που πραγματοποιήθηκαν έπειτα από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 και αποτυπώθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου:

- *Πίνακας 4.1: Τα δικαιώματα γρήσης παγίου*

	<u>ΓΗΠΕΔΑ</u>	<u>ΚΤΙΡΙΑ</u>	<u>ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ</u> <u>ΜΕΣΑ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
<i>Υπόλοιπο έναρξης την 1^η Ιανουαρίου 2019</i>	66	13.872	676	14.614
Προσθήκες	-	-	182	182
Αποσβέσεις	(21)	(1.964)	(146)	(2.131)
<i>Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2019</i>	45	11.908	712	12.665

Την 30^η Ιουνίου

Αξία κτήσεως	66	13.872	858	14.796
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(21)	(1.964)	(146)	(2.131)
Αναπόσβεστη αξία	45	11.908	712	12.665

Τα παραπάνω δικαιώματα, προκύπτουν κατά την εφαρμογή του νέου Δ.Π.Χ.Α 16 το οποίο παρέχει τη δυνατότητα πρώτης εφαρμογής την 1^η Ιανουαρίου 2019 χωρίς αναδρομική εφαρμογή σε προηγούμενες χρήσεις.

• **Πίνακας 4.2: Σύνολο Υποχρεώσεων**

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.400	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.674	4.915
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.392	1.367
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	8.947	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.371	16.896
	37.784	23.178
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.974	36.402
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	123	147
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	43.189	43.544
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	24.468	24.523
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	3.859	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.549	11.869
	119.162	116.485
Σύνολο Υποχρεώσεων	156.946	139.663

Οι συνολικές Υποχρεώσεις του ομίλου ανήλθαν σε 156.946 χιλιάδες ευρώ έναντι 139.663 χιλιάδες ευρώ που ήταν την 31η Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζοντας αύξηση κατά ποσοστό 12,37% ως συνέπεια κυρίως της εφαρμογής του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Α 16 «Μισθώσεις». Εξ' αυτών, οι Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις του ομίλου ανήλθαν σε 37.784 χιλιάδες ευρώ έναντι 23.178 χιλιάδες ευρώ που ήταν την 31η Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 63,02%

- Πίνακας 4.3: Χρηματοοικονομικά έξοδα 01/01 - 30/06/2019 01/01 - 30/06/2018

Χρεωστικοί τόκοι	2.415	2.402
Προμήθειες και έξοδα τραπεζών	399	354
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρέωσης παροχών προσωπικού	11	11
Χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων	641	384
Σύνολο	3.466	3.151

Τα έξοδα τόκου επί της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, τα οποία και επιβαρύνουν τα αποτελέσματα.

- Δείκτες κερδοφορίας

Ο όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης («Ε.Δ.Μ.Α.») στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με τον χρηματοοικονομικό, λειτουργικό και στρατηγικό σχεδιασμό του καθώς και για την αξιολόγηση και τη δημοσίευση των επιδόσεών του. Αυτοί οι δείκτες εξυπηρετούν στην καλύτερη κατανόηση των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών αποτελεσμάτων του Ομίλου, της χρηματοοικονομικής του θέσης καθώς και της κατάστασης ταμειακών ροών. Μέρος των δεικτών αυτών αποτελούν και οι δείκτες κερδοφορίας, στους οποίους και παρατηρήθηκαν αρκετές αλλαγές έπειτα από την εφαρμογή του νέου προτύπου περί των μισθώσεων. Πιο αναλυτικά:

- 1) Πίνακας 4.4: EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων)

	<u>01/01 - 30/06/2019</u>	<u>01/01 - 30/06/2018</u>
Κέρδη / (Ζημίες) από λειτουργικές δραστηριότητες	3.527	1.814
Αποσβέσεις παγίων	4.156	2.027
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων	(44)	(44)
EBITDA	7.639	3.797

	<u>01/01 - 30/06/2019</u>	<u>01/01 - 30/06/2018</u>
EBITDA	7.639	3.797
Δαπάνες μισθώσεων	(2.267)	-
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA*	5.372	3.797

Τα Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων («EBITDA») του ομίλου κατά το α' εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκαν σε 7.639 χιλιάδες ευρώ έναντι 3.797 χιλιάδες ευρώ το α' εξάμηνο του 2018. Ένα μέρος της εν λόγω μεταβολής, οφείλεται στην εφαρμογή του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Α 16 «Μισθώσεις» από 01/01/2019, συνέπεια της οποίας είναι η κεφαλαιοποίηση των μισθώσεων και η σταδιακή απόσβεσή τους. Ως εκ τούτου, ο δείκτης EBITDA όπως υπολογίζεται πλέον δεν λαμβάνει υπόψη τις δαπάνες μισθώσεων, καθώς αυτές έχουν μετατραπεί κατά ένα μέρος σε αποσβέσεις και κατά ένα άλλο μέρος σε χρηματοοικονομικό κόστος. Για τον λόγο αυτόν, ο όμιλος παρακολουθεί τον δείκτη Αναπροσαρμοσμένο EBITDA*, ο οποίος προκύπτει εάν από τον δείκτη EBITDA αφαιρεθούν οι δαπάνες μισθώσεων. Συγκεκριμένα, η θετική επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 διαμορφώνεται σε 2.267 χιλιάδες ευρώ, ήτοι το συγκρίσιμο EBITDA διαμορφώνεται σε 5.372 χιλιάδες ευρώ. Η θετική μεταβολή ύψους 1.575 χιλιάδες ευρώ μεταξύ των συγκρίσιμων EBITDA οφείλεται κυρίως στη συγκράτηση του λειτουργικού κόστους, στην αύξηση του μικτού περιθωρίου κέρδους, καθώς και στην αύξηση των λοιπών εσόδων εκμετάλλευσης.

Η επίδραση της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16 για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2019 είναι 1.993 χιλιάδες ευρώ θετική στ' Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του ομίλου και 110 χιλιάδες ευρώ αρνητική στα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους του ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη τα έξοδα απόσβεσης των δικαιωμάτων χρήσης παγίων και τα έξοδα τόκων των σχετικών υποχρεώσεων μίσθωσης.

2) EBIT (Κέρδη προ φόρων, τόκων)

Ο δείκτης EBIT ισούται με τα «Κέρδη / (Ζημίες) από λειτουργικές δραστηριότητες» του ομίλου που προκύπτουν από τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συγκεκριμένα, τα Λειτουργικά κέρδη του ομίλου ανήλθαν σε 3.527 χιλιάδες ευρώ κατά το α' εξάμηνο του 2019 έναντι 1.814 χιλιάδες ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2018, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 1.713 χιλιάδες ευρώ.

3) EBT (Κέρδη προ φόρων)

Είναι τα Κέρδη πριν την αφαίρεση φόρων και προκύπτουν από τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Όσον αφορά τα Κέρδη προ φόρων του ομίλου, ανήλθαν

σε 50 χιλιάδες ευρώ στην παρούσα περίοδο έναντι ζημιών 1.207 χιλιάδες ευρώ το α' εξάμηνο του 2018, παρουσιάζοντας σημαντική βελτίωση ύψους 1.257 χιλιάδες ευρώ.

4) Net Income (Καθαρά Κέρδη)

Είναι τα Κέρδη μετά την αφαίρεση φόρων και προκύπτουν από τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Σχετικά με τα Κέρδη μετά από φόρους του ομίλου διαμορφώθηκαν κατά το α' εξάμηνο του 2019, σε 302 χιλιάδες ευρώ, έναντι ζημιών της προηγούμενης αντίστοιχης περιόδου του 2018, που ήταν 773 χιλιάδες ευρώ, σημειώνοντας βελτίωση κατά 1.075 χιλιάδες ευρώ.

4.3 Συμπεράσματα

Όπως αντιληφθήκαμε και από την μελέτη περίπτωσης που προηγήθηκε, οι επιδράσεις από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 περί των μισθώσεων είναι κάτι περισσότερο από μια λογιστική αλλαγή, καθώς υπάρχει αντίκτυπο σε χρηματοοικονομικό λειτουργικό και επιχειρησιακό επίπεδο. Σχετικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, το νέο πρότυπο απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίσει λογιστικά τις μισθώσεις, αναγνωρίζοντας το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και μιας υποχρέωσης μίσθωσης. Επιπρόσθετα αλλαγές παρουσιάζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και την Κατάσταση Ταμειακών ροών, καθώς τα έξοδα από λειτουργικές μισθώσεις αντικαθίστανται από έξοδα απόσβεσης και έξοδα τόκου επί της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Παράλληλα παρατηρείται επαναπροσδιορισμός των χρηματοοικονομικών δεικτών (δείκτης κάλυψης τόκων, κέρδη προ φόρων και τόκων, λειτουργικό κέρδος, δείκτης άμεσης ρευστότητας).

Συγκεκριμένα, κάποιοι από τους εν λόγω δείκτες θα βελτιωθούν, χωρίς ωστόσο η βελτίωση να σημαίνει και επί της ουσίας βελτίωση των υποκείμενων ταμειακών ροών ή της επιχειρηματικής δραστηριότητας της εκάστοτε οικονομικής οντότητας, όπως επίσης ενδέχεται να μη συμμορφωθούν με δείκτες δανείων επηρεάζοντας γενικότερα τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας των εταιριών. Συνεπώς θα πρέπει να πραγματοποιούνται οι ανάλογες αξιολογήσεις γύρω από τις επιπτώσεις του νέου προτύπου, καταγράφοντας τις συμβάσεις μίσθωσης και τους βασικούς όρους αυτών, την επίπτωση γύρω από τις οικονομικές καταστάσεις, αλλά και στους χρηματοοικονομικούς και λοιπούς δείκτες μέτρησης επιδόσεων. Τέλος από την πλευρά των εταιριών θα πρέπει να αξιολογηθεί και να

προετοιμαστεί ο επανασχεδιασμός των πληροφοριακών συστημάτων και των ακολουθούμενων διαδικασιών αντιμετωπίζοντας έγκαιρα τις όποιες δυσκολίες και τα κόστη εφαρμογής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ

Μια από τις βασικές διαφορές της οικονομικής χρήσης του 2019 αποτελεί η υιοθέτηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) 16 το οποίο θέτει τους κανόνες για την αναγνώριση, την αποτίμηση την παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων τόσο από την πλευρά του μισθωτή όσο και από την πλευρά του εκμισθωτή. Η ισχύς του προτύπου από την 1^η Ιανουαρίου του 2019 το οποίο και αποτέλεσε για την IASB ολοκλήρωση ενός μακροχρόνιου έργου σχετικά με την λογιστική των μισθώσεων, κατήγγησε το ΔΛΠ 17 και εισήγαγε ένα πλαίσιο αλλαγών, δημιουργώντας νέα δεδομένα. Η έκδοση του νέου προτύπου επηρεάζει το μεγαλύτερο μέρος εκ του συνόλου των οικονομικών οντοτήτων οι οποίες και συμμετέχουν σε μια μίσθωση ως μισθωτές.

Η καινοτομία του νέου προτύπου που εξέπληξε τη λογιστική κοινότητα, εστιάζεται στο ότι ο μισθωτής θα πρέπει να απεικονίζει στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης το σύνολο των μισθώσεων. Πιο αναλυτικά, το Δ.Π.Χ.Α 16 καταργεί την κατηγοριοποίηση της μίσθωσης σε λειτουργική και χρηματοοικονομική και εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό χειρισμό που απαιτεί από τον ίδιο να καταχωρίσει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου στο Ενεργητικό και την παρούσα αξία της υποχρέωσης για το σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων στο Παθητικό, χωρίς να τροποποιείται ο λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του εκμισθωτή, ο οποίος παραμένει ίδιος με αυτόν που ίσχυε σύμφωνα με το προγενέστερο ΔΛΠ 17 (Εξαιρέση αποτελούν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και οι μισθώσεις που το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας). Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι η εκμίσθωση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου για τον εκμισθωτή αποτυπώνεται στις οικονομικές καταστάσεις ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο, ενώ για τον μισθωτή ως δικαίωμα χρήσης του παγίου.

Ως αποτέλεσμα της διαφοροποιημένης λογιστικής αντιμετώπισης σε σχέση με το ΔΛΠ 17, το κόστος μίσθωσης ουσιαστικά να μην εμπεριέχεται πλέον στα λειτουργικά κόστη (κόστη διοίκησης ή διάθεσης) και να μεταφέρεται στα χρηματοοικονομικά ενώ παράλληλα να αυξάνονται και οι αποσβέσεις. Με τον τρόπο αυτό επηρεάζονται θετικά βασικοί δείκτες (π.χ. EBITDA, EBIT) οι οποίοι και χρησιμοποιούνται με σκοπό την αξιολόγηση της

πιστοληπτικής ικανότητας των οικονομικών οντοτήτων. Στην πραγματικότητα όμως η θετική αυτή επίδραση δεν μεταφράζεται απόλυτα και σε βελτίωση της πραγματικής οικονομικής θέσης των οικονομικών οντοτήτων. Επιπρόσθετα το ενδιαφέρον της αγοράς και των επενδυτών εστιάζεται στις αλλαγές που θα προκύψουν στο δείκτη καθαρού δανεισμού προς EBITDA (Net Debt /EBITDA), ο οποίος και δείχνει τον απαιτούμενο αριθμό ετών που χρειάζεται, με σκοπό την αποπληρωμή του δανεισμού μιας επιχείρησης μέσα από τη λειτουργική της κερδοφορία. Είναι προφανές το γεγονός ότι η ρευστότητα μιας εταιρίας είναι καλύτερη όταν ο δείκτης αυτός είναι χαμηλότερος. Τέλος σχετικά με τους κλάδους που θα επηρεαστούν περισσότερο είναι αυτοί του Λιανεμπορίου, των Πετρελαιοειδών και Μεταφορών καθώς λόγω του αντικειμένου της δραστηριότητας τους έχουν μεγάλης αξίας λειτουργικές μισθώσεις, εφόσον νοικιάζουν καταστήματα, βενζινάδικα, αεροσκάφη και χώρους αεροδρομίων.

Εν κατακλείδι πέρα από τις νέες προκλήσεις που προκύπτουν με την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16, δημιουργείται η ευκαιρία εισόδου προς την ψηφιοποίηση με σκοπό τη βελτίωση των λειτουργιών των επιχειρήσεων. Τα συστήματα και οι διαδικασίες που είναι απαραίτητα για την καλύτερη εφαρμογή του νέου προτύπου, και τη σωστή απεικόνιση των στοιχείων που προκύπτουν στα ενδιαφερόμενα μέρη, μπορούν να βοηθήσουν την κάθε επιχείρηση και σε άλλες εργασίες συντελώντας στον αποδοτικότερο τρόπο λειτουργίας τους.

Κατά την παρούσα διπλωματική και συγκεκριμένα στην ανάλυση της μελέτης περίπτωσης, που σκοπό είχε την ανάδειξη των μεταβολών που προκλήθηκαν στις οικονομικές καταστάσεις ενδεικτικά μιας επιχείρησης, κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 στο πρώτο εξάμηνο του 2019, δεν απεικονίζεται η πραγματική οικονομική κατάσταση αυτής όπως και όλων των άλλων επιχειρήσεων που θα μπορούσαν να αναλυθούν, γεγονός που αποτελεί και βασικό της περιορισμό. Αιτιολόγηση αυτού αποτελεί η πιο ολοκληρωμένη εικόνα που θα προέκυπτε αλλά και τα τελικά αριθμητικά αποτελέσματα της χρήσης, σε περίπτωση ανάλυσης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, όπου θα δημιουργούνταν και διαφορετικά συμπεράσματα ως προς τον βαθμό που επηρεάζεται η κάθε επιχείρηση από την εφαρμογή του νέου προτύπου. Για το λόγο αυτό και η μελλοντική έρευνα μπορεί να εστιάσει στην μελέτη των ετήσιων οικονομικών αποτελεσμάτων των επιχειρήσεων, καταγράφοντας τη συνολική βελτίωση ή όχι της χρηματοοικονομικής θέσης αυτών. Παράλληλα ένας ακόμα περιορισμός αποτελεί και η περιορισμένη βιβλιογραφία σχετικά με την πραγματοποίηση σύγκρισης και

την συγκέντρωση των απαραίτητων πληροφοριών μεταξύ του Δ.Π.Χ.Α 16 και του αντίστοιχου US GAAP (ASC 842) περί των μισθώσεων.

Επιπρόσθετο μελλοντικό ερευνητικό θέμα αποτελεί το αντίκτυπο τη εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α 16 στις ελληνικές επιχειρήσεις, στην περίπτωση μιας αντίστοιχης μεταβολής του νομοθετικού πλαισίου των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων στην προσπάθεια απόκτησης κοινής γλώσσας και συγκρίσιμων οικονομικών καταστάσεων. Τέλος μια ακόμη πρόταση μελλοντικής έρευνας εστιάζεται στην ανάλυση των δεικτών μέτρησης της απόδοσης των επιχειρήσεων και στο βαθμό που οι τράπεζες επηρεάζονται από αυτούς κατά την αξιολόγηση, με σκοπό την ρύθμιση ενός δανείου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική βιβλιογραφία

Grant Thornton (2016), Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ΤΟΜΟΣ Α,Β, Αθήνα

Kieso, D., Weygandt, J., & Warfield, T. (2019) Λογιστική Εκτενής Ανάλυση με ΔΠΧΑ, Εκδόσεις Broken Hill Publishers Ltd

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

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

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4308 ΦΕΚ Α' 251/24.11.2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις

Ξένη βιβλιογραφία

Bunea-Bontas, C. A. (2017). LEASE ACCOUNTING UNDER IFRS 16 AND IAS 17—A COMPARATIVE APPROACH. *REVISTA ECONOMIA CONTEMPORANĂ*, 2(2), 78-84.

IFRS Foundation, Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases

Levanti, D. A. (2019). IFRS 16 “Leases”—financial statements disclosures for credit institutions. *Ecoforum Journal*, 8(3).

Liviu-Alexandru, T. (2018). The Advantages that IFRS 16 Brings to the Economic Environment. *Ovidius University Annals, Economic Sciences Series*, 18(1), 510-513.

Magli, F., Nobolo, A., & Ogliari, M. (2018). The Effects on Financial Leverage and Performance: The IFRS 16. *International Business Research*, 11(8), 76-89.

Matos, N. B., & Niyama, J. K. (2018). IFRS 16-Leases: Desafios, Perspectivas e Implicações à Luz da Essência Sobre a Forma. *Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade (REPeC)*, 12(3).

Sari, E., Altintas, A. T., & Taş, N. (2016). The Effect of the IFRS 16: Constructive Capitalization of Operating Leases in the Turkish Retailing Sector. *Journal of Business, Economics and Finance (JBEP)*, ISSN, 2146-7943.

Segal, M., & Naik, G. (2019). The expected impact of the implementation of International Financial Reporting Standard (IFRS) 16—Leases. *Journal of Economic and Financial Sciences*, 12(1), 12.

Stancheva-Todorova, E., & Velinova-Sokolova, N. (2019). IFRS 16 Leases and Its Impact on Company's Financial Reporting, Financial Ratios and Performance Metrics. *Economic Alternatives*, (1), 44-62.

Tănase, A. E., Calotă, T. O., & Oncioiu, F. R. (2018). The Impact of IFRS 16 on the Companies' Key Performance Indicators: Limits, Advantages and Drawbacks. *Academic Journal of Economic Studies*, 4(1), 54-59.

Veverková, A. (2019). IFRS 16 and its Impacts on Aviation Industry. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 67(5), 1369-1377.

Yu, J. (2019). Investigation of IFRS16 Effect on the Airlines. *Journal of Finance and Accounting*, 7(5), 132.

Ηλεκτρονικές πηγές

<https://www.elgeka.gr/>

<https://www.grant-thornton.gr/>

<https://www.taxheaven.gr/>

<https://www.euro2day.gr/>

<https://www.nextdeal.gr/>

<https://www.stockwatch.com.cy/>

<http://bigbusiness.gr/>

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

<https://solcrowe.gr/>

<http://www.bankingnews.gr/>

<http://www.haniotika-nea.gr/>

<https://leasequery.com/author/george-azih/>

<https://blog.apitudesoftware.com/author/sarah-werner/page/2>