



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

Διπλωματική Εργασία

ΔΠΧΑ16-ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

της

ΜΑΡΙΑΣ ΣΑΓΟΥΣΤΗ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος
στην

Εφαρμοσμένη Λογιστική και Ελεγκτική

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την καθηγήτριά μου, κα. Σαμαρά Αγγελική, για τη συμπαράσταση και στήριξη που μου προσέφερε, καθώς και όλους τους καθηγητές μου για τη βοήθεια και τις πολύτιμες γνώσεις που μου μετέδωσαν, καθ' όλη τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος.

Ένα εγκάρδιο «ευχαριστώ» οφείλω στην οικογένεια μου και στους κοντινούς μου ανθρώπους, για την ηθική και οικονομική στήριξη που μου προσέφεραν κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

Πίνακας Περιεχομένων

Ευχαριστίες	ii
Πίνακας Περιεχομένων	iii
Περίληψη	vii
Abstract	viii
Συντομογραφίες	ix
Ελληνικές	ix
Ξένες	x
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή	11
1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις	11
1.2 Σκοπός της Εργασίας	14
1.3 Δομή της Εργασίας	14
Κεφάλαιο 2: Επισκόπηση Βιβλιογραφίας.....	15
2.1 Επισκόπηση Παγκόσμιας Αρθρογραφίας.....	15
2.2 Συμπεράσματα Κεφαλαίου	21
Κεφάλαιο 3: Θεσμικό Πλαίσιο	22
3.1 Εισαγωγή	22
3.2 Ιστορική Αναδρομή	22
3.3 Σκοπός του Προτύπου	25
3.4 Πεδίο Εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.....	25
3.5 Εξαιρέσεις Αναγνώρισης	26
3.6 Προσδιορισμός της Μίσθωσης	27
3.6.1 Προσδιοριζόμενο Περιουσιακό Στοιχείο.....	28
3.6.2 Ουσιαστικά Οικονομικά Οφέλη	29
3.6.3 Δικαίωμα Καθορισμού της Χρήσης του Περιουσιακού Στοιχείου	29

3.7 Διάκριση των στοιχείων της σύμβασης	30
3.8 Διάρκεια της Μίσθωσης	31
3.9 Λογιστικός Χειρισμός στο Πλαίσιο του Μισθωτή	31
3.9.1 Αναγνώριση	31
3.9.2 Επιμέτρηση	31
3.9.3 Παρουσίαση	34
3.9.4 Γνωστοποιήσεις	35
3.10 Λογιστικός Χειρισμός στο Πλαίσιο του Εκμισθωτή	36
3.11 Επιπτώσεις από την Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16	37
3.12 Επίδραση της παγκόσμιας πανδημίας COVID-19.....	38
3.13 Σύντομη Σύγκριση ΔΠΧΑ 16 – Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων	40
3.14 Ελεγκτικοί Κίνδυνοι και Ελεγκτικές Διαδικασίες	41
3.14.1 Πιθανοί κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας (RoMMs)	42
3.14.2 Πιθανές Ελεγκτικές Διαδικασίες	43
Κεφάλαιο 4: Μελέτη Περίπτωσης	45
4.1 Εισαγωγή	45
4.2 Μελέτη Περίπτωσης	45
4.2.1 Βάση για μελέτη	45
4.2.2 Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 – Λογιστικός Χειρισμός	46
4.2.3 Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 – Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Γνωστοποιήσεις	53
4.2.4 Επίδραση στους χρηματοοικονομικούς δείκτες	59
4.2.5 Τροποποίηση Σύμβασης – Λογιστικός Χειρισμός	60
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	64
Περιορισμοί – Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα	65
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	66

Λίστα Πινάκων

Πίνακας 1: Υπολογισμός Αρχικής Επιμέτρησης Υποχρέωσης από Μισθώσεις	47
Πίνακας 2: Τόκοι και Αποσβέσεις ανά έτος	50
Πίνακας 3: Αρχική αναγνώριση	50
Πίνακας 4: Εγγραφή πληρωμής μισθώματος.....	51
Πίνακας 5: Εγγραφή Αποσβέσεων	51
Πίνακας 6: Εγγραφή χρηματοοικονομικού κόστους	51
Πίνακας 7: Εγγραφή ανακατάταξης υποχρεώσεων	52
Πίνακας 8: Υπόλοιπα Λογαριασμών μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16	52
Πίνακας 9: Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 2019	54
Πίνακας 10: Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων 2019	55
Πίνακας 11: Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2019	56
Πίνακας 12: Γνωστοποίηση αρχικής αναγνώρισης	57
Πίνακας 13: Γνωστοποίηση μετάβασης από ΔΛΠ 17	57
Πίνακας 14: Γνωστοποίηση περιουσιακών στοιχείων.....	58
Πίνακας 15: Γνωστοποίηση Υποχρεώσεων.....	58
Πίνακας 16: Χρηματοοικονομικοί δείκτες	59
Πίνακας 17: EBITDA	59
Πίνακας 18: Τροποποίηση μίσθωσης	61
Πίνακας 20: Λογιστική εγγραφή τροποποίησης.....	62
Πίνακας 21: Επανυπολογισμός παρούσας αξίας υποχρέωσης	63
Πίνακας 22: Λογιστική εγγραφή προσαρμογής υποχρέωσης και περιουσιακού στοιχείου	63

Λίστα Γραφημάτων

Γράφημα 1: Συνοπτική Παρουσίαση του Ορισμού της Μίσθωσης.....	28
Γράφημα 2: Επιπτώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	37
Γράφημα 3: Επιπτώσεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	37
Γράφημα 4: Επιπτώσεις στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών	38

Περίληψη

Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), είναι ένα ενιαίο σύνολο λογιστικών προτύπων, που αναπτύχθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) με στόχο τα εν λόγω πρότυπα να εφαρμοστούν σε μια σταθερή βάση, σε παγκόσμιο επίπεδο, δίνοντας την δυνατότητα στους επενδυτές και σε άλλους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να συγκρίνουν την οικονομική επίδοση μίας οντότητας που τα εφαρμόζει, με αυτές άλλων οντοτήτων σε διεθνές επίπεδο. Ένα από τα πρότυπα που έχει αναπτύξει το IASB, είναι το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αφορά τις μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 *Μισθώσεις*, εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016, και σε σύγκριση με το προηγούμενο πρότυπο που εφαρμοζόταν για τις μισθώσεις – το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 – υιοθέτησε σημαντικές αλλαγές όσο αφορά το πως αποτυπώνονται οι μισθώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των μισθωτών. Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να μελετήσει τις αλλαγές που εισήγαγε το ΔΠΧΑ 16, τόσο από την πλευρά του μισθωτή, όσο και από την πλευρά του εκμισθωτή, καθώς και πως αυτές οι αλλαγές επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που αυτοί δημοσιεύουν. Παράλληλα, στα πλαίσια της εργασίας συγκρίνεται το ΔΠΧΑ 16 με το ΔΛΠ 17 και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014).

ΛέξειςΚλειδιά:ΔΠΧΑ16,ΛογιστικάΠρότυπα,ΕλληνικάΛογιστικάΠρότυπα,ΜελέτηΠερίπτωσης

Abstract

The International Financial Reporting Standards (IFRS) is a single set of accounting standards, developed by the International Accounting Standards Board (IASB) that aims to apply those standards on a consistent basis worldwide, enabling investors and to other users of Financial Statements to compare an entity's financial performance applying IFRS, on a like-for-like basis with other entities internationally. One of the standards developed by the IASB is IFRS 16, which refers to leases. IFRS 16 *Leases*, was issued in January 2016, and compared to the previous lease standard - International Accounting Standard 17 - has adopted significant changes in how leases are reflected in lessees' Financial Statements. The purpose of this paper is to study the changes introduced by IFRS 16, both by the lessees' and the lessors' aspect, and how these changes affect the Financial Statements that they publish. At the same time, in the context of this paper, IFRS 16 is compared with IAS 17 and the Greek Accounting Standards (Law 4308/2014).

Keywords:IFRS16,AccountingStandards,GreekAccountingStandards,CaseStudy

Συντομογραφίες

Ελληνικές

ΑΕ	=	Ανώνυμη Εταιρεία
Βλ.	=	Βλέπε
ΔΛΠ	=	Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα
ΔΠΧΑ	=	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΔΠΕ	=	Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου
ΔΣ	=	Διοικητικό Συμβούλιο
ΕΕ	=	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΔΔΠΧΑ Αναφοράς	=	Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
ΕΛΠ	=	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
ΙΕΣΟΕΛ Λογιστών	=	Ινστιτούτο Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Ν.	=	Νόμος
π.χ.	=	παραδείγματος χάρι
ΣΟΕΛ	=	Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
ΣΔΛΠ	=	Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων

Ξένοι

EBIT	=	Earnings Before Interest and Tax
EBITDA	=	Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization
FASB	=	Financial Accounting Standards Board
GAAP	=	Generally Accepted Accounting Principles
IAS	=	International Accounting Standards
IASB	=	International Accounting Standards Board
IFRS	=	International Financial Reporting Standards
RoMM	=	Risk of Material Misstatement

Κεφάλαιο 1:Εισαγωγή

1.1 Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

Ένας από τους στόχους του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) είναι να διασφαλίσει ότι προκειμένου να ληφθούν χρήσιμες αποφάσεις, από τους τρέχοντες και πιθανούς επενδυτές και γενικότερα όλους τους χρήστες των Χρηματοοικονομικών

Καταστάσεων, παρέχονται υψηλής ποιότητας, διαφανείς και συγκρίσιμες πληροφορίες, στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις¹.

Με σκοπό την εκπλήρωση του παραπάνω στόχου, το IASB εξέδωσε τον Ιανουάριο του 2016 το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16 (Δ.Π.Χ.Α. 16) «Μισθώσεις», σε αντικατάσταση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17 (ΔΛΠ 17) «Μισθώσεις», που είχε εκδοθεί το 1997². Το νέο Πρότυπο καθορίζει νέους κανόνες για την αναγνώριση, επιμέτρηση (αποτίμηση), την παρουσίαση και την γνωστοποίηση των μισθώσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Η εφαρμογή αυτού του προτύπου, είναι υποχρεωτική για περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2019. Η εφαρμογή πριν από αυτή την ημερομηνία επιτρέπεται, με μόνη προϋπόθεση να έχει ήδη τεθεί σε εφαρμογή το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15 - «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Στην Ευρωπαϊκή Ένωση, το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Συμβουλευτική Ομάδα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΕΣΟΧΠ) το 2017³.

Οι μισθώσεις αποτελούν μέθοδο μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης εταιρειών, που αποσκοπούν στην απόκτηση παγίων. Η μίσθωση ενός παγίου, επιτρέπει στις επιχειρήσεις, να αποκτούν δικαιώματα που πηγάζουν από τη χρήση του παγίου, έχοντας υποχρέωση προς τον εκμισθωτή αυτού, για την διάρκεια της συναπτόμενης σύμβασης μίσθωσης, χωρίς να χρηματοδοτούνται από τραπεζικά ιδρύματα ή άλλες πηγές ώστε να προβούν σε αγορά του παγίου.

¹ (IFRS Foundation, 2013)

² (IASB, 2015)

³ Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, L 291, 9 Νοεμβρίου 2017

Παρόλο που η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί σημαντική πηγή χρηματοδότησης για πολλές εταιρείες, το IASB μετά από δειγματοληπτική έρευνα που πραγματοποίησε, εκτίμησε ότι το 2014, το 85% των υποχρεώσεων που προκύπτουν από συμβάσεις μισθώσεων εταιρειών που εφαρμόζουν ΔΠΧΑ και Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές (Generally Accepted Accounting Principles – USGAAP), δεν γνωστοποιήθηκαν στους ισολογισμούς τους⁴. Το τόσο υψηλό ποσοστό εξηγείται καθώς τότε ισχύον ΔΛΠ 17, όσον αφορά παρόμοιο πρότυπο των ΗΠΑ (FASB, topic 840, Leases), επέτρεπαν την ταξινόμηση των συμβάσεων μίσθωσης ως χρηματοδοτικές ή ως λειτουργικές⁵. Στην περίπτωση των χρηματοδοτικών μισθώσεων, τα στοιχεία ενεργητικού και οι υποχρεώσεις που προέρχονται από την σύμβαση μίσθωσης καταγράφονταν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ στην περίπτωση των λειτουργικών μισθώσεων, ήταν απαραίτητη μόνο η γνωστοποίηση πληροφοριών στις Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων.

Η ελευθερία που έδινε το ΔΛΠ 17 σχετικά με την επιλογή της κατάταξης των συμβάσεων μίσθωσης ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές, σύμφωνα με την κρίση της διοίκησης της κάθε εταιρείας, δεν επέτρεπε την αποτύπωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μιας πλήρους εικόνας, για:

- Τα περιουσιακά στοιχεία που ελέγχονταν και χρησιμοποιούνταν για την εκτέλεση των δραστηριοτήτων, και
- Τις υποχρεώσεις που προέρχονταν από τις συμβάσεις μισθώσεων, και δεν μπορούσαν να αποφευχθούν από κάθε οικονομική άποψη.

Κατά συνέπεια, οι πληροφορίες που παρέχονταν από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών δεν επαρκούσαν για τους επενδυτές και τους αναλυτές, κατά τη λήψη αποφάσεων, και έτσι προκειμένου να διασφαλίσουν τη συγκρισιμότητα μεταξύ των οντοτήτων, αλλά και προκειμένου να προσδιορίσουν το δείκτη χρέους (Debt Ratio) και τον αριθμό δείκτη αποδοτικότητας απασχολούμενου κεφαλαίου (ROCE), προσάρμοζαν στοιχεία από την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, με πληροφορίες που αντλούσαν από τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σχετικά με τις λειτουργικές μισθώσεις. Αυτό δημιουργούσε επιπρόσθετα κόστη, και την υπερεκτίμηση του χρέους καθώς

⁴IASB, 2016a

⁵Sacarin. (2017). IFRS 16, “Leases” - Consequences on the financial statements and financial indicators

ς,σεαντίθεσημετιςυποχρεώσειςπουσχετίζονταιμετιςχρηματοδοτικέςμισθώσεις,οι οποίεσγνωστοποιούντανστηνΚατάστασηΟικονομικήςΘέσηςσεπαρούσα προεξοφλημέναξία,οιυποχρεώσειςπουσχετίζονταιμετιςλειτουργικέςμισθώσειςπαρουσιάζοντανστιςΣημειώσειςσεμηπροεξοφλημέναξία.

ΜετηνεφαρμογήτουΔΠΧΑ

16,τοIASBπροσδοκάνανεξαλείψειαυτέςτιςελλείψειςδιαφάνειαςκαισυγκρισιμότητας.Το IASBμε την έκδοση του ΔΠΧΑ 16, προώθησετηνεξάλειψητηςχρηματοδότησηςεκτόςισολογισμού,παύονταςτο διαχωρισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης με τηνλειτουργικήμίσθωσηκαισυμπεριλαμβάνοντας στηνΚατάστασηΟικονομικήςΘέσηςτουμισθωτήόλατασυμβόλαιαμίσθωσης,μεμερικές εξαιρέσεις⁶.Κατάσυνέπεια,πολλάαπόταδικαιώματακαιτιςυποχρεώσειςπουπληρούντον ορισμότωνπεριουσιακώνστοιχείωνκαιυποχρεώσεων,όπωςαυτός ορίζεταιαπότοΕννοιολογικόΠλαίσιο του ΔΠΧΑ 16,αλλάπουδεναναγνωρίζονταιμε τις διατάξεις του ΔΛΠ 17,θασυμπεριληφθούνστηνΚατάστασηΟικονομικήςΘέσης των εταιρειών.Υπότο πρίσμα των αλλαγών που φέρει η εφαρμογή του νέου Προτύπου,ηποιότητατωνπληροφοριώνπουπαρέχονταιστουςχρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεωνθαβελτιωθεί,καιαυτοί θαείναισεθέσηναπραγματοποιήσουνπιοολοκληρωμένεςαναλύσειςτηςχρηματοοικονομικήςθέσηςκαιτηςαπόδοσηςτωνοντοτήτων⁷.

ΗεφαρμογήτουΔΠΧΑ16 έχεικυρίωςσυνέπειεστους μισθωτές,καθώςαπαιτείται νααναγνωρίσουνπεριουσιακάστοιχείακαιυποχρεώσειςπου προκύπτουν από συμβάσεις μισθώσεων, πουπριν την εφαρμογή του Προτύπουδεναναγνωρίζονταν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.Απότηνάλληπλευρά,τοΔΠΧΑ16 δενσυνοδεύεταιαπόσημαντικέςαλλαγέςγιατονεκμισθωτή,σεσύγκρισημετοΔΛΠ 17,καθώςδιατηρούνταικυρίωςοισχύοντεςκανόνεςγιατηνταξινόμησηκαιτηναναγνώρισητωνσυμβάσεωνμίσθωσηςαπότονεκμισθωτή⁸. Εκτιμάται ότι η εφαρμογή του νέου Προτύπου, θαέχει πιο ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις τωνμισθωτών

⁶ Ozturk & Srcemeli, 2016, Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey

⁷Morales-Diaz & Zamora-Ramirez. (2018). IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities’ decisions on financial statements

⁸GrantThornton. (2017). ΔΠΧΑ 16: Νέο Πρότυπο για τη λογιστική των μισθώσεων.

ακινήτων και στοιχείων ενεργητικού υψηλής αξίας, όπως για παράδειγμα οι αεροπορικές εταιρείες, ξενοδοχειακές μονάδες κ.α.⁹.

1.2 Σκοπός της Εργασίας

Υπό το ανωτέρω πρίσμα, η παρούσα εργασία αποσκοπεί στην εμβάθυνση της γνώσης του ΔΠΧΑ 16

και της επίδρασής του στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών που συντάσσουν και δημοσιεύουν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ. Επισκοπείται η παγκόσμια αρθρογραφία που ασχολείται με το υπό μελέτη Πρότυπο, γίνεται λεπτομερή μελέτη του Εννοιολογικού Πλαισίου και των νέων κανόνων που εισήγαγε το Πρότυπο και εξετάζεται μια μελέτη περίπτωσης με στόχο την περαιτέρω κατανόηση της πρακτικής εφαρμογής του Προτύπου.

1.3 Δομή της Εργασίας

Η παρούσα εργασία χωρίζεται σε πέντε Κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο της εργασίας αναφέρεται εισαγωγικά στο υπό εξέταση θέμα. Στο δεύτερο κεφάλαιο εξετάζεται η βιβλιογραφία δευτερογενών πηγών αναφορικά με το ΔΠΧΑ 16 και των προτύπων γενικότερα. Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται το Θεσμικό Πλαίσιο και οι κανόνες που εισήγαγε το ΔΠΧΑ 16, και γίνεται μια σύγκριση με το ΔΛΠ 17 και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Στο τέταρτο κεφάλαιο αναπτύσσεται η μελέτη περίπτωσης, χρησιμοποιώντας ένα υποθετικό παράδειγμα εταιρείας, η οποία εμπίπτει στις διατάξεις του ΔΠΧΑ 16 και το εφαρμόζει για την χρήση που αρχίζει την 1^η Ιανουαρίου 2019, με την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Στο πέμπτο κεφάλαιο παράγονται συμπεράσματα της εργασίας.

⁹Morales-Diaz & Zamora-Ramirez. (2018). IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements.

Κεφάλαιο 2: Επισκόπηση Βιβλιογραφίας

Στο παρόν κεφάλαιο επισκοπείται η παγκόσμια αρθρογραφία, και οι σημαντικότερες δημοσιεύσεις σχετικά με τα λογιστικά πρότυπα στο σύνολο τους, καθώς και αναφορικά με τις μισθώσεις. Πιο συγκεκριμένα, επισκοπούμε την βιβλιογραφία που αφορά την έρευνα, τις σκέψεις και τις προτάσεις επιστημόνων που έχουν ασχοληθεί με την επισκόπηση των όσων προβλέπει το ΔΠΧΑ 16 και μελετούν την επίδραση αυτού στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και στους δείκτες των επιχειρήσεων που το εφαρμόζουν. Δεδομένου ότι το ΔΠΧΑ 16 δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά το 2016, και ξεκινά να εφαρμόζεται για τις περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου του 2019, η βιβλιογραφία επί του θέματος είναι, ακόμα τουλάχιστον, αρκετά περιορισμένη.

2.1 Επισκόπηση Παγκόσμιας Αρθρογραφίας

Σύμφωνα με τον Warren (2016)¹⁰, οι επιπτώσεις των αλλαγών από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, για τις επιχειρήσεις δεν είναι ακόμα σαφείς, ωστόσο, οι αλλαγές πιθανολογείται να επηρεάσουν περισσότερο τις επιχειρήσεις του λιανικού εμπορίου, καθώς η χρήση λειτουργικών μισθώσεων είναι πολύ πιο διαδεδομένη σε αυτόν τον κλάδο. Η ένταξη των μισθώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης θα επηρεάσει τους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες που προέρχονται από αυτή, και θα μπορούσε να επηρεάσει τον δείκτη δανειακής επιβάρυνσης και τους τυχόν διακανονισμούς με τα χρηματοδοτικά ιδρύματα για τη διατήρηση ορισμένων χρηματοοικονομικών δεικτών που συνδέονται με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Ο αρθρογράφος επισημαίνει ότι πρέπει να παρατηρηθεί το εάν με την πάροδο του χρόνου, το ΔΠΧΑ 16 θα επηρεάσει τη συμπεριφορά των επιχειρήσεων κατά τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τη μίσθωση ή την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου, ενώ οι επιχειρήσεις θα πρέπει να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη ορισμένες σημαντικές μακροοικονομικές πτυχές κατά την κατάρτιση μακροπρόθεσμων εταιρικών στρατηγικών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία.

¹⁰Warren, C.M.J. (2016), "The impact of International Accounting Standards Board (IASB)/International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16)", Property Management, Vol. 34 No. 3.

Οι Sari, Altintas and Tas (2016)¹¹, εξέτασαν την επίδραση της κεφαλαιοποίησης μισθώσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των εταιρειών λιανικού εμπορίου που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο της Κωνσταντινούπολης (Borsa Istanbul-BIST) για τα έτη 2010 έως 2014. Από την έρευνά τους προέκυψε ότι το νέο πρότυπο μίσθωσης θα είχε σημαντική επίδραση στα συνολικά περιουσιακά στοιχεία και τις συνολικές υποχρεώσεις των εταιρειών κατά τα έτη 2010 και 2011, ως αποτέλεσμα της κεφαλαιοποίησης των μισθώσεων που ήταν κατηγοριοποιημένες ως λειτουργικές υπό το πρίσμα του ΔΛΠ 17. Μετά το 2011, η επίδραση της κεφαλαιοποίησης μίσθωσης φαίνεται να είναι ασήμαντη. Σύμφωνα με τους συγγραφείς, ο δείκτης Χρέους προς Σύνολο Ενεργητικού δεν επηρεάζεται σημαντικά από την κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων, αφού κατά το έτος εφαρμογής του προτύπου, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που δημιουργούνται είναι ίσα. Από την άλλη πλευρά ο δείκτης Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια επηρεάζεται σημαντικά, όπως είναι αναμενόμενο γιατί αυξάνονται σημαντικά οι Συνολικές Υποχρεώσεις των εταιρειών.

Σε παρόμοια αποτελέσματα κατέληξαν οι Ozturk and Sercemeli (2016)¹², οι οποίοι επισκόπησαν τα όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16 ώστε να εντοπίσουν τις σημαντικότερες επιπτώσεις του προτύπου στους πιο καθοριστικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, καθώς και στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης των επιχειρήσεων. Οι αρθρογράφοι χρησιμοποιώντας στοιχεία από τα δημοσιευμένα στοιχεία της αεροπορικής εταιρείας Pegasus Airline, η οποία δραστηριοποιείται στην Τουρκία, για το έτος 2015, απέδειξαν ότι η αντανάκλαση των λειτουργικών μισθώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης θα έχει ως αποτέλεσμα σημαντικές αυξήσεις των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού και μείωση της Καθαρής Θέσης. Ως επακόλουθο θα υπάρξει σημαντική αύξηση του δείκτη των Υποχρεώσεων προς τα Ίδια Κεφάλαια. Οι συγγραφείς υποστηρίζουν ακόμα πως θα υπάρξει αλλαγή και στον δείκτη των Υποχρεώσεων προς τα Συνολικά Περιουσιακά Στοιχεία, αλλά θα είναι μικρότερη από

¹¹Sari, Emre and Altintas, Abdurrahman Taylan and Taş, Nihat, The Effect of the IFRS 16: Constructive Capitalization of Operating Leases in the Turkish Retailing Sector (December 21, 2016). Journal of Business, Economics and Finance (JBEF), ISSN: 2146-7943, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2888364>

¹² Ozturk, M. and Sercemeli, M. (2016). Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study of an Airline Company in Turkey. Business and Economic Research Journal, 7 (4), pp: 143-157

αυτή του δείκτη Υποχρεώσεων προς Ίδια Κεφάλαια. Επιπρόσθετα, παρουσιάζουν ότι θα υπάρξει μείωση των αποδόσεων των περιουσιακών στοιχείων.

Ο Sacarin (2017)¹³, μελέτησε τις κυριότερες συνέπειες από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τους Χρηματοοικονομικούς Δείκτες των επιχειρήσεων, βάσει συγκριτικής ανάλυσης του ΔΠΧΑ 16 και του ΔΛΠ 17. Επισκοπώντας ενδελεχώς τους κανόνες που θεσπίζει το πρότυπο και παρουσιάζοντας ένα αναλυτικό αριθμητικό παράδειγμα, αποσκοπεί στην κατανόηση των όσων προβλέπει το ΔΠΧΑ 16. Τονίζει ότι όλες οι συμβάσεις που περιέχουν μίσθωση θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης, ενώ για τους μισθωτές, το πρότυπο θα οδηγήσει σε σημαντικές αλλαγές των πληροφοριών που θα πρέπει να γνωστοποιούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Επιπρόσθετα, το κέρδος ή η ζημία της περιόδου δεν θα κατανέμεται πλέον σε σταθερή βάση, όπως συνέβαινε με το ΔΛΠ 17 στις λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα που σχετίζονται με τις συμβάσεις μίσθωσης, που αφορούν τηναπόσβεση των δικαιωμάτων χρήσης και των τόκων από μισθώσεις, θα διαφέρουν μεταξύ των περιόδων αναφοράς, ανάλογα με την διάρκεια της μίσθωσης, την απόσβεση των δικαιωμάτων χρήσης, τη συχνότητα πληρωμών των μισθωμάτων και το τεκμαρτό επιτόκιο που εφαρμόζεται.

Οι Joubert, Garvie and Parle (2017)¹⁴, στην μελέτη τους εξετάζουν τον πιθανό αντίκτυπο που θα έχει το νέο πρότυπο χρηματοδοτικής μίσθωσης στους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες των μεγάλων εταιρειών στους τομείς των τηλεπικοινωνιών και των αερομεταφορών, όπου η χρηματοδοτική μίσθωση παίζει σημαντικό ρόλο στις δραστηριότητες των επιχειρήσεων. Μελετούν τους βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες (απόδοση συνολικών περιουσιακών στοιχείων και χρέος προς ίδια κεφάλαια) και τη βαθμολογία Altman Z της μεγαλύτερης εταιρείας στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και των δύο μεγαλύτερων εταιρειών στον τομέα των αερομεταφορών στην Αυστραλία χρησιμοποιώντας τις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις τους για το 2015 και το 2016. Κατέληξαν στο γεγονός ότι τα πρόσθετα ποσά

¹³Marian SACARIN, 2017. "IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators," The Audit Financial journal, Chamber of Financial Auditors of Romania, vol. 15(145), pages 114-114.

¹⁴Joubert, M., Garvie, L. and Parle, G.(2017). Implications of the New Accounting Standard for Leases AASB 16 (IFRS 16) with the Inclusion of Operating Leases in the Balance Sheet. Journal of New Business Ideas & Trends, 15 (2), pp: 1-11

που πρέπει να προστεθούν στα συνολικά περιουσιακά στοιχεία και τις συνολικές υποχρεώσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις ήταν σημαντικά ποσά για τις εταιρείες αερομεταφορών, ενώ δεν ήταν ουσιώδη για την εταιρεία τηλεπικοινωνιών. Οι αλλαγές στους χρηματοοικονομικούς δείκτες ακολούθησε το ίδιο μοτίβο με τα παραπάνω. Όσον αφορά τις βαθμολογίες Altman Z, η προσθήκη των στοιχείων λειτουργικής μίσθωσης σε περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μείωσε τη βαθμολογία Z των εταιρειών, ωστόσο, η έκταση της αλλαγής δεν προκάλεσε αλλαγή ζώνης για καμία από τις εξεταζόμενες εταιρείες.

Οι Chatfield, H. Chatfield, R. and Poon, P. (2017)¹⁵, διερεύνησαν τις επιπτώσεις από την εφαρμογή των διατάξεων του ΔΠΧΑ 16 και της Ενημέρωσης Λογιστικών Προτύπων 2018-20 – Μισθώσεις (Θέμα 842)¹⁶, στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον χώρο της φιλοξενίας. Σύμφωνα με τα νέα πρότυπα, σχεδόν όλες οι μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης των μισθωτών. Ως εκ τούτου, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και οι δείκτες των εταιρειών που χρησιμοποιούνσε μεγάλο βαθμό λειτουργικές μισθώσεις, θα επηρεαστούν σημαντικά. Από την ανάλυση των συγγραφέων προκύπτει ότι οι εταιρείες φιλοξενίας χρησιμοποιούν εκτενώς τις λειτουργικές μισθώσεις, οι οποίες ανήλθαν στο 51% του ενεργητικού τους το 2015. Οι συγγραφείς κατέληξαν στο ότι η εφαρμογή των νέων προτύπων θα είναι πιθανόν χρονοβόρα και δαπανηρή, και τόνισαν ότι όσο νωρίτερα οι εταιρείες φιλοξενίας είναι προετοιμασμένες για την εφαρμογή των νέων προτύπων τόσο το καλύτερο.

Με τις επιπτώσεις της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των επιχειρήσεων, ασχολήθηκαν και οι Morales-Diaz and Zamora-Ramirez (2018)¹⁷. Κατά την άποψη τους, η εφαρμογή του προτύπου θα έχει αξιοσημείωτο αντίκτυπο στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης των επιχειρήσεων που έχουν σημαντικές λειτουργικές μισθώσεις. Από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, θα προκύψουν νέα περιουσιακά

¹⁵Hyun Kyung Chatfield, Robert E Chatfield & Percy Poon (2017) Is the Hospitality Industry Ready for the New Lease Accounting Standards?, The Journal of Hospitality Financial Management, 25:2, 101-111

¹⁶FASB: Accounting Standards Update – Leases (Topic 842)

¹⁷ Morales-Díaz, J. and Zamora-Ramírez, C. (2018). IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements, AESTIMATIO, The IEB International Journal of Finance, 17, pp. 60-97.

στοιχεία και υποχρεώσεις, νέες αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων που θα αναγνωριστούν καθώς και τόκοι επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις. Από την μελέτη τους καταλήγουν στο γεγονός ότι θα υπάρχουν χρηματοοικονομικοί δείκτες οι οποίοι θα έχουν πτωτική πορεία, όπως ο δείκτης απόδοσης στοιχείων Ενεργητικού (ROA), ενώ άλλοι δείκτες θα αυξηθούν, όπως ο δείκτης Κερδών προ Τόκων Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA). Αποφάνθηκαν ότι οι τομείς που επηρεάζονται περισσότερο είναι το λιανικό εμπόριο, τα ξενοδοχεία και οι μεταφορές. Οι συγγραφείς υποστηρίζουν ότι οι επιχειρήσεις θα πρέπει:

1. Να διαχωρίζουν τα μη μισθωτικά στοιχεία από τα μισθωτικά στοιχεία μίας σύμβασης, όταν αυτό είναι δυνατό. Σε αντίθετη περίπτωση, οι πληρωμές μισθωμάτων θα είναι υψηλότερες.
2. Να εφαρμόζουν τις εξαιρέσεις που προβλέπει το πρότυπο για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας και τις μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων.
3. Να ορίσουν τη διάρκεια της μίσθωσης σε όσο το δυνατόν μικρότερη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16, αξιολογώντας τις επιλογές επέκτασης της μίσθωσης. Όσο μικρότερη είναι η διάρκεια της μίσθωσης, τόσο χαμηλότερη είναι η υποχρέωση που προκύπτει.

Τονίζουν επίσης σε σχέση με το προεξοφλητικό επιτόκιο, ότι όσο υψηλότερο είναι, τόσο χαμηλότερη είναι η παρούσα αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και της υποχρέωσης. Αυτό συνεπάγεται χαμηλότερη επιβάρυνση απόσβεσης (καθώς το ποσό του περιουσιακού στοιχείου προς απόσβεση είναι χαμηλότερο), υψηλότερα έξοδα τόκων (καθώς το επιτόκιο είναι υψηλότερο) και συνεπώς μια πιο φθίνουσα δομή εξόδων, καθώς η επιβάρυνση απόσβεσης είναι γραμμική, ενώ τα έξοδα τόκων μειώνονται με την πάροδο του χρόνου.

Ο Liviu (2018)¹⁸, στο άρθρο του παρουσιάζει το νέο ΔΠΧΑ 16 συγκρίνοντάς το με τον προκάτοχό του, το ΔΛΠ 17, και περιγράφει τα εκτιμώμενα αποτελέσματα εφαρμογής αυτού. Συγκεκριμένα, κάνει αναφορά στις δαπάνες εφαρμογής του προτύπου, στα κόστη κατάρτισης του προσωπικού, στο κόστος υπολογισμού του

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

προεξοφλητικού επιτοκίου, καθώς και στις δαπάνες δημιουργίας νέων συστημάτων και διαδικασιών για το νέο πρότυπο.

Οι SegalandNaik (2019)¹⁹ αναφέρουν τη βασική διαφορά μεταξύ του ΔΠΧΑ 16 και του ΔΛΠ 17, η οποία έγκειται στην κατηγοριοποίηση των μισθώσεων. Τονίζουν τις συνέπειες της εφαρμογής του προτύπου στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες, ενώ ιδιαίτερη έμφαση δίνουν στο κόστος που θα προκύψει από την εφαρμογή του νέου προτύπου, καθώς απαιτείται κατάλληλη προσαρμογή των συστημάτων πληροφορικής και ανάλογη κατάρτιση του προσωπικού σε αυτά. Αναφέρονται επίσης στην επίδραση του προτύπου στον Τραπεζικό τομέα, όπου όταν μια τράπεζα είναι μισθωτής, παρόλο που θα αναγνωρίσει τόσο ένα περιουσιακό στοιχείο όσο και μια υποχρέωση σχετικά με μία μίσθωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της, ο αντίκτυπος στον δείκτη κάλυψης ρευστότητας θα είναι σημαντικά ασταθείς. Επειδή τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης έχουν μακροπρόθεσμη φύση και δεν αντιπροσωπεύουν μετρητά, αναμένεται να ταξινομηθούν ως άλλα περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τη Βασιλεία III.

Οι SpanbergerandRista (2020)²⁰ διερευνούν πώς η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις Σουηδικών εισηγμένων στο χρηματιστήριο εταιρειών και ποιες επιπτώσεις υπάρχουν για τους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Οι συγγραφείς παρατήρησαν σημαντικές αυξήσεις στα συνολικά περιουσιακά στοιχεία, συνολικές υποχρεώσεις και EBITDA. Σύμφωνα με την μελέτη που πραγματοποίησαν, ο τομέας των εταιριών που παρέχουν υπηρεσίες καταναλωτών, είναι ο τομέας που παρουσιάζει τις μεγαλύτερες μεταβολές στο EBITDA από την εφαρμογή του προτύπου.

Οι Secinaro, Brescia, IannaciandChmet (2020)²¹ πραγματοποίησαν εμπειρική μελέτη για να καταλάβουν την επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στις Ιταλικές μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις. Παρατήρησαν, μέσω της μελέτης περίπτωσης, ότι η αλλαγή

¹⁹ 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), pp: 1-12.

²⁰ Spanberger, J., & Rista, M. (2020). Implications of IFRS 16 adoption: Evidence from Swedish publicly listed firms.

Available at: <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1448387&dsid=5047>

²¹ Secinaro, S., Brescia, V., Iannaci, D. & Chmet, F. (2020) Relevance in the Application of IFRS 16 for Financial Statements: Empirical Evidence the Impact of the Financial Method in SMEs. Available at: <http://hdl.handle.net/2318/1732789>

στον λογιστικό χειρισμό λόγω της εφαρμογής του προτύπου μεταφράζεται σε αύξηση των συνολικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Ισολογισμού.

Επισημαίνουν ότι με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, οι χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, αποκτούν επίγνωση των πραγματικών περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων. Υποστηρίζουν ότι το νέο πρότυπο θα επηρεάσει τους δείκτες απόδοσης και τους χρηματοοικονομικούς δείκτες όπως τον κύκλο εργασιών, τον γενικό δείκτη ρευστότητας, την αντιστάθμιση του κινδύνου επιτοκίων και τα καθαρά έσοδα, επομένως είναι σημαντικό οι εταιρείες να είναι προετοιμασμένες για αυτές τις αλλαγές.

Ο Matern (2020)²² μελέτησε την επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Adidas και στην αποτίμηση της εταιρείας. Σύμφωνα με τον συγγραφέα, ο αντίκτυπος του ΔΠΧΑ 16 στη διαδικασία αποτίμησης είναι διττός: Το Μέσο Σταθμισμένο Κόστος Κεφαλαίου της Adidas (WACC) και η αξία της εταιρείας και των Ιδίων Κεφαλαίων πρέπει να προσαρμοστούν με κεφαλαιοποίηση των λειτουργικών μισθώσεων. Συμπεραίνει ότι το ΔΠΧΑ 16 έχει σημαντικό αντίκτυπο στην οικονομική κατάσταση της Adidas και στην αποτίμηση της εταιρείας, καθώς η Adidas εκμισθώνει καταστήματα, γραφεία, αποθήκες και εξοπλισμό με – κατά προσέγγιση – εύλογη αξία 3,18 δισ. Ευρώ για το 2019. Το ΔΠΧΑ 16 αυξάνει τα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA) και τα Κέρδη προ Φόρων και Τόκων (EBIT) της Adidas κατά την αξία των πρόσφατα αναγνωρισμένων τόκων από μισθώσεις, αλλά η συνολική ταμειακή ροή παραμένει ανεπηρέαστη. Όσον αφορά την αποτίμηση της εταιρείας, οι κύριες επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 16 εντοπίζονται στην προσαρμογή της γεφύρωσης μεταξύ της αξίας της επιχείρησης (Enterprise Value) και της αξίας των Ιδίων Κεφαλαίων (Equity Value) και ιδιαίτερα στο αυξανόμενο τμήμα χρέους του WACC που μειώνει το κόστος κεφαλαίου της Adidas.

2.2 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Κοινός παρονομαστής όλων των άρθρων και ερευνητικών εργασιών που επισκοπήθηκαν στο παρόν κεφάλαιο είναι η εξέταση του κατά πόσο και σε τι βαθμό, οι αλλαγές που εισάγονται από το ΔΠΧΑ 16 θα επηρεάσουν τις Χρηματοοικονομικές

²² Matern, K. (2020). The impact of IFRS 16 on Adidas AG's financial statements and company valuation. Available at: <http://hdl.handle.net/10362/105634>

Καταστάσεις των οντοτήτων, καθώς και τους βασικότερους χρηματοοικονομικούς δείκτες τους. Οι απόψεις των συγγραφέων και αρθρογράφων συγκλίνουν προς το γεγονός ότι μερικοί κλάδοι επιχειρήσεων θα επηρεαστούν εντονότερα από τις αλλαγές που επιφέρει το νέο πρότυπο, ενώ σημαντικές μεταβολές θα παρατηρηθούν και σε αρκετούς βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες των οντοτήτων που θα το εφαρμόσουν. Σε κάθε περίπτωση, οι οντότητες πρέπει να επιστήσουν την προσοχή τους στην ουσιαστική κατανόηση των αλλαγών που εισάγει το ΔΠΧΑ 16, καθώς η μη ορθή τήρηση των κανόνων του προτύπου μπορεί να επιφέρει μεγαλύτερο κόστος από το αναμενόμενο.

Κεφάλαιο 3: Θεσμικό Πλαίσιο

3.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ιστορική αναδρομή σχετικά με τις μισθώσεις και με την έκδοση του ΔΠΧΑ 16. Επισκοπείται το Θεσμικό Πλαίσιο και οι κανόνες που το διέπουν, και πιο συγκεκριμένα αναλύεται ο σκοπός του, οι βασικές αρχές και οι έννοιές του, το πεδίο εφαρμογής του, οι γνωστοποιήσεις που προβλέπει, καθώς επίσης και ο λογιστικός χειρισμός που εισάγει. Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την, ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

3.2 Ιστορική Αναδρομή

Η μίσθωση αντικειμένων γνώρισε ραγδαία ανάπτυξη σε όλο τον οικονομικό κόσμο τα τελευταία 40 χρόνια και θεωρείται γενικά ως ένα σχετικά νέο μέσο χρηματοδότησης κεφαλαιουχικού εξοπλισμού. Ωστόσο, η μίσθωση είναι στην πραγματικότητα μια πολύ αρχαία μορφή εμπορικής συναλλαγής. Η σύγχρονη χρηματοδοτική μίσθωση έχει ρίζες που χρονολογούνται χιλιάδες χρόνια πίσω στην ιστορία.

Η παλαιότερη καταγραφή της μίσθωσης εξοπλισμού σημειώθηκε στην αρχαία πόλη Ουρ στη νότια Μεσοποταμία, περίπου το 2010 π.Χ. Αυτές οι μισθώσεις περιλάμβαναν ενοικιάσεις γεωργικών εργαλείων στους αγρότες από τους ιερείς που ήταν κυβερνητικοί αξιωματούχοι. Αργότερα, ο Χαμουραμπί, ένας αρχαίος και ισχυρός Ακκάδιος βασιλιάς της Βαβυλώνας, ο οποίος κυβέρνησε περίπου ως το 1750 π.Χ., αναγνώρισε την ύπαρξη μισθώσεων προσωπικής ιδιοκτησίας στο γνωστό Κώδικα του Χαμουραμπί, ο οποίος αποτελεί ένα από τα αρχαιότερα κείμενα νόμων,

και πιθανολογείται πως συντάχθηκε κοντά στο 1754 π.Χ. Οι Έλληνες και οι Ρωμαίοι μίσθωναν επίσης προσωπική περιουσία, και περίπου το 550 μ.Χ. ο Ιουστινιάνειος Κώδικας (σύνθεση αυτοκρατορικών νόμων) προχώρησε σε διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικών μισθώσεων και βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων εξοπλισμού²³.

Κατά το τέλος της περιόδου του Μεσαίωνα, η μίσθωση εντάχθηκε και στο Κοινό δίκαιο της Μεγάλης Βρετανίας. Μέχρι το τέλος της περιόδου, οι μισθώσεις αφορούσαν στην μεγαλύτερη πλειοψηφία τους, μισθώσεις αγροτικού εξοπλισμού και μισθώσεις κτιρίων. Έπειτα, γύρω στο 1800 μ.Χ., ξεκίνησαν οι μισθώσεις εξοπλισμού για σιδηρόδρομους (πχ. Βαγόνια) ή ακόμα και μισθώσεις για τη χρήση των σιδηρόδρομων. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι μισθωτές σύναπταν συμβάσεις με τους κατασκευαστές των σιδηροδρόμων, για την χρήση των σιδηροδρόμων, για μεγάλο χρονικό διάστημα, πληρώνοντας σε προσυμφωνημένες δόσεις το αντίτιμο που είχε συμφωνηθεί, με το δικαίωμα αγοράς, σε συμβολική τιμή, βαγονιών κατά τη λήξη της σύμβασης.

Στα μέσα του 20ου αιώνα, και πιο συγκεκριμένα το 1952, ιδρύεται στο San Francisco η πρώτη εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων, η United States Corporation. Η εταιρεία αυτή πλέον ονομάζεται United States Leasing International INC, και αποτελεί μία από της μεγαλύτερες εταιρείες χρηματοδοτικών μισθώσεων στον κόσμο. Ακολούθησαν οι Αμερικανικές εμπορικές Τράπεζες, οι οποίες πήραν άδεια χρηματοδοτικής μίσθωσης στις αρχές της δεκαετίας του '60. Το ίδιο χρονικό διάστημα ιδρύθηκε στο Λονδίνο η εταιρεία Mercantile Leasing Company. Ο θεσμός διεθνώς εμφάνιζε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '90. Στην Ελλάδα καθιερώθηκε το 1986 με τον Ν.1665/1986 περί χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά σε άνηση βρίσκεται από το 2000 και έπειτα.

Το 1982, εκδόθηκε το ΔΛΠ 17 – Λογιστική Μισθώσεων, με πρώτη ημερομηνία εφαρμογής την 1^η Ιανουαρίου του 1984. Το 1996, το Group of Four Plus One (G4 + 1) που περιλαμβάνει την Αυστραλία, τον Καναδά, τη Νέα Ζηλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο και τις Ηνωμένες Πολιτείες μαζί με το IASB δημοσίευσε ένα έγγραφο συζήτησης για ένα κοινό πρότυπο για τους μισθωτές, το οποίο αναφερόταν στην κατάργηση των λειτουργικών μισθώσεων. Το 1997, εκδόθηκε το ΔΛΠ 17-

²³ Nevitt & J.Fabozzi. (2010). Equipment Leasing σελ.21-30

Μισθώσεις με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 1999. Αυτό αντικατέστησε το προηγούμενο ΔΛΠ 17 Λογιστική για μισθώσεις, του 1984. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, οι μισθώσεις έπρεπε να ταξινομηθούν ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές. Οι λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και στις Σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις έπρεπε να αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης²⁴.

Το ΔΠΧΑ 16 είναι το τελικό προϊόν ενός έργου σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων που προστέθηκε στην ταξινόμηση του IASB τον Ιούλιο του 2006. Το αρχικό έγγραφο συζήτησης δημοσιεύθηκε τον Μάρτιο του 2009, και ακολούθησαν δύο σχέδια έκθεσης, με το πρώτο να δημοσιεύεται τον Αύγουστο του 2010 και το δεύτερο, τον Μάιο του 2013. Στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα, και συγκεκριμένα τον Ιούλιο του 2011, ανακοινώθηκε η συνεργασία του IASB με το FASB για το συγκεκριμένο έργο²⁵. Ο στόχος του έργου «Μισθώσεις», ήταν η ανάπτυξη ενός προτύπου που καθορίζει τις αρχές που θα εφαρμόζουν οι μισθωτές και οι εκμισθωτές για την παροχή χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σχετικά με το ποσό, το χρονοδιάγραμμα και την αβεβαιότητα των ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις μισθώσεις. Από την αρχή, το IASB διατήρησε την άποψή του ότι όλες οι μισθώσεις πρέπει να εμφανίζονται στη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης - μια άποψη που αναπόφευκτα ήταν αμφιλεγόμενη. Ωστόσο, καθώς προχωρούσε το έργο, τα δύο συμβούλια έχουν λάβει διαφορετικές αποφάσεις σε ορισμένους τομείς. Το αποτέλεσμα είναι ότι το ΔΠΧΑ 16 και το νέο πρότυπο ΗΠΑ δεν «συγκλίνουν» πλήρως. Δύο από τις πιο σημαντικές διαφορές είναι ότι το πρότυπο των ΗΠΑ διαιρεί τις μισθώσεις σε δύο τύπους για τους μισθωτές (χρηματοδοτικές και λειτουργικές). Και οι δύο τύποι μισθώσεων θα εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, αλλά οι δαπάνες από τις λειτουργικές μισθώσεις θα αναγνωρίζονται σε ευθεία γραμμή (straightline basis). Επίσης δεν θα παρέχει εξαίρεση για μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας²⁶.

²⁴History of Lease Accounting: IFRS 16 (<https://explore.leaseaccelerator.com/history-of-lease-accounting-ifs-16/>)

²⁵IFRS 16 – Leases (<https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>)

²⁶Grant Thornton. (2018). History and overview of IFRS 16

3.3 Σκοπός του Προτύπου

Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μία εταιρεία που συντάσσει Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των ΔΠΧΑ θα αναγνωρίσει, θα μετρήσει, θα παρουσιάσει και θα γνωστοποιήσει πληροφορίες σχετικά με τις μισθώσεις. Το πρότυπο παρέχει ένα μονολογιστικό μοντέλο μισθωτή, που απαιτεί από τους μισθωτές να αναγνωρίζουν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις μισθώσεων, για όλες τις μισθώσεις, εκτός εάν η διάρκεια μίσθωσης είναι 12 μήνες ή λιγότερο, ή του ποκείμ ενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Οι εκμισθωτές από την άλλη πλευρά συνεχίζουν να ταξινομούν τις μισθώσεις ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές. Έτσι, η προσέγγιση του ΔΠΧΑ 16 αφήνει αμετάβλητη την λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του εκμισθωτή, όπως αυτή έχει καθοριστεί από τον προκάτοχο του, ΔΛΠ 17²⁷.

3.4 Πεδίο Εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16

Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται σε όλες τις μισθώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των υπομισθώσεων), με εξαίρεση τις παρακάτω περιπτώσεις²⁸ (IFRS 16:3):

- μισθώσεις για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και παρόμοιων μη ανανεώσιμων πόρων,
- μισθώσεις βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από μισθωτή και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 41 Γεωργία,
- συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 – Συμφωνίες παραχώρησης του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών,
- άδειες χρήσης διανοητικής ιδιοκτησίας που παραχωρούνται από εκμισθωτή και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες, και
- δικαιώματα που κατέχονται από μισθωτή δυνάμει συμβάσεων παραχώρησης αδειών εκμετάλλευσης για στοιχεία όπως κινηματογραφικές ταινίες, βιντεοσκοπήσεις, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, ευρεσιτεχνίες και συγγραφικά

²⁷ Yu J. 2019. Investigation of IFRS 16 Effect on the Airlines

²⁸ IFRS 16 – Leases (<https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>)

δικαιώματα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Ο μισθωτής μπορεί, αλλά δεν απαιτείται, να εφαρμόσει το παρόν Πρότυπο στις μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις που παραθέτονται παραπάνω (IFRS 16:4).

Το ΔΠΧΑ 16 τεματίζει την εφαρμογή των ακόλουθων προτύπων (ΔΠΧΑ 16:παρ. IN3):

- ΔΛΠ 17 Μισθώσεις,
- ΕΔΔΠΧΠ 4 Προσδιορισμός εσόδων Διακανονισμός περιέχει Μίσθωση,
- SIC-15 Λειτουργικές μισθώσεις—Κίνητρα,
- SIC-27 Αξιολόγηση της ουσίας των συναλλαγών που περιλαμβάνουν τη νομική μορφή μίσθωσης.

3.5 Εξαιρέσεις Αναγνώρισης

Ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις που ορίζει το πρότυπο (IFRS 16:5 & 8):

1. Στις μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο και χωρίς επιλογές αγοράς. Αυτή η επιλογή πραγματοποιείται ανά κατηγορία υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων, και
2. Στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (όπως προσωπικοί υπολογιστές ή άλλα μικρά αντικείμενα εξοπλισμού γραφείου). Αυτή η επιλογή μπορεί να διενεργηθεί ανά σύμβαση μίσθωσης.

Εάν ο μισθωτής επιλέξει να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις του προτύπου είτε στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις είτε στις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία, τότε ο μισθωτής αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα είτε με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, είτε σε άλλη συστηματική βάση. Ο μισθωτής δύναται να εφαρμόσει άλλη συστηματική βάση εάν αυτή η βάση αποτυπώνει καλύτερα την κατανομή του οφέλους που αποκομίζει από αυτές τις συμβάσεις μισθώσεων (IFRS 16:6).

Εάν ο μισθωτής αντιμετωπίζει λογιστικά τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις σύμφωνα με τα παραπάνω, τότε, για τους σκοπούς του παρόντος Προτύπου, θεωρεί τη μίσθωση ως νέα μίσθωση εάν (IFRS 16:7):

1. υπάρχει τροποποίηση της μίσθωσης, ή
2. υπάρχει οποιαδήποτε μεταβολή στη διάρκεια της μίσθωσης.

3.6 Προσδιορισμός της Μίσθωσης

Το ΔΠΧΑ 16 αλλάζει τον ορισμό της μίσθωσης και παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής αυτού του νέου ορισμού. Έτσι, ορισμένα συμβόλαια που δεν περιλαμβάνουν μίσθωση, με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, θα πληρούν τον ορισμό της μίσθωσης, και αντίστροφα²⁹.

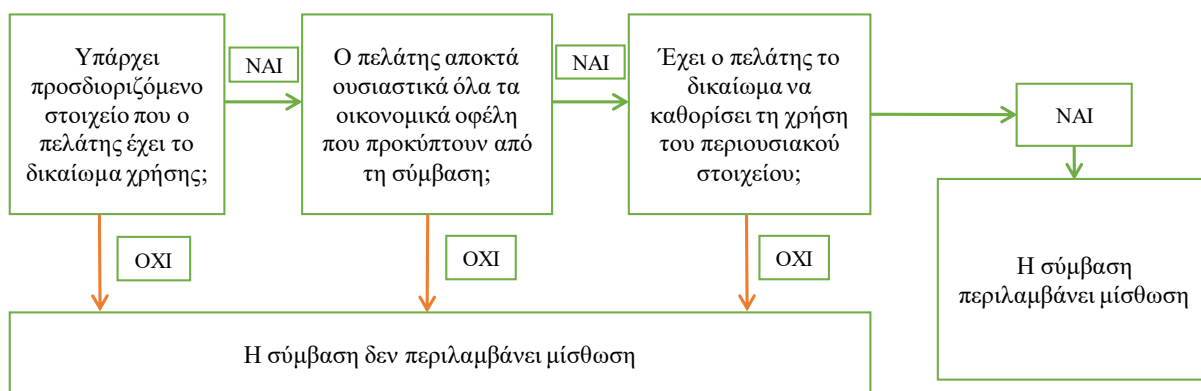
Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η οικονομική οντότητα εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Η οικονομική οντότητα επανεκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση μόνο εάν μεταβληθούν οι όροι και οι προϋποθέσεις της σύμβασης (IFRS 16:9 & 11).

Ένα συμβόλαιο μπορεί να είναι (ή να περιέχει) μίσθωση μόνο εάν του ποκείμενο περιουσιακό στοιχείο μπορεί να προσδιοριστεί. Η κατοχή του δικαιώματος για έλεγχο της χρήσης ενός προσδιοριζόμενου περιουσιακού στοιχείου, σημαίνει ότι υπάρχει δικαίωμα για κάποιον να κατευθύνει και να λαμβάνει όλα τα οικονομικά οφέλη που πηγάζουν από τη χρήση αυτού του περιουσιακού στοιχείου. Αυτά τα δικαιώματα πρέπει να ισχύουν για ένα χρονικό διάστημα, το οποίο μπορεί να περιγράφεται σε όρους βαθμού χρήσης του αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου (για παράδειγμα, ο αριθμός των μονάδων παραγωγής για τις οποίες θα χρησιμοποιηθεί ένα μηχάνημα). Έτσι, εάν ο μισθωτής ελέγχει τη χρήση ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο, τότε το συμβόλαιο περιέχει μίσθωση. Αυτό θα συμβεί εάν ο μισθωτής

²⁹ Grant Thornton, 2018, Definition of a lease.

μπορεί να λάβει τις σημαντικές αποφάσεις σχετικά με τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου με παρόμοιο τρόπο που λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τη χρήση των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει απόλυτα. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο μισθωτής υποχρεούται να αναγνωρίσει αυτά τα δικαιώματα στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του ως δικαιώμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου. Αντίθετα, σε μια σύμβαση παροχής υπηρεσιών, ο προμηθευτής ελέγχει τη χρήση και ο πελάτης δεν μπορεί να αναγνωρίσει περιουσιακό στοιχείο.

Η εφαρμογή του νέου ορισμού περιλαμβάνει τρεις βασικές αξιολογήσεις, οι οποίες πρέπει να πληρούνται προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα ότι μια σύμβαση περιέχει μίσθωση. Αυτές οι αξιολογήσεις συνοψίζονται στο ακόλουθο διάγραμμα ροής:



Γράφημα 1: Συνοπτική Παρουσίαση του Ορισμού της Μίσθωσης

3.6.1 Προσδιορίσιμο Περιουσιακό Στοιχείο

Ένα προσδιορίσιμο περιουσιακό στοιχείο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που είτε:

1. προσδιορίζεται ρητά στο συμβόλαιο, είτε
2. προσδιορίζεται σιωπηρά όταν αναγνωρίζεται τη στιγμή που το περιουσιακό στοιχείο διατίθεται για χρήση στον πελάτη.

Στην περίπτωση που ένα περιουσιακό στοιχείο προσδιορίζεται ρητά, ο πελάτης δεν πρέπει να αναγνωρίσει περιουσιακό στοιχείο από δικαίωμα χρήσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του, εάν ο προμηθευτής έχει ουσιαστικό δικαίωμα να αποκατάσσει κατά τη διάρκεια της σύμβασης.

Ουσιαστικό Δικαίωμα Υποκατάστασης υπάρχει

εάν ο προμηθευτής έχει την πρακτική δυνατότητα υποκατάστασης εναλλακτικών περιουσιακών στοιχείων καθ'όλη τη διάρκεια της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου όπως ορίζεται στην σύμβαση, και τα οικονομικά οφέλη από την άσκηση του δικαιώματος υποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου από τον προμηθευτή, θα υπερβεί αν το κόστος, δηλαδή, ο προμηθευτής θα επωφεληθεί οικονομικά από την υποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου.

Τμήμα ενός περιουσιακού στοιχείου μπορεί να θεωρηθεί ως προσδιοριζόμενο περιουσιακό στοιχείο αν είναι φυσικά διακριτό, όπως ένα διαμέρισμα ενός κτιρίου. Οποιοδήποτε άλλο τμήμα ενός περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι φυσικά διακριτό (π.χ. χωρητικότητα αποθήκευσης δεδομένων σε διακομιστές), δεν αποτελεί προσδιοριζόμενο περιουσιακό στοιχείο.

3.6.2 Ουσιαστικά Οικονομικά Οφέλη

Η δεύτερη αξιολόγηση περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του κατά πόσον ένας πελάτης έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του προσδιοριζόμενου περιουσιακού στοιχείου καθ'όλη τη διάρκεια της χρήσης. Υπάρχουν πολλοί τρόποι με τους οποίους ένας πελάτης μπορεί να αποκομίσει αυτά τα οικονομικά οφέλη, όπως με τη χρήση, την κατοχή ή την πεκμίσθωση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την πραγματοποίηση αυτής της αξιολόγησης, ένας πελάτης λαμβάνει υπόψη τα δικαιώματά του που παρέχονται εντός του καθορισμένου πεδίου εφαρμογής της σύμβασης. Για παράδειγμα, εάν μια σύμβαση ορίζει ότι ένας πελάτης μπορεί να πραγματοποιήσει ορισμένα χιλιόμετρα κατά την περίοδο χρήσης ενός φορτηγού, ο πελάτης λαμβάνει υπόψη μόνο τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από τη χρήση του φορτηγού για αυτά τα χιλιόμετρα, και όχι πέρα αυτών.

3.6.3 Δικαίωμα Καθορισμού της Χρήσης του Περιουσιακού Στοιχείου

Κατά την αξιολόγηση του εάν υπάρχει δικαίωμα καθορισμού της χρήσης ενός προσδιοριζόμενου περιουσιακού στοιχείου, ένας πελάτης πρέπει να έχει το δικαίωμα να κατευθύνει «πώς και για ποιο σκοπό» το περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιείται καθ'όλη τη διάρκεια της χρήσης. Κατά τη διενέργεια αυτής της αξιολόγησης, ένας πελάτης λαμβάνει υπόψη τις αποφάσεις που επηρεάζουν άμεσα τα οικονομικά οφέλη που πηγάζουν από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω δικαιωμάτων τροποποίησης:

- του τύπου του προϊόντος που θα παράγεται από το περιουσιακό στοιχείο,
- του χρόνου που παράγεται το προϊόν,
- της τοποθεσίας που παράγεται το προϊόν,
- της ποσότητας παραγωγής και των συνθηκών που λαμβάνει χώρα η παραγωγή.

Σε πολλές περιπτώσεις, οι συμβάσεις περιλαμβάνουν όρους και προϋποθέσεις που προστατεύουν το ενδιαφέρον του προμηθευτή για το περιουσιακό στοιχείο και / ή διασφαλίζουν ότι ο προμηθευτής συμμορφώνεται με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς. Αυτά τα δικαιώματα θεωρούνται προστατευτικά και δεν εμποδίζουν τον πελάτη να έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου στο πλαίσιο της σύμβασης³⁰.

3.7 Διάκριση των στοιχείων της σύμβασης

Για μια σύμβαση που αποτελεί ή περιέχει μίσθωση, τότε η οντότητα πρέπει να αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό στοιχείο χωριστά από τα μη μισθωτικά στοιχεία της σύμβασης. Για παράδειγμα στη μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου και την παροχή μιας υπηρεσίας συντήρησης, ο μισθωτής πρέπει να επιμερίσει το αντάλλαγμα της σύμβασης βάσει της σχετικής αυτοτελής τιμής του μισθωτικού στοιχείου και της σωρευτικής αυτοτελής τιμής των μη μισθωτικών στοιχείων.

Η *σχετική αυτοτελής τιμή* των μισθωτικών και μη μισθωτικών στοιχείων προσδιορίζεται με βάση την τιμή την οποία θα χρέωνε ο εκμισθωτής, ή άλλος παρόμοιος προμηθευτής, σε μια οντότητα για το εν λόγω στοιχείο, ή παρόμοιο στοιχείο, χωριστά. Εάν μια αυτοτελής τιμή πώλησης δεν είναι άμεσα παρατηρήσιμη, ο μισθωτής εκτιμά την αυτοτελή τιμή μεγιστοποιώντας τη χρήση των παρατηρήσιμων πληροφοριών³¹.

Ως πρακτική λύση, ο μισθωτής μπορεί να επιλέξει, κατά κατηγορία υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, να μην διαχωρίσει μη μισθωτικά στοιχεία από μισθωτικά στοιχεία και αντ'αυτού να λαμβάνει υπόψη όλα τα στοιχεία ως μίσθωση. Σε περίπτωση που δεν εφαρμοστεί η παραπάνω πρακτική λύση, τότε ο μισθωτής θα εφαρμόσει άλλα ισχύοντα Πρότυπα για τη λογιστική αντιμετώπιση των μη μισθωτικών στοιχείων. [IFRS 16:12-16].

³⁰Grant Thornton. (2018). Definition of a lease.

³¹Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, L 291, 9 Νοεμβρίου 2017

Όταν η σύμβαση περιέχει ένα ή περισσότερα μισθωτικά στοιχεία και ένα ή περισσότερα μη μισθωτικά στοιχεία, τότε ο εκμισθωτής επιμερίζει το αντάλλαγμα στη σύμβαση σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15 – Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες. [IFRS 16:17].

3.8 Διάρκεια της Μίσθωσης

Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιήσει ένα υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο λαμβάνοντας υπόψη :

1. Τις χρονικές περιόδους που καλύπτονται από το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, εφόσον υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και
2. Τις χρονικές περιόδους που καλύπτονται από το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης, εάν ο μισθωτής είναι εύλογα βέβαιος ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Όταν η εταιρεία, ως μισθωτής, εκτιμά το κατά πόσο είναι πιθανό ότι θα ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης ή ότι δεν θα ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης, επιβάλλεται να εξετάσει όλα τα συναφή γεγονότα και τις περιστάσεις που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο ώστε να ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης ή να μην ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης.

Η περίοδος μίσθωσης ξεκινά την «ημερομηνία έναρξης» της σύμβασης μίσθωσης. Αυτή ορίζεται ως η ημερομηνία κατά την οποία ο μισθωτής αρχίζει να λαμβάνει όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

3.9 Λογιστικός Χειρισμός στο Πλαίσιο του Μισθωτή

3.9.1 Αναγνώριση

Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση από τη μίσθωση. (IFRS 16:22)

3.9.2 Επιμέτρηση

Αρχική Επιμέτρηση

Κατά την ημερομηνία έναρξης, ο μισθωτής πρέπει να επιμετρήσει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης, στο κόστος. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου, αποτελείται από (IFRS 16:23 & 24):

1. το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση,
2. οποιαδήποτε μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή προγενέστερα,
3. οποιεσδήποτε αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
4. εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής επιμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή. Τα μισθώματα προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης (IBR), εφόσον αυτό μπορεί να καθοριστεί εύκολα. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο μισθωτής χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (IFRS 16:26).

Τα μισθώματα τα οποία περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από τα ακόλουθα (IFRS 16:27):

- i. τα σταθερά μισθώματα,
- ii. τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- iii. τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- iv. την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι πιθανό ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- v. την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Μεταγενέστερη Επιμέτρηση

Μετά την ημερομηνία έναρξης, οι μισθωτές θα πρέπει να επιμετρήσουν το περιουσιακό στοιχείο που χρησιμοποιούν, εφαρμόζοντας είτε τη μέθοδο κόστους, είτε τη μέθοδο της εύλογης αξίας, είτε τη μέθοδο της αναπροσαρμογής (IFRS 16:29, 34 & 35). Για την εφαρμογή της μεθόδου κόστους, ο μισθωτής επιμετρά το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης στο κόστος, μειωμένο κατά τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, και προσαρμοσμένο κατά τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης, εφαρμόζονται οι απαιτήσεις που ορίζει το ΔΛΠ 16 – Ενσώματα Πάγια (IFRS 16:30 & 31).

Σχετικά με την υποχρέωση για μίσθωση, οι μισθωτές θα πρέπει να την επιμετρήσουν (IFRS 16:36):

- αυξάνοντας τη λογιστική αξία ώστέ να αντικατοπτρίζει τους τόκους που προκύπτουν από την υποχρέωση της μίσθωσης,
- μειώνοντας τη λογιστική αξία ώστέ να αντικατοπτρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων, και
- αναπροσαρμόζοντας τη λογιστική αξία ώστέ να αντικατοπτρίζει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή του τεκμαρτού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Σε περίπτωση μεταβολής των μισθωμάτων που ορίζονται στην σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής επιμετρά εκ νέου την υποχρέωση από τη μίσθωση προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο, εάν:

1. έχει επέλθει μεταβολή στη διάρκεια μίσθωσης, με βάση την αναθεωρημένη διάρκεια μίσθωσης, ή
2. έχει μεταβληθεί η εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, με τρόπο τέτοιο ώστε να αποτυπώνεται η μεταβολή στα πληρωτέα ποσά σύμφωνα με το δικαίωμα αγοράς.

Αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, προσαρμοσμένο για την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης (IFRS 16:40 & 41).

Επαναμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα, γίνεται εάν (IFRS 16:46):

1. έχει επέλθει μεταβολή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας,
2. έχει επέλθει μεταβολή στα μελλοντικά μισθώματα λόγω μεταβολής στον δείκτη ή το επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό αυτών των πληρωμών. Σε αυτή την περίπτωση, επαναμέτρηση της υποχρέωσης γίνεται μόνο όταν επέλθει μεταβολή στις ταμειακές ροές (δηλαδή, όταν ισχύσει η προσαρμογή στα μισθώματα).

Στην περίπτωση που η σύμβαση μίσθωσης τροποποιηθεί, τότε αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, εφόσον αυτή διευρύνει το αντικείμενο μίσθωσης και εάν το μισθώμα αυξάνεται ανάλογα με την αυτοτελή τιμή της διεύρυνσης του αντικειμένου (IFRS 16:44).

3.9.3 Παρουσίαση

Οι μισθωτές πρέπει είτε να παρουσιάσουν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης είτε να γνωστοποιήσουν στις Σημειώσεις: α) τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης ξεχωριστά

από τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία, β) τις υποχρεώσεις από μισθώματα ξεχωριστά από άλλες υποχρεώσεις.

Στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων, οι μισθωτές πρέπει να παρουσιάζουν το έξοδο του προτύπου προκύπτει από την εφαρμογή του προτύπου, ξεχωριστά από τις αποσβέσεις χρήσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης.

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, οι μισθωτές θα πρέπει να καταχωρούν: α) στο πλαίσιο των χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων, την πληρωμή σε μετρητά για το μέρος της υποχρέωσης μίσθωσης που αφορά το κεφάλαιο, β) την πληρωμή σε μετρητά για το τμήμα της υποχρέωσης μίσθωσης που αφορά τους τόκους, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π7 – Κατάσταση Ταμειακών Ροών, για τους καταβληθέντες τόκους και γ) τις καταβολές μισθωμάτων για συμβάσεις που εμπίπτουν στις εξαιρέσεις εφαρμογής σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, στο πλαίσιο των λειτουργικών δραστηριοτήτων.

3.9.4 Γνωστοποιήσεις

Το πρότυπο ορίζει ότι οι μισθωτές απαιτείται να γνωστοποιούν τουλάχιστον τα ακόλουθα για κάθε περίοδο αναφοράς:

- τις υπολογισμένες αποσβέσεις για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, ανά κατηγορία περιουσιακού στοιχείου,
- τους τόκους που υπολογίστηκαν επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις,
- το έξοδο που αφορά μισθώματα που εμπίπτουν στις εξαιρέσεις εφαρμογής που έχουν οριστεί,
- το έξοδο που αφορά καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων όταν δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις,
- το εισόδημα που προέρχεται από υπομίσθωση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης,
- τις ταμειακές εκροές για μισθώσεις,
- τις προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης,
- τα κέρδη/ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης, και

- τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς ανά κατηγορία υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

3.10 Λογιστικός Χειρισμός στο Πλαίσιο του Εκμισθωτή

Οι εκμισθωτές απαιτείται να κατατάσσουν ανάθεμις θωσθηίτεως λειτουργική ή έτεως χρηματ οδοτική μίσθωση.

Μία μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική, εάν: α)

μεταβιβάζει όλους τους κινδύνους και τα

οφέλη που έχουν ανάμεση σχέση με την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου,

β) ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε προνομιακή τιμή

κατά την ημερομηνία που καθίσταται εφικτή η άσκηση αυτού του δικαιώματος, γ) η

διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος ζωής του υποκείμενου

περιουσιακού στοιχείου, δ) κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η παρούσα

αξία των μισθωμάτων είναι μεγαλύτερη ή ίση με το σύνολο της εύλογης αξίας του

υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, και ε) το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο

είναι ειδικής φύσης, και μόνο ο μισθωτής μπορεί να το χρησιμοποιήσει χωρίς να

τροποποιηθεί (IFRS 16:61-63). Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής

περιόδου, ο εκμισθωτής παρουσιάζει τα εκμισθωμένα κατεχόμενα περιουσιακά

στοιχεία ως απαίτηση ίση με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση (IFRS 16:67).

Σύμφωνα με τους κανόνες του προτύπου, απαιτείται η γνωστοποίηση του

κέρδους/ζημίας από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, το

χρηματοοικονομικό έσοδο από την καθαρή επένδυση στη μίσθωση, και, το έσοδο που

αφορά τα κυμαινόμενα μισθώματα.

Μία μίσθωση ορίζεται ως λειτουργική, εάν δεν πληροί τον ορισμό της χρηματοδοτικής

μίσθωσης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει τις καταβολές μισθωμάτων από λειτουργικές

μισθώσεις ως έσοδο με την ευθεία μέθοδο ή σε άλλη συστηματική βάση. Ο

εκμισθωτής εφαρμόζει άλλη συστηματική βάση αν η εν λόγω βάση θεωρείται πιο

αντιπροσωπευτική του ρυθμού μείωσης του οφέλους που αποφέρει η χρήση του

υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου (IFRS 16:81). Οι ανάγκες γνωστοποιήσεων

αναφορικά με τις λειτουργικές μισθώσεις, περιορίζονται μόνο στη γνωστοποίηση του

εσόδου μίσθωσης, με χωριστή γνωστοποίηση των εσόδων από κυμαινόμενα

μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο.

3.11 Επιπτώσεις από την Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16

Για εταιρείες που είχαν σημαντικές λειτουργικές μισθώσεις, το ΔΠΧΑ 16 αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση των περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από μισθώσεις. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μίσθωσης συνήθως μειώνεται με ταχύτερο ρυθμό από τη λογιστική αξία των υποχρεώσεων μίσθωσης. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα μείωση των Ιδίων Κεφαλαίων σε σύγκριση με το ΔΛΠ 17, για εταιρείες με ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις.



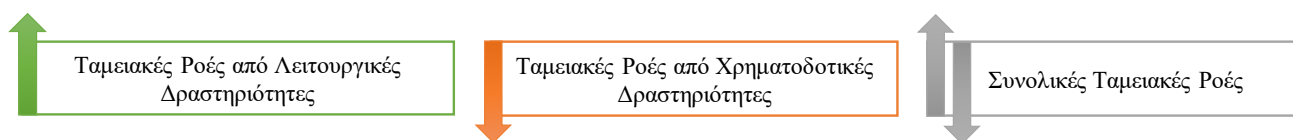
Γράφημα 2: Επιπτώσεις στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Το ΔΠΧΑ 16 αναμένεται να οδηγήσει σε υψηλότερα λειτουργικά κέρδη σε σύγκριση με τα αντίστοιχα ποσά όταν εφαρμοζόταν το ΔΛΠ 17. Αυτό συμβαίνει επειδή, εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 16, μια εταιρεία παρουσιάζει τους τόκους επί των υποχρεώσεων μισθώσεων ως μέρος του χρηματοοικονομικού κόστους. Αντίθετα, εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17, το σύνολο των εξόδων που σχετίζονται με μισθώσεις που είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές, συμπεριλαμβανόταν ως μέρος των λειτουργικών εξόδων. Το μέγεθος της αύξησης των λειτουργικών κερδών και του χρηματοοικονομικού κόστους, εξαρτάται από τη σημαντικότητα του ποσού των μισθώσεων για την εταιρεία, τη διάρκεια αυτών και τα προεξοφλητικά επιτόκια που εφαρμόζονται. Τα κέρδη προ φόρων, δεν αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά.



Γράφημα 3: Επιπτώσεις στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Το ΔΠΧΑ 16 αναμένεται να μειώσει τις ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες, με αντίστοιχη αύξηση ταμειακές εκροές από χρηματοοικονομική δραστηριότητα, σε σύγκριση με τα ποσά που καταχωρούνταν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17, οι εταιρείες παρουσίαζαν ταμειακές ροές από πληρωμές μισθωμάτων λειτουργικών μισθώσεων στις λειτουργικές δραστηριότητες. Αντίθετα, με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, οι κύριες αποπληρωμές σε όλες τις υποχρεώσεις μίσθωσης και οι τόκοι περιλαμβάνονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Έτσι αναμένεται αύξηση σε απόλυτες τιμές στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες και μείωση σε απόλυτες τιμές στις ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.



Γράφημα 4: Επιπτώσεις στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών

3.12 Επίδραση της παγκόσμιας πανδημίας COVID-19

Η επίδραση της παγκόσμιας πανδημίας του COVID-19 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκτεταμένη σε μέγεθος, ενώ η διάρκειά της παραμένει αβέβαιη. Οι οντότητες πλήττονται σοβαρά από την πανδημία COVID-19, και για τον λόγο αυτό πολλοί εκμισθωτές σε όλο τον κόσμο έχουν παράσχει ή αναμένεται να προσφέρουν οικονομική ανακούφιση με τη μορφή μειώσεων ενοικίου σε μισθωτές. Σε ορισμένες περιπτώσεις, αυτές οι μειώσεις ενθαρρύνονται ή απαιτούνται από κυβερνήσεις ή δικαιοδοτικές αρχές.

Τον Μάιο του 2020, το IASB εξέδωσε την τροποποίηση «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις». Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαιρέσεως από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποιήσιμη μίσθωση. Οι μισθωτές λογοδοτούν για αυτές τις μειώσεις των ενοικίων στα κέρδη ή τις ζημιές χρήσης σαν

να μην ήταν τροποποιήσεις μισθώσεων³². Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η τροποποίηση ισχύει για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020, ενώ επιτρέπεται η εφαρμογή πριν από αυτή την ημερομηνία. Ο μισθωτής εφαρμόζει την τροποποίηση αναδρομικά και αναγνωρίζει το σωρευτικό αποτέλεσμα της αρχικής εφαρμογής της στα εναπομένοντα κέρδη της περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόστηκε για πρώτη φορά.

Η πρακτική λύση ισχύει μόνο για μειώσεις μισθωμάτων που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας COVID-19 και μόνο εάν πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα για τη μίσθωση που είναι ουσιαστικά το ίδιο με ή λιγότερο από το τίμημα για τη μίσθωση αμέσως πριν από την αλλαγή,
2. Οποιαδήποτε μείωση των μισθωμάτων επηρεάζει μόνο πληρωμές που οφείλονται στις ή πριν από τις 30 Ιουνίου 2021, και
3. Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης.

Κατά την εφαρμογή της πρακτικής λύσης, η μείωση του μισθώματος θα μπορούσε να αντιμετωπίζεται ως:

1. Ένα μεταβλητό έξοδο μίσθωσης στα κέρδη ή ζημίες έναντι της υποχρέωσης μίσθωσης για να διαγραφεί το μέρος της υποχρέωσης μίσθωσης που έχει συγχωρεθεί ή παραιτηθεί, ή
2. Αναβολή των μισθωμάτων από τη μία περίοδο στην άλλη, η οποία επηρεάζει μόνο το χρονοδιάγραμμα των πληρωμών. Ένας μισθωτής θα συνεχίσει να αναγνωρίζει τους τόκους για την υποχρέωση μίσθωσης και να μειώνει αυτήν την υποχρέωση για πληρωμές μισθώσεων, ή
3. Συνδυασμός των παραπάνω.

Κατά την εφαρμογή της πρακτικής λύσης, η υποχρέωση από μισθώσεις θα μειωθεί ανάλογα με το κέρδος που αναγνωρίζεται στα κέρδη ή τις ζημίες για μειώσεις μισθωμάτων, χωρίς να επηρεάζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης.

³²Deloitte, 2020, COVID-19-Related Rent Concessions amendments to IFRS 16 for lessees.

Οι μισθωτές θα πρέπει να εφαρμόζουν την τροποποίηση του προτύπου με συνέπεια σε όλες τις συμβάσεις μίσθωσης με παρόμοια χαρακτηριστικά. Θα πρέπει επίσης να γνωστοποιήσουν το γεγονός ότι εφάρμοσαν την πρακτική λύση, καθώς και το ποσό που αναγνωρίστηκε στα κέρδη ή τις ζημίες για μειώσεις ενοικίων.

Καθώς η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης δεν μειώνεται άμεσα, η πιθανή απομείωση τους θα μπορούσε να είναι υψηλότερη ως αποτέλεσμα αναστολής λειτουργίας επιχειρήσεων, διακοπής της αλυσίδας εφοδιασμού ή άλλων συνεπειών της πανδημίας που επηρεάζουν αρνητικά τις μελλοντικές ταμειακές ροές που αναμένεται να προκύψουν από τη χρήση του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες είναι πιθανό να οδηγήσουν στην ανάγκη ελέγχου του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης για απομείωση εφαρμόζοντας τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36 – *Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων*, και μπορεί να οδηγήσουν σε ζημία απομείωσης.

3.13 Σύντομη Σύγκριση ΔΠΧΑ 16 – Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

Ο ορισμός της μίσθωσης θεσπίστηκε στην Ελλάδα με τον Ν.1665/1986 και μετά από πολλές τροποποιήσεις στο φορολογικό και λογιστικό καθεστώς με το πέρασμα των ετών, σήμερα ισχύουν ο Ν.4172/2013 Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος που τέθηκε σε εφαρμογή από 01/01/2014 και ο Ν.4308/2014 Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα που τέθηκε σε εφαρμογή από τη 01/01/2015.

Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται στο παράρτημα Α του Ν.4308/2014, χρηματοδοτική μίσθωση θεωρείται η μίσθωση η οποία μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που προκύπτουν από την ιδιοκτησία ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο τίτλος ιδιοκτησίας μπορεί στο τέλος της μίσθωσης είτε να μεταβιβάζεται είτε όχι. Παραδείγματα καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή συνδυαστικά θα ήταν ικανές να συνεπάγονται την κατάταξη 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 επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την

ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, έτσι ώστε, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται πιθανό ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.

3. Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, έστω και αν ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται.
4. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, στα οποία δεν λαμβάνεται υπόψη το κόστος τυχόν προσφερόμενων υπηρεσιών στη διάρκεια της μίσθωσης, καλύπτει ουσιαστικά το σύνολο της εύλογης αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
5. Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ώστε μόνον ο μισθωτής να μπορεί να τα χρησιμοποιεί χωρίς να απαιτούνται σοβαρές τροποποιήσεις.

Σύμφωνα με την παράγραφο 5, του άρθρου 18 του Ν.4308/2014, ορίζεται ότι ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέρχεται στην οντότητα με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της οντότητας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, και το μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο, και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Συμπεραίνεται πως ο ορισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τον Ν.4308/2014, έχει σαφώς περισσότερες παραμέτρους συγκριτικά με το ΔΠΧΑ 16, ωστόσο ο λογιστικός χειρισμός της δεν διαφέρει ουσιαστικά από αυτόν που θεσπίζει το ΔΠΧΑ 16.

3.14 Ελεγκτικοί Κίνδυνοι και Ελεγκτικές Διαδικασίες

Οι κίνδυνοι ουσιαστικής ανακρίβειας θα πρέπει να επανεξετάζονται ως μέρος της εκτίμησης κινδύνου κάθε έτους, ωστόσο, ενδέχεται να αυξηθούν για τις χρήσεις που αρχίζουν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019, καθώς το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται για πρώτη φορά. Προκειμένου να ελεγχθούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στις οποίες εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 16, είναι απαραίτητο για τον ελεγκτή να έχει πλήρη κατανόηση των συναλλαγών μίσθωσης της οντότητας και πώς πρέπει να εφαρμοστεί το ΔΠΧΑ 16 σε αυτές.

3.14.1 Πιθανοί κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας (RoMMs)

Η εσφαλμένη εφαρμογή των απαιτήσεων πεδίου του ΔΠΧΑ 16 θα μπορούσε να οδηγήσει σε κινδύνους όσον αφορά την ύπαρξη περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μίσθωσης και την αναγνώριση σχετικών συναλλαγών (αποσβέσεις και έξοδα τόκων) στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Ενδεικτικά, μερικοί κίνδυνοι που θα μπορούσαν να αναγνωριστούν κατά περίπτωση, θα μπορούσε να είναι οι παρακάτω:

- Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μίσθωση είναι λανθασμένα διότι:
 - η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 σε συμβόλαια (ή μέρη μιας σύμβασης) που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου, και/ή
 - οι τροποποιήσεις μίσθωσης δεν έχουν αναγνωριστεί κατάλληλα.
- Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις μίσθωσης είναι ανακριβείς επειδή:
 - η οντότητα δεν έχει προσδιορίσει κατάλληλα την ύπαρξη «προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου» σε μια πιθανή συμφωνία μίσθωσης, και / ή
 - η οντότητα δεν έχει αξιολογήσει καταλλήλως εάν ο προμηθευτής (δυνητικός εκμισθωτής) έχει ουσιαστικό δικαίωμα να αντικαταστήσει το περιουσιακό στοιχείο, και / ή
 - η οντότητα δεν έχει προσδιορίσει κατάλληλα εάν έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, και / ή
 - η οντότητα δεν έχει προσδιορίσει κατάλληλα εάν έχει αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
- Το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης που χρησιμοποίησε η οντότητα, δεν αποτυπώνει ορθά τους όρους της μίσθωσης.
- Τα δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεις μίσθωσης είναι ανακριβείς επειδή η οικονομική οντότητα έχει καταχωρήσει εσφαλμένα τις τροποποιήσεις μισθώσεων ή τις έχει καταχωρήσει σε λάθος περίοδο αναφοράς.

- Η παρουσίαση και οι γνωστοποιήσεις αναφορικά με τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, δεν ακολουθούν τους κανόνες του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με την παρουσίαση και γνωστοποίηση πληροφοριών.

3.14.2 Πιθανές Ελεγκτικές Διαδικασίες

Στόχος του ορκωτού ελεγκτή είναι να σχεδιάζει και να εκτελεί ελεγκτικές διαδικασίες, προκειμένου να αποκτήσει επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια βάσει των οποίων θα ορίσει τη γνώμη του.

Η απόφαση σχετικά με το ποιες ουσιαστικές αναλυτικές διαδικασίες ελέγχου θα εκτελεστούν, συμπεριλαμβανομένου του εάν θα χρησιμοποιηθούν λεπτομερείς διαδικασίες (testofdetails), ουσιαστικές αναλυτικές διαδικασίες ή συνδυασμός και των δύο, βασίζεται στην κρίση του ελεγκτή σχετικά με την αναμενόμενη αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα των διαθέσιμων διαδικασιών ελέγχου για τη μείωση του ελεγκτικού κινδύνου σε επίπεδο ισχυρισμού σε αποδεκτά χαμηλό επίπεδο (ΔΠΕ 520). Ωστόσο, ελεγκτικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να εκτελεστούν ώστε να μειωθούν οι αναγνωρισμένοι ελεγκτικοί κίνδυνοι, είναι οι παρακάτω:

- Για δείγμα μεμονωμένων συμβάσεων ή παρόμοιων συμβολαίων για τα οποία ισχύει ο αναγνωρισμένος κίνδυνος, η ελεγκτική ομάδα μπορεί να λάβει και να εξετάσει τεκμηρίωση (συμπεριλαμβανομένης της υποκείμενης σύμβασης) για κάθε στοιχείο και να αξιολογήσει τον προσδιορισμό της οντότητας εάν το συμβόλαιο είναι μίσθωση ή περιέχει συστατικό μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της εξέτασης:
 - εάν η σύμβαση προσδιορίζει, έμμεσα ή ρητά, ένα περιουσιακό στοιχείο,
 - εάν η οντότητα έχει το δικαίωμα να αποκομίσει οικονομικά οφέλη από το περιουσιακό στοιχείο, και
 - εάν η οντότητα έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
- Για δείγμα μεμονωμένων συμβάσεων ή παρόμοιων συμβολαίων για τα οποία ισχύει ο αναγνωρισμένος κίνδυνος, η ελεγκτική ομάδα μπορεί να λάβει και να εξετάσει τεκμηρίωση για κάθε στοιχείο και να αξιολογήσει τον προσδιορισμό της οντότητας για:

- πληρωμές μισθωμάτων,
 - την τιμή άσκησης των δικαιωμάτων αγοράς και τις κυρώσεις τερματισμού και εάν αυτές περιλαμβάνονται από τις μισθώσεις, σύμφωνα με τις προσδοκίες της οντότητας και τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης.
- Σε περιπτώσεις που το πλήθος των συμβολαίων μίσθωσης που έχει η οντότητα είναι πολύ μικρό, και ο αναγνωρισμένος κίνδυνος υψηλός, τότε η ελεγκτική ομάδα ενδέχεται να αποφασίσει να κάνει ολικό επανυπολογισμό των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων από δικαιώματα χρήσης και των υποχρεώσεων από μισθώσεις.
 - Για δείγμα μεμονωμένων συμβάσεων ή παρόμοιων συμβολαίων για τα οποία ισχύει ο αναγνωρισμένος κίνδυνος, η ελεγκτική ομάδα μπορεί να λάβει και να εξετάσει τεκμηρίωση για κάθε στοιχείο και να αξιολογήσει τον προσδιορισμό της οντότητας για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε, εξετάζοντας τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό αυτού, τυχόν αξιολόγηση της οντότητας για το αν το προεξοφλητικό επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, ή αν αυτό που χρησιμοποιήθηκε είναι κατάλληλο. Σε αυτή την περίπτωση θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν αναλύσεις ευαισθησίας για τον προσδιορισμό της επίπτωσης που έχει το χρησιμοποιούμενο προεξοφλητικό επιτόκιο.
 - Για ένα δείγμα μισθώσεων για το οποίο έχει προκύψει αλλαγή στο πεδίο εφαρμογής ή το μίσθωμα, η ελεγκτική ομάδα μπορεί να λάβει και να εξετάσει τεκμηρίωση για κάθε στοιχείο και να προσδιορίσει το κατά πόσον η τροποποίηση έχει λογιστικοποιηθεί κατάλληλα ως ξεχωριστή μίσθωση ή όχι, και εάν αυτή η λογιστική μεταχείριση συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.
 - Η ελεγκτική ομάδα μπορεί να ελέγξει ότι η παρουσίαση και οι γνωστοποιήσεις που υπάρχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της οντότητας, ακολουθούν τους κανόνες που ορίζει το ΔΠΧΑ 16.

Κεφάλαιο 4: Μελέτη Περίπτωσης

4.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο αναπτύσσεται μια μελέτη εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, σχετικά με το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων και την αποτύπωση αυτού στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Πιο αναλυτικά, θα πραγματοποιηθεί ανάλυση με βάση τα υποθετικά οικονομικά στοιχεία της εταιρείας «ΕΞΟΡΥΞΕΙΣ Α.Ε.» που δραστηριοποιείται στον κλάδο των ορυκτών. Σκοπός της μελέτης περίπτωσης είναι η αναλυτική παρουσίαση της εφαρμογής των διατάξεων που εισάγει το ΔΠΧΑ 16 και η μετάβαση σε αυτό από το ΔΛΠ 17.

4.2 Μελέτη Περίπτωσης

4.2.1 Βάση για μελέτη

Η επιχείρηση με επωνυμία «ΕΞΟΡΥΞΕΙΣ Α.Ε.», δραστηριοποιείται στον κλάδο των ορυκτών, και πιο συγκεκριμένα ασχολείται με την εξόρυξη, επεξεργασία, διάθεση και εμπορία μαρμάρων. Συντάσσει Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Η εταιρεία χρησιμοποιεί δύο ιδιόκτητα λατομεία στην περιοχή της Θάσου και της Καβάλας, και μισθώνει ένα κτίριο στην Αθήνα, με σκοπό τη στέγαση των κεντρικών γραφείων της.

Η σύμβαση μίσθωσης του κτιρίου, συνάφθηκε μεταξύ της εταιρείας και της εκμισθώτριας, στις 1/1/2016, και έχει αρχική διάρκεια 10 έτη, με την επιλογή ανανέωσης της διάρκειας για άλλα 5 έτη. Το μηνιαίο συμφωνηθέν μίσθωμα είναι 100.000 για τα πρώτα πέντε μισθωτικά έτη, πλέον χαρτοσήμου 3,6%. Μετά την παρέλευση των πρώτων πέντε μισθωτικών ετών, το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται με ποσοστό 2% ετησίως. Η καταβολή του μηνιαίου μισθώματος έχει συμφωνηθεί να γίνεται προκαταβολικά την πρώτη εργάσιμη μέρα του μήνα. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, η μισθώτρια είναι υποχρεωμένη να κάνει καλή χρήση του μισθίου και να το συντηρεί, ωστόσο της απαγορεύεται να προβεί σε επισκευές χωρίς την άδεια της εκμισθώτριας. Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, η εκμισθώτρια δεν έχει δικαίωμα χρήσης του μισθίου, ούτε δύναται να το αντικαταστήσει με άλλο όμοιο.

Από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης, δηλαδή από 1/1/2016 μέχρι και τις 31/12/2018, η εταιρεία «ΕΞΟΡΥΞΕΙΣ Α.Ε.» εφάρμοζε το ΔΛΠ 17, και επέλεγε να

καταχωρήσει την μίσθωση των κεντρικών γραφείων ως λειτουργική μίσθωση, και να εμφανίζει τα έξοδα για πληρωμές μισθωμάτων ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων.

Η εταιρεία γνωστοποίησε στις Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων ότι τα έξοδα για ενοίκια ανέρχονται σε 1.243.200€ για τη χρήση από 1/1/2018 έως 31/12/2018. Γνωστοποίησε επίσης και τον παρακάτω πίνακα για τις Μελλοντικές Δεσμεύσεις από Λειτουργικές Μισθώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018:

<u>Δεσμεύσεις από Λειτουργικές μισθώσεις(χιλ.€)</u>	
Έως 1 έτος	1.243
1- 5 έτη	6.470
Πάνω από 5 έτη	1.373
Σύνολο	9.085

4.2.2 Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 – Λογιστικός Χειρισμός

Κατά την 1/1/2019, για την αναγνώριση των αρχικών περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και των υποχρεώσεων από μισθώσεις, πρέπει να αξιολογηθεί αν η σύμβαση για την ενοικίαση του κτιρίου που στεγάζει τα κεντρικά γραφεία της εταιρείας περιέχει μίσθωση. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης το ενοικιαζόμενο κτίριο είναι το προσδιοριζόμενο στοιχείο για το οποίο η εταιρεία έχει το δικαίωμα χρήσης, και αποκτά ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από τη σύμβαση. Επίσης από τους όρους της σύμβασης, δεν προκύπτει πως η εταιρεία δεν έχει το δικαίωμα για τον καθορισμό της χρήσης του κτιρίου, οπότε η σύμβαση περιέχει μίσθωση και πληροί τα κριτήρια για την εφαρμογή των διατάξεων του ΔΠΧΑ 16.

Το επόμενο βήμα για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 είναι η αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την 1/1/2019. Για να προεξοφληθούν τα ανεξόφλητα μισθώματα, πρέπει να καθοριστεί το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης. Για τον καθορισμό του τεκμαρτού επιτοκίου, πρέπει να εξεταστεί το πιθανό επιτόκιο με το οποίο θα δανειζόταν η επιχείρηση για την απόκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου, και να προσαρμοστεί για τυχόν ιδιομορφίες της συγκεκριμένης σύμβασης. Έστω ότι το πιο κατάλληλο τεκμαρτό επιτόκιο για την υπό εξέταση σύμβαση μίσθωσης είναι 5%.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω δεδομένα, και υποθέτοντας ότι η εταιρεία επέλεξε να ακολουθήσει την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση (modifiedretrospectiveapproach) για την εφαρμογή του προτύπου, προκύπτει ο παρακάτω πίνακας που αντικατοπτρίζει την προεξόφληση των ανεξόφλητων μισθωμάτων μέχρι τη λήξη της σύμβασης:

Πίνακας 1: Υπολογισμός Αρχικής Επιμέτρησης Υποχρέωσης από Μισθώσεις						
<i>(ποσά σε €)</i>						
Περίοδος αναφοράς	Μίσθωμα	Προεξοφλημένη αξία μισθώματος	Συντελεστής προεξόφλησης	Παρούσα αξία πληρωμών μισθωμάτων	Υπολογισμός τόκων	Απόσβεση δικαιώματος χρήσης
31/1/2019	103.600,00	103.600,00	1,00	7.585.307,38	31.474,30	92.258,23
28/2/2019	103.600,00	103.170,12	1,00	7.512.881,16	31.173,78	92.258,23
31/3/2019	103.600,00	102.742,03	0,99	7.440.153,16	30.872,00	92.258,23
30/4/2019	103.600,00	102.315,72	0,99	7.367.122,14	30.568,97	92.258,23
31/5/2019	103.600,00	101.891,17	0,98	7.293.786,81	30.264,68	92.258,23
30/6/2019	103.600,00	101.468,39	0,98	7.220.145,92	29.959,11	92.258,23
31/7/2019	103.600,00	101.047,36	0,98	7.146.198,20	29.652,27	92.258,23
31/8/2019	103.600,00	100.628,07	0,97	7.071.942,36	29.344,16	92.258,23
30/9/2019	103.600,00	100.210,53	0,97	6.997.377,12	29.034,76	92.258,23
31/10/2019	103.600,00	99.794,72	0,96	6.922.501,19	28.724,07	92.258,23
30/11/2019	103.600,00	99.380,63	0,96	6.847.313,28	28.412,09	92.258,23
31/12/2019	103.600,00	98.968,26	0,96	6.771.812,08	28.098,81	92.258,23
31/1/2020	103.600,00	98.557,61	0,95	6.695.996,30	27.784,22	92.258,23
29/2/2020	103.600,00	98.148,65	0,95	6.619.864,62	27.468,32	92.258,23
31/3/2020	103.600,00	97.741,40	0,94	6.543.415,72	27.151,10	92.258,23
30/4/2020	103.600,00	97.335,83	0,94	6.466.648,28	26.832,57	92.258,23
31/5/2020	103.600,00	96.931,95	0,94	6.389.560,99	26.512,70	92.258,23
30/6/2020	103.600,00	96.529,74	0,93	6.312.152,49	26.191,50	92.258,23
31/7/2020	103.600,00	96.129,20	0,93	6.234.421,46	25.868,97	92.258,23
31/8/2020	103.600,00	95.730,33	0,92	6.156.366,55	25.545,09	92.258,23
30/9/2020	103.600,00	95.333,10	0,92	6.077.986,41	25.219,86	92.258,23
31/10/2020	103.600,00	94.937,53	0,92	5.999.279,68	24.893,28	92.258,23
30/11/2020	103.600,00	94.543,60	0,91	5.920.245,02	24.565,33	92.258,23
31/12/2020	103.600,00	94.151,30	0,91	5.840.881,04	24.236,02	92.258,23
31/1/2021	105.672,00	95.635,85	0,91	5.759.105,74	23.896,70	92.258,23
28/2/2021	105.672,00	95.239,02	0,90	5.676.989,72	23.555,97	92.258,23
31/3/2021	105.672,00	94.843,83	0,90	5.594.531,54	23.213,82	92.258,23
30/4/2021	105.672,00	94.450,29	0,89	5.511.729,79	22.870,25	92.258,23
31/5/2021	105.672,00	94.058,38	0,89	5.428.583,03	22.525,24	92.258,23
30/6/2021	105.672,00	93.668,10	0,89	5.345.089,82	22.178,80	92.258,23
31/7/2021	105.672,00	93.279,43	0,88	5.261.248,73	21.830,91	92.258,23
31/8/2021	105.672,00	92.892,38	0,88	5.177.058,30	21.481,57	92.258,23
30/9/2021	105.672,00	92.506,94	0,88	5.092.517,08	21.130,78	92.258,23
31/10/2021	105.672,00	92.123,09	0,87	5.007.623,60	20.778,52	92.258,23
30/11/2021	105.672,00	91.740,84	0,87	4.922.376,40	20.424,80	92.258,23

31/12/2021	105.672,00	91.360,17	0,86	4.836.774,00	20.069,60	92.258,23
31/1/2022	107.785,44	92.800,70	0,86	4.748.692,68	19.704,12	92.258,23
28/2/2022	107.785,44	92.415,64	0,86	4.660.244,35	19.337,11	92.258,23
31/3/2022	107.785,44	92.032,17	0,85	4.571.427,49	18.968,58	92.258,23
30/4/2022	107.785,44	91.650,29	0,85	4.482.240,56	18.598,51	92.258,23
31/5/2022	107.785,44	91.270,00	0,85	4.392.682,02	18.226,90	92.258,23
30/6/2022	107.785,44	90.891,29	0,84	4.302.750,31	17.853,74	92.258,23
31/7/2022	107.785,44	90.514,15	0,84	4.212.443,89	17.479,02	92.258,23
31/8/2022	107.785,44	90.138,57	0,84	4.121.761,20	17.102,74	92.258,23
30/9/2022	107.785,44	89.764,55	0,83	4.030.700,65	16.724,90	92.258,23
31/10/2022	107.785,44	89.392,08	0,83	3.939.260,69	16.345,48	92.258,23
30/11/2022	107.785,44	89.021,16	0,83	3.847.439,73	15.964,48	92.258,23
31/12/2022	107.785,44	88.651,78	0,82	3.755.236,19	15.581,89	92.258,23
31/1/2023	109.941,15	90.049,61	0,82	3.660.483,77	15.188,73	92.258,23
28/2/2023	109.941,15	89.675,96	0,82	3.565.336,55	14.793,93	92.258,23
31/3/2023	109.941,15	89.303,86	0,81	3.469.792,88	14.397,48	92.258,23
30/4/2023	109.941,15	88.933,30	0,81	3.373.851,11	13.999,38	92.258,23
31/5/2023	109.941,15	88.564,29	0,81	3.277.509,59	13.599,62	92.258,23
30/6/2023	109.941,15	88.196,80	0,80	3.180.766,64	13.198,20	92.258,23
31/7/2023	109.941,15	87.830,84	0,80	3.083.620,60	12.795,11	92.258,23
31/8/2023	109.941,15	87.466,39	0,80	2.986.069,78	12.390,33	92.258,23
30/9/2023	109.941,15	87.103,46	0,79	2.888.112,50	11.983,87	92.258,23
31/10/2023	109.941,15	86.742,04	0,79	2.789.747,07	11.575,71	92.258,23
30/11/2023	109.941,15	86.382,11	0,79	2.690.971,78	11.165,86	92.258,23
31/12/2023	109.941,15	86.023,68	0,78	2.591.784,92	10.754,29	92.258,23
31/1/2024	112.139,97	87.380,07	0,78	2.489.976,80	10.331,85	92.258,23
29/2/2024	112.139,97	87.017,50	0,78	2.387.744,49	9.907,65	92.258,23
31/3/2024	112.139,97	86.656,43	0,77	2.285.086,20	9.481,69	92.258,23
30/4/2024	112.139,97	86.296,86	0,77	2.182.000,17	9.053,94	92.258,23
31/5/2024	112.139,97	85.938,78	0,77	2.078.484,62	8.624,42	92.258,23
30/6/2024	112.139,97	85.582,19	0,76	1.974.537,75	8.193,10	92.258,23
31/7/2024	112.139,97	85.227,08	0,76	1.870.157,77	7.759,99	92.258,23
31/8/2024	112.139,97	84.873,44	0,76	1.765.342,87	7.325,07	92.258,23
30/9/2024	112.139,97	84.521,26	0,75	1.660.091,24	6.888,35	92.258,23
31/10/2024	112.139,97	84.170,55	0,75	1.554.401,07	6.449,80	92.258,23
30/11/2024	112.139,97	83.821,30	0,75	1.448.270,52	6.009,42	92.258,23
31/12/2024	112.139,97	83.473,49	0,74	1.341.697,75	5.567,21	92.258,23
31/1/2025	114.382,77	84.789,67	0,74	1.232.428,80	5.113,81	92.258,23
28/2/2025	114.382,77	84.437,85	0,74	1.122.704,55	4.658,53	92.258,23
31/3/2025	114.382,77	84.087,48	0,74	1.012.523,12	4.201,34	92.258,23
30/4/2025	114.382,77	83.738,57	0,73	901.882,60	3.742,25	92.258,23
31/5/2025	114.382,77	83.391,11	0,73	790.781,08	3.281,25	92.258,23
30/6/2025	114.382,77	83.045,09	0,73	679.216,63	2.818,33	92.258,23
31/7/2025	114.382,77	82.700,50	0,72	567.187,34	2.353,47	92.258,23
31/8/2025	114.382,77	82.357,35	0,72	454.691,25	1.886,69	92.258,23
30/9/2025	114.382,77	82.015,61	0,72	341.726,43	1.417,95	92.258,23
31/10/2025	114.382,77	81.675,30	0,71	228.290,93	947,27	92.258,23
30/11/2025	114.382,77	81.336,40	0,71	114.382,77	474,62	92.258,23
31/12/2025	114.382,77	80.998,90	0,71	0,00	0,00	
9.085.455,98		7.657.433,07				7.657.433,07

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μη προεξοφλημένη αξία των ανεξόφλητων μισθωμάτων ανέρχεται σε 9.085.455,98€, ενώ η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ανεξόφλητων μισθωμάτων κατά την 1/1/2019, ανέρχεται σε 7.657.433,07€. Η υποχρέωση από μισθώσεις που πρέπει να αναγνωρίσει η εταιρεία κατά την 1/1/2019, είναι 7.657.433,07€. Με το ίδιο ποσό θα αναγνωριστεί και ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης.

Για τον υπολογισμό της υποχρέωσης από μισθώσεις χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω τύποι:

$$\text{Συντελεστής Προεξόφλησης} = \frac{1}{(1 + IBR/12)^M}$$

$$\text{Μηνιαία Απόσβεση} = \frac{\text{Αρχικ \acute{α} αναγνωρισθ \acute{ε}ν περιουσιακ \acute{o} στοιχείο}}{\text{Διάρκεια μίσθωσης σε μήνες}}$$

$$\text{Προεξοφλημένη αξία μισθώματος} = \text{Μηνιαίο μίσθωμα} \times \text{Συντελεστής Προεξόφλησης}$$

$$\text{Μηνιαίος τόκος} = (\text{Υποχρέωση από μισθώσεις} - \text{Μηνιαίο μίσθωμα}) \times \frac{IBR}{12}$$

$$\text{Παρούσα αξία πληρωμών μισθωμάτων}_0 = \text{Προεξοφλημένη παρούσα αξία ανεξόφλητων μισθωμάτων} + \text{Μηνιαίος τόκος}_n - \text{Μηνιαίο μίσθωμα}_n$$

$$\text{Παρούσα αξία πληρωμών μισθωμάτων}_n = \text{Παρούσα αξία πληρωμών μισθωμάτων}_{n-1} + \text{Μηνιαίος τόκος}_n - \text{Μηνιαίο μίσθωμα}_n$$

Όπου M: Μήνες για προεξόφληση

n: μήνας αναφοράς

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς, μπορεί να υπολογιστεί και το ετήσιο έξοδο για αποσβέσεις και τόκους μέχρι τη λήξη της σύμβασης:

Πίνακας 2: Τόκοι και Αποσβέσεις ανά έτος		
Έτος	Έξοδο χρήσης για τόκους	Έξοδο χρήσης για αποσβέσεις
2019	357.579,01	1.107.098,76
2020	312.268,96	1.107.098,76
2021	263.956,96	1.107.098,76
2022	211.887,47	1.107.098,76
2023	155.842,52	1.107.098,76
2024	95.592,49	1.107.098,76
2025	30.895,50	1.014.840,53
	1.428.022,91	7.657.433,07

Η λογιστική εγγραφή που θα πραγματοποιήσει η εταιρεία στα βιβλία της είναι η παρακάτω:

Πίνακας 3: Αρχική αναγνώριση				
Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
1-ΔΠΧΑ 16	1/1/2019	Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>	7.657.433,07	
1-ΔΠΧΑ 16	1/1/2019	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμο μέρος <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>		1.215.216,99
1-ΔΠΧΑ 16	1/1/2019	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - μακροπρόθεσμο μέρος <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>		6.442.216,08

Αιτιολογία: Αναγνώριση υποχρεώσεων και περιουσιακών στοιχείων βάσει ΔΠΧΑ 16

Κάθε επόμενο μήνα, θα διενεργούνται οι κατάλληλες εγγραφές για την αναγνώριση των αποσβέσεων και των χρηματοοικονομικών εξόδων που προκύπτουν από τη μίσθωση, βάσει των υπολογισμών που έγιναν στον Πίνακα 1, καθώς και η εγγραφή πληρωμής του μισθώματος. Ενδεικτικά:

Πίνακας 4: Εγγραφή πληρωμής μισθώματος

Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
2-ΔΠΧΑ 16	31/1/2019	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμο μέρος <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>	103.600,00	
2-ΔΠΧΑ 16	31/1/2019	Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>		103.600,00

Αιτιολογία: Πληρωμή μισθώματος Ιανουάριος 2019

Πίνακας 5: Εγγραφή Αποσβέσεων

Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
3-ΔΠΧΑ 16	31/1/2019	Αποσβέσεις χρήσης δικαιωμάτων χρήσης <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>	92.258,23	
3-ΔΠΧΑ 16	31/1/2019	Αποσβεσμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>		92.258,23

Αιτιολογία: Αναγνώριση αποσβέσεων Ιανουαρίου 2019 βάσει ΔΠΧΑ 16

Πίνακας 6: Εγγραφή χρηματοοικονομικού κόστους

Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
4-ΔΠΧΑ 16	31/1/2019	Τόκοι μισθώσεων - ΔΠΧΑ 16 <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>	31.474,30	
4-ΔΠΧΑ 16	31/1/2019	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμο μέρος <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>		31.474,30

Αιτιολογία: Αναγνώριση τόκων Ιανουαρίου 2019 βάσει ΔΠΧΑ 16

Επιπρόσθετα, κατά την 31/12/2019, η εταιρεία θα διενεργήσει μια εγγραφή, όπου θα ανακατατάσσει μέρος της υποχρέωσης από τον λογαριασμό «Υποχρεώσεις από μισθώσεις – μακροπρόθεσμο μέρος» στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις:

Πίνακας 7: Εγγραφή ανακατάταξης υποχρεώσεων

Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
5-ΔΠΧΑ 16	31/12/2019	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - μακροπρόθεσμο μέρος -(Κτίριο κεντρικών γραφείων)	1.156.070,25	
5-ΔΠΧΑ 16	31/12/2019	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμο μέρος -(Κτίριο κεντρικών γραφείων)		1.156.070,25

Αιτιολογία: Ανακατάταξη υποχρεώσεων από μακροπρόθεσμες σε βραχυπρόθεσμες

Οι παραπάνω εγγραφές στους πίνακες 4, 5 και 6, θα διενεργούνται κάθε μήνα. Η εγγραφή στον πίνακα 7, διενεργείται μία φορά στο τέλος κάθε οικονομικής χρήσης. Στις 31/12/2019 τα ποσά των λογαριασμών λογιστικής που εμπλέκονται στον λογιστικό χειρισμό του ΔΠΧΑ 16, θα έχουν τα εξής υπόλοιπα:

Πίνακας 8: Υπόλοιπα Λογαριασμών μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16

Περιγραφή λογαριασμού	Υπόλοιπο 1/1/2019	Χρέωση χρήσης	Πίστωση χρήσης	Υπόλοιπο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης	7.657.433,07	0,00	0,00	7.657.433,07
Αποσβεσμένα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης	0,00	0,00	1.107.098,76	-1.107.098,76
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα ³³	12.000.000,00	4.243.200,00	1.243.200,00	15.000.000,00
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - μακροπρόθεσμο μέρος	-6.442.216,08	1.156.070,25	0,00	-5.286.145,83
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - βραχυπρόθεσμο μέρος	-1.215.216,99	1.243.200,00	1.513.649,25	-1.485.666,25
Τόκοι μισθώσεων - ΔΠΧΑ 16	0,00	357.579,01	0,00	357.579,01
Αποσβέσεις χρήσης δικαιωμάτων χρήσης	0,00	1.107.098,76	0,00	1.107.098,76

³³Θεωρούμε ότι η μόνη πίστωση του λογαριασμού Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα που έγινε στην χρήση του 2019 αφορά τις πληρωμές των μισθωμάτων.

4.2.3 Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 – Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Γνωστοποιήσεις

Για σκοπούς σύγκρισης χρηματοοικονομικών δεικτών και εξέτασης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16, παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά οι βασικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που επηρεάζονται από το πρότυπο. Επιπρόσθετα, παρουσιάζονται οι Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που πρέπει να γνωστοποιηθούν βάσει των απαιτήσεων του προτύπου.

Πίνακας 9: Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 2019

ΕΞΟΥΧΕΙΩΣ Α.Ε.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31.12.2019

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	43.500	43.500
Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18.000	18.000
Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης	6.550	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	30	60
	68.080	61.560
Αποθέματα	15.800	15.000
Εμπορικές απαιτήσεις	10.000	9.350
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	13.913	12.000
	39.713	36.350
Σύνολο Ενεργητικού	107.793	97.910
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	15.000	15.000
Αποθεματικά	36.000	36.000
Αποτελέσματα εις νέον	21.265	17.465
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	72.265	68.465
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	3.780	3.900
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	5.286	0
	9.066	3.900
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	19.976	20.545
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.486	0
Υποχρεώσεις από φόρους εισοδήματος	5.000	5.000
	26.462	25.545
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	107.793	97.910

Πίνακας 10: Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων 2019

ΕΞΟΥΥΕΙΣ Α.Ε.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31.12.2019

<i>(Ποσά σε χιλιάδες €)</i>	<u>1/1-31/12/2019</u>	<u>1/1-31/12/2018</u>
Πωλήσεις	112.500	100.000
Κόστος Πωλήσεων	-75.000	-65.000
Μικτό Κέρδος	37.500	35.000
Έξοδα Διοίκησης	-8.760	-10.000
Έξοδα Διάθεσης	-520	-500
Λειτουργικά κέρδη	28.220	24.500
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-358	0
Κέρδη προ φόρων	27.862	24.500
Φόρος Εισοδήματος	-6.687	-7.105
Κέρδη μετά από φόρους	21.175	17.395
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	120	100
Αναλογούν φόρος εισοδήματος	-30	-30
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/έσοδα χρήσης μετά από φόρους	90	70
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους	21.265	17.465

Πίνακας 11: Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2019

ΕΞΟΥΧΕΙΩΣ Α.Ε.		
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019		
	31.12.2019	31.12.2018
	000€	000€
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη χρήσης προ φόρων	27.862	24.500
Κέρδη χρήσης προ φόρων	27.862	24.500
Προσαρμογή για:		
- Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	3.807	2.700
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	358	-
	32.027	27.200
(Αύξηση) / Μείωση σε:		
- Αποθέματα	(800)	(1.000)
- Εμπορικές απαιτήσεις	(650)	(1.750)
Αύξηση / (Μείωση) σε:		
- Εμπορικές υποχρεώσεις	(569)	(2.398)
- Πληρωμές φόρων εισοδήματος	(6.687)	(4.205)
Ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23.321	17.847
- Κτήση παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2.700)	-
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(2.700)	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
- Μερίσματα πληρωθέντα	-17.465	-12.847
- Πληρωμές μισθωμάτων Δ.Π.Χ.Α. 16	-1.243	0
Ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(18.708)	(12.847)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	1.913	5.001
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	12.000	7.000
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	13.913	12.000

Αλλαγές Λογιστικών Αρχών και Γνωστοποιήσεων

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, η Εταιρεία ταξινομούσε κάθε μίσθωση (ως μισθωτής) κατά την ημερομηνία έναρξης της εκάστοτε μισθωτικής περιόδου είτε ως χρηματοδοτική είτε ως λειτουργική. Με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία εφάρμοσε μια ενιαία προσέγγιση αναγνώρισης και επιμέτρησης για την μοναδική σύμβαση μίσθωσης.

Η Εταιρεία αξιολόγησε τη σύμβασή της για να εντοπίσει αν πληροί τα κριτήρια ένταξης στην εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16.

Η επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 1η Ιανουαρίου 2019 έχει ως εξής:

Πίνακας 12: Γνωστοποίηση αρχικής αναγνώρισης	
	1/1/2019
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	€000
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7.657
	7.657
<u>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.442
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.215
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	
	7.657

Ο πίνακας συμφωνίας μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις που είχαν γνωστοποιηθεί στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης κατά την 1η Ιανουαρίου 2019, παρουσιάζεται κατωτέρω:

Πίνακας 13: Γνωστοποίηση μετάβασης από ΔΛΠ 17	
Δεσμεύσεις από Λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	9.085
Δεσμεύσεις που αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (κάτω των 12 μηνών)	-
Αναπροσαρμοσμένες δεσμεύσεις λειτουργικής μίσθωσης κατά τη 31η Δεκεμβρίου 2018	9.085
Επίδραση της εφαρμογής του προεξοφλητικού επιτοκίου κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	(1.428)
	7.657
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	
Εκ των οποίων:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.442
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.215
	7.657

Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης

Η κίνηση των περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης αναλύεται ως εξής:

Πίνακας 14: Γνωστοποίηση περιουσιακών στοιχείων		
	Κτίρια	Σύνολο
<u>Αξία Κτήσης</u>		
1 Ιανουαρίου 2019	7.657	7.657
Προσθήκες	-	-
Μειώσεις	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	7.657	7.657
<u>Σωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	1.107	1.107
31 Δεκεμβρίου 2019	1.107	1.107
<u>Αναπόσβεστη Αξία</u>		
1 Ιανουαρίου 2019	7.657	7.657
31 Δεκεμβρίου 2019	6.550	6.550

Υποχρεώσεις από Μισθώσεις

Η κίνηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 είχε ως εξής:

Πίνακας 15: Γνωστοποίηση Υποχρεώσεων	
Σύνολο την 1 Ιανουαρίου 2019	7.657
Τόκοι	358
Πληρωμές	(1.243)
Σύνολο την 31 Δεκεμβρίου 2019	6.772
<u>Εκ των οποίων:</u>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.286
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.486
	6.772
<u>Οι μισθώσεις είναι αποπληρωτέες ως ακολούθως:</u>	
Άμεσα ή εντός ενός έτους	1.243
Από 2-5 έτη	6.599
Άνω των 5 ετών	-
Μείον προεξόφληση :	(1.070)
Σύνολο την 31/12/2019	6.772

4.2.4 Επίδραση στους χρηματοοικονομικούς δείκτες

Πίνακας 16: Χρηματοοικονομικοί δείκτες		
(Ποσά σε χιλιάδες €)	31.12.2019	31.12.2018
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	39.713	36.350
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	26.462	25.545
Αριθμοδείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας	150%	142%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	39.713	36.350
Αποθέματα	-15.800	-15.000
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	26.462	25.545
Αριθμοδείκτης Πραγματικής Ρευστότητας	90%	84%
Μικτό Κέρδος	37.500	35.000
Πωλήσεις	112.500	100.000
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	33%	35%
Πωλήσεις	112.500	100.000
Σύνολο Ενεργητικού	107.793	97.910
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού	1,04	1,02
Σύνολο Ενεργητικού	107.793	97.910
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	72.265	68.465
Δείκτης οικονομικής μόγλευσης	1,5	1,4

Παρά την αύξηση του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού και των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από την αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεων από μισθώσεις, δεν παρατηρείται κάποια σημαντική μεταβολή στους βασικούς αριθμοδείκτες που οφείλεται στην εφαρμογή του προτύπου.

Πίνακας 17: EBITDA		
(Ποσά σε χιλιάδες €)	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Πωλήσεις	112.500	100.000
Κόστος Πωλήσεων	-75.000	-65.000
Μικτό Κέρδος	37.500	35.000
Έξοδα Διοίκησης	-8.760	-10.000
Έξοδα Διάθεσης	-520	-500
Λειτουργικά κέρδη	28.220	24.500
Αποσβέσεις χρήσης	3.807	2.700
EBITDA	32.027	27.200

Αντίθετα, παρατηρείται σημαντική αύξηση στα Κέρδη προ Τόκων Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA). Ενώ το Μικτό Κέρδος αυξήθηκε κατά 2,5 εκατομμύρια ευρώ, το EBITDA αυξήθηκε κατά 4,8 εκατομμύρια ευρώ, καθώς οι πληρωμές για τα μισθώματα δεν αναγνωρίζονται ως έξοδο που επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης, αλλά ως μείωση της αναγνωρισμένης υποχρέωσης από μισθώσεις. Επιπρόσθετα, οι αποσβέσεις για το 2019 είναι επιβαρυνμένες με τις αποσβέσεις του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης.

4.2.5 Τροποποίηση Σύμβασης – Λογιστικός Χειρισμός

Έστω ότι 1/1/2023, υπογράφεται τροποποιητική σύμβαση, όπου καθορίζει πως η διάρκεια της μίσθωσης θα τερματίζεται 31/12/2024, αντί για 31/12/2025. Παράλληλα το μίσθωμα παραμένει αμετάβλητο για το υπόλοιπο της διάρκειας της σύμβασης.

Κατά την 1/1/2023, το τεκμαρτό επιτόκιο με το οποίο γίνεται η προεξόφληση των μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων, μεταβάλλεται λόγω της τροποποίησης της διάρκειας της σύμβασης. Έστω ότι το νέο επιτόκιο ορίζεται στο 6%.

Καθώς η συντόμευση της διάρκειας μίσθωσης είναι μείωση του εύρους της μίσθωσης, η τροποποίηση λογίζεται κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της τροποποίησης, δηλαδή την 1η Ιανουαρίου 2023 (ΔΠΧΑ 16.45).

Η μείωση του εύρους λογίζεται σε δύο στάδια:

- 1) Μείωση του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης και της υποχρέωσης μίσθωσης ανάλογα με τη μείωση της διάρκειας μίσθωσης και αναγνώριση της διαφοράς στα κέρδη / ζημίες.
- 2) Προσαρμογή της υποχρέωσης μίσθωσης που προκύπτει από το βήμα 1 στην τροποποιημένη λογιστική αξία της με αντίστοιχη χρέωση στο περιουσιακό στοιχείο με δικαιώματα χρήσης.

Βήμα 1 – Μείωση περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης

Οι λογιστικές αξίες πριν από την τροποποίηση της υποχρέωσης μίσθωσης και του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα. Η μείωση της υποχρέωσης μίσθωσης αντιστοιχεί στην εξαίρεση της παρούσας αξίας της πληρωμής μίσθωσης για το έτος 2025 στο αρχικό τεκμαρτό επιτόκιο 5%. Η μείωση του περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύει μια αναλογική

μείωση της λογιστικής αξίας του (αρχικά απομένουν τρία χρόνια, ενώ μετά την τροποποίηση απομένουν μόνο δύο χρόνια).

Πίνακας 18: Τροποποίηση μίσθωσης		
	Υποχρέωση μίσθωσης	Περιουσιακό στοιχείο με δικαιώματα χρήσης
	€	€
1 Ιανουαρίου 2023		
Υπόλοιπο πριν την τροποποίηση	3.755.236,19	3.229.038,04
Μείωση λόγω της τροποποίησης	-1.214.270,58 ³⁴	-1.076.346,01
Τροποποιημένα Υπόλοιπα	2.540.965,61	2.152.692,03³⁵

Πίνακας 19: Υπολογισμοί τροποποίησης				
Περίοδος αναφοράς	Μίσθωμα	Προεξοφλημένη αξία μισθώματος	Συντελεστής προεξόφλησης	Παρούσα αξία πληρωμών μισθωμάτων
31/1/2023	109.941,15	109.941,15	1,00	3.660.483,77
28/2/2023	109.941,15	109.484,96	1,00	3.565.336,55
31/3/2023	109.941,15	109.030,67	0,99	3.469.792,88
30/4/2023	109.941,15	108.578,26	0,99	3.373.851,11
31/5/2023	109.941,15	108.127,73	0,98	3.277.509,59
30/6/2023	109.941,15	107.679,06	0,98	3.180.766,64
31/7/2023	109.941,15	107.232,26	0,98	3.083.620,60
31/8/2023	109.941,15	106.787,31	0,97	2.986.069,78
30/9/2023	109.941,15	106.344,21	0,97	2.888.112,50
31/10/2023	109.941,15	105.902,95	0,96	2.789.747,07
30/11/2023	109.941,15	105.463,52	0,96	2.690.971,78
31/12/2023	109.941,15	105.025,91	0,96	2.591.784,92
31/1/2024	112.139,97	106.681,92	0,95	2.489.976,80
29/2/2024	112.139,97	106.239,26	0,95	2.387.744,49
31/3/2024	112.139,97	105.798,43	0,94	2.285.086,20
30/4/2024	112.139,97	105.359,43	0,94	2.182.000,17
31/5/2024	112.139,97	104.922,26	0,94	2.078.484,62
30/6/2024	112.139,97	104.486,90	0,93	1.974.537,75
31/7/2024	112.139,97	104.053,34	0,93	1.870.157,77
31/8/2024	112.139,97	103.621,58	0,92	1.765.342,87
30/9/2024	112.139,97	103.191,62	0,92	1.660.091,24
31/10/2024	112.139,97	102.763,44	0,92	1.554.401,07
30/11/2024	112.139,97	102.337,03	0,91	1.448.270,52
31/12/2024	112.139,97	101.912,40	0,91	1.341.697,75

³⁴ Η παρούσα αξία των πληρωμών 114.382,77 EUR για το 2025, προεξοφλημένες στο αρχικό τεκμαρτό επιτόκιο 5%. Βλ. Πίνακα 19 για τον υπολογισμό.

³⁵ 3.229.038,04 EUR / 36 μήνες * 24 μήνες

31/1/2025	114.382,77	103.519,32	0,91	1.232.428,80
28/2/2025	114.382,77	103.089,78	0,90	1.122.704,55
31/3/2025	114.382,77	102.662,02	0,90	1.012.523,12
30/4/2025	114.382,77	102.236,03	0,89	901.882,60
31/5/2025	114.382,77	101.811,82	0,89	790.781,08
30/6/2025	114.382,77	101.389,36	0,89	679.216,63
31/7/2025	114.382,77	100.968,66	0,88	567.187,34
31/8/2025	114.382,77	100.549,70	0,88	454.691,25
30/9/2025	114.382,77	100.132,48	0,88	341.726,43
31/10/2025	114.382,77	99.717,00	0,87	228.290,93
30/11/2025	114.382,77	99.303,23	0,87	114.382,77
31/12/2025	114.382,77	98.891,19	0,86	0,00
		1.214.270,58		

Η λογιστική εγγραφή που θα διενεργηθεί στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας είναι:

Πίνακας 20: Λογιστική εγγραφή τροποποίησης				
Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
Τροπ-ΔΠΧΑ 16	1/1/2023	Υποχρεώσεις από μισθώσεις - μακροπρόθεσμο μέρος <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>	1.214.270,58	
Τροπ-ΔΠΧΑ 16	1/1/2023	Κέρδος από τροποποίηση μίσθωσης		137.924,56
Τροπ-ΔΠΧΑ 16	1/1/2023	Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης <i>-(Κτίριο κεντρικών γραφείων)</i>		1.076.346,01

Αιτιολογία: Τροποποίηση μίσθωσης

Βήμα 2 – Μείωση περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης

Η τροποποιημένη υποχρέωση μίσθωσης την 1η Ιανουαρίου 2023 ανέρχεται σε 2.517.174,46 EUR³⁶, η οποία είναι η παρούσα αξία των ανεξόφλητων μισθωμάτων όπως είχαν προσαρμοστεί μετά τις αναπροσαρμογές με τον οριζόμενο από τη σύμβαση συντελεστή, με τεκμαρτό επιτόκιο 6% (το αναθεωρημένο IBR κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος της τροποποίησης). Ο μισθωτής αναγνωρίζει τη διαφορά 23.791,15 EUR μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης που προκύπτει από το Βήμα 1 παραπάνω (2.540.965,61EUR) και της τροποποιημένης λογιστικής αξίας του (2.517.174,46 EUR) έναντι του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης.

³⁶Βλ. Πίνακα 21

Πίνακας 21: Επανυπολογισμός παρούσας αξίας υποχρέωσης				
Περίοδος αναφοράς	Μίσθωμα	Προεξοφλημένη αξία μισθώματος	Συντελεστής προεξόφλησης	Μήνες για προεξόφληση
31/1/2023	109.941,15	109.941,15	1,00	0
28/2/2023	109.941,15	109.394,18	1,00	1
31/3/2023	109.941,15	108.849,93	0,99	2
30/4/2023	109.941,15	108.308,39	0,99	3
31/5/2023	109.941,15	107.769,54	0,98	4
30/6/2023	109.941,15	107.233,37	0,98	5
31/7/2023	109.941,15	106.699,87	0,97	6
31/8/2023	109.941,15	106.169,03	0,97	7
30/9/2023	109.941,15	105.640,82	0,96	8
31/10/2023	109.941,15	105.115,25	0,96	9
30/11/2023	109.941,15	104.592,29	0,95	10
31/12/2023	109.941,15	104.071,93	0,95	11
31/1/2024	112.139,97	105.625,24	0,94	12
29/2/2024	112.139,97	105.099,74	0,94	13
31/3/2024	112.139,97	104.576,86	0,93	14
30/4/2024	112.139,97	104.056,57	0,93	15
31/5/2024	112.139,97	103.538,88	0,92	16
30/6/2024	112.139,97	103.023,76	0,92	17
31/7/2024	112.139,97	102.511,20	0,91	18
31/8/2024	112.139,97	102.001,20	0,91	19
30/9/2024	112.139,97	101.493,73	0,91	20
31/10/2024	112.139,97	100.988,78	0,90	21
30/11/2024	112.139,97	100.486,35	0,90	22
31/12/2024	112.139,97	99.986,42	0,89	23
2.517.174,46				

Ο μισθωτής καταγράφει την ακόλουθη ημερολογιακή εγγραφή κατά την 1η Ιανουαρίου 2023:

Πίνακας 22: Λογιστική εγγραφή προσαρμογής υποχρέωσης και περιουσιακού στοιχείου				
Αριθμός εγγραφής	Ημερομηνία	Περιγραφή λογαριασμού	Χρέωση	Πίστωση
Τροπ_2-ΔΠΧΑ 16	1/1/2023	Υποχρεώσεις από μισθώσεις -(Κτίριο κεντρικών γραφείων)	23.791,15	
Τροπ_2-ΔΠΧΑ 16	1/1/2023	Περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης -(Κτίριο κεντρικών γραφείων)		23.791,15

Αιτιολογία: Τροποποίηση μίσθωσης

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι εταιρείες μπορούν να αποκτήσουν τα απαραίτητα περιουσιακά στοιχεία μέσω αγοράς χρηματοδοτικών μισθώσεων προκειμένου να ασκήσουν τις δραστηριότητές τους. Οι περιορισμένοι πόροι και το υψηλό κόστος των ιδίων κεφαλαίων οδηγούν τις εταιρείες να μισθώνουν τα περιουσιακά στοιχεία αντί να τα αγοράζουν. Σύμφωνα με το προ ισχύον πρότυπο, το ΔΛΠ 17, οι μισθώσεις ταξινομούνταν ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές. Βάσει του ΔΛΠ 17, στις λειτουργικές μισθώσεις, το περιουσιακό στοιχείο δεν εμφανιζόταν στον ισολογισμό του μισθωτή αλλά

ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Έτσι, οι εταιρείες που δήλωναν μισθώσεις του ως λειτουργικές αποκτούσαν χρηματοδότηση που δεν αποτυπωνόταν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Η κύρια διαφορά μεταξύ του ΔΠΧΑ 16 και του ΔΛΠ 17 είναι το γεγονός ότι στο ΔΠΧΑ 16 όλες οι μισθώσεις ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές από τον μισθωτή. Επιπρόσθετα, οι γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων έχουν αναπτυχθεί με τέτοιον τρόπο ώστε να αντικατοπτρίζουν τις ταμειακές ροές, την οικονομική απόδοση και την οικονομική κατάσταση του μισθωτή. Με άλλα λόγια, το ΔΠΧΑ 16 θα οδηγήσει στον τερματισμό της διάκρισης μεταξύ λειτουργικής και χρηματοδοτικής μίσθωσης, και θα εξασφαλίσει συγκρισιμότητα μεταξύ των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών που το εφαρμόζουν.

Από την μελέτη περίπτωσης προέκυψε ότι ο δείκτης $\frac{\text{Σύνολο Υποχρεώσεων}}{\text{Ιδία Κεφάλαια}}$ εταιρειών θα αλλάξει σημαντικά, καθώς υπάρχει μια σημαντική αύξηση στις υποχρεώσεις. Η αναλογία του δείκτη $\frac{\text{Σύνολο Υποχρεώσεων}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$ θα αλλάξει λιγότερο σε σύγκριση με τον δείκτη $\frac{\text{Σύνολο Υποχρεώσεων}}{\text{Ιδία Κεφάλαια}}$, διότι θα υπάρξει αύξηση τόσο στις υποχρεώσεις όσο και στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων. Αυτά τα αποτελέσματα συνάδουν με τα αποτελέσματα από άλλες έρευνες που διεξήχθησαν, και μελετήθηκαν στη βιβλιογραφική ανασκόπηση.

Περιορισμοί – Προτάσεις για Μελλοντική Έρευνα

Η μελέτη περίπτωσης λειτουργεί σε μια υποθετική εταιρεία, και δεν έχει ληφθεί υπόψη η πρόβλεψη των οικονομικών δεδομένων που έχουν επηρεαστεί από την παγκόσμια πανδημία του COVID-19, ώστε να εφαρμοστεί η σχετική τροποποίηση του προτύπου που εκδόθηκε τον Μάιο του 2020. Προτείνεται η μελλοντική έρευνα να επιτρέψει τέτοια μέτρα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Λουμιώτης, Β. και Τζίφας, Β., 2018. ΒΑΣΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΔΠΕ). Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
- Νεγκάκης, Χ., 2015. ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Θεωρία και Εφαρμογές. ΑειφόροςΛογιστική.
- Alabood, E., Abuaddous, M. and Bataineh, H., 2019. The impact of IFRS 16 on airline companies: an exploratory study in the Middle East. *International Journal of Economics and Business Research*, 18(1), pp.112-128.
- Carabott, D., 2019. *An IFRS 16 analysis: a focus on the leasing of fleet vehicles* (Master's thesis, University of Malta).
- Deloitte, 2020, COVID-19-Related Rent Concessions amendments to IFRS 16 for lessees.
- Esteban Martínez, A. and González Pascual, L.I., 2020. Effects of applying IFRS 16 leases on listed Spanish non-financial groups. *Notas estadísticas/Banco de España*, 14.
- Ernst Young. (2020). Applying IFRS: Accounting for COVID-19 related rent concessions.
- Giner, B. and Pardo, F., 2018. The value relevance of operating lease liabilities: Economic effects of IFRS 16. *Australian Accounting Review*, 28(4), pp.496-511.
- GrantThornton. (2017). ΔΠΧΑ 16: Νέο Πρότυπο για τη λογιστική των μισθώσεων.
- Grant Thornton. (2018). History and overview of IFRS 16
- Grant Thornton, 2018, Definition of a lease.
- IAS 17 Leases Standard. December, 1997.
- IASB, 2016a. Effects analysis, IFRS 16 Leases. http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASBProjects/Leases/Documents/IFRS_16_effects_analysis.pdf.
- IASB, 2016b. Fact sheet - IFRS 16 Leases. <http://www.ifrs.org/current-projects/iasbprojects/leases/documents/leases-fact-sheet-january2016.pdf>.

- IASB, 2016c. IFRS 16 leases basis for conclusions. IFRS Foundation Publications Department, London, United Kingdom IFRS 16 Leases Standard. IFRS Foundation Publications Department, London, United Kingdom. January, 2016.
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C., & Wright, D. W. 1991. Operating leases: Impact of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 5 (1), 51-63.
- Joubert, M., Garvie, L. and Parle, G. (2017). Implications of the New Accounting Standard for Leases AASB 16 (IFRS 16) with the Inclusion of Operating Leases in the Balance Sheet. *Journal of New Business Ideas & Trends*, 15 (2), pp: 1-11
- Kabir, H. and Rahman, A., 2018. How Does the IASB Use the Conceptual Framework in Developing IFRSs? An Examination of the Development of IFRS 16 Leases. *Journal of Financial Reporting*, 3(1), pp.93-116.
- Kadochnikova, A. and Gorodilov, M., 2020. FEATURES AND MAIN PROBLEMS OF APPLICATION IFRS 16" LEASES". *Managerial Challenges of the Contemporary Society. Proceedings*, 13(1), pp.95-98.
- Ketola, M., 2019. IFRS 16 leases: standard implementation and impact on financial reporting quality from accounting professionals' point of view.
- 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), pp.510-513.
- Magli, F., Nobolo, A. and Ogliari, M., 2018. The Effects on Financial Leverage and Performance: The IFRS 16. *International Business Research*, 11(8), pp.76-89.
- Marşap, B. and YANIK, S., 2018. IFRS 16 kapsamında kiralama işlemlerinin finansal raporlamaya etkisinin incelenmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (80), pp.23-42.
- Matern, K. (2020). The impact of IFRS 16 on Adidas AG's financial statements and company valuation. Available at: <http://hdl.handle.net/10362/105634>

- Morales Díaz, J. and Zamora Ramírez, C., 2018. IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements. *Aestimatio: The IEB International Journal of Finance*, 17, 60-97.
- Morales-Díaz, J. and Zamora-Ramírez, C., 2018. The impact of IFRS 16 on key financial ratios: A new methodological approach. *Accounting in Europe*, 15(1), pp.105-133.
- Nasip, I. and Sudarmaji, E., 2018. Managing tax dispute due to IFRS-16 on the retrofits implementation in Indonesia. *International Journal of Engineering and Technology (IJET)*, 7(3.21), pp.200-208.
- Ozturk, M. and Sercemeli, M. (2016). Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study of an Airline Company in Turkey. *Business and Economic Research Journal*, 7 (4), pp: 143-157
- Puzo, M., 2019. IFRS 16: the new leasing accounting standard and its impact on corporate financial statements and M&A transactions.
- Sari, Emre and Altintas, Abdurrahman Taylan and Taş, Nihat, The Effect of the IFRS 16: Constructive Capitalization of Operating Leases in the Turkish Retailing Sector (December 21, 2016). *Journal of Business, Economics and Finance (JBEP)*, ISSN: 2146-7943.
- Sari, E.S. and Gungor, N., INVESTIGATION OF THE EFFECT OF IFRS 16 ON BIST 100 COMPANIES' FINANCIAL INDICATORS.
- Secinaro, S., Brescia, V., Daniel, I., & Chmet, F. (2020). Relevance in the Application of IFRS 16 for Financial Statements: Empirical Evidence the Impact of the Financial Method in SMEs. Available at: <http://hdl.handle.net/2318/1732789>
- Segal, M. and 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), pp.1-12.
- Sokolova, N., Sokolova, A. and Golotvina, E., 2019, November. Analysis Of The Influence Of First-Time Adoption Of IFRS 16 “Leases” On Russian Companies' Finance Indicators. In *Proceedings of the 34th International*

- Business Information Management Association Conference (IBIMA)* (pp. 9625-9644).
- Spånberger, J. and Rista, M., 2020. Implications of IFRS 16 adoption: Evidence from Swedish publicly listed firms.
- Svensson, L. and von Nordenskjöld, C., 2020. THE POLITICAL PROCESS OF STANDARD-SETTING AND ITS IMPLICATIONS FOR THE FINAL STANDARD-An examination of stakeholder influence in the due process of IFRS 16 Leases.
- Tănase, A.E., Calotă, T.O. and 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), pp.54-59.
- Todorova, E. and Sokolova, N., 2019. "IFRS 16 Leases and Its Impact on Company's Financial Reporting, Financial Ratios and Performance Metrics," *Economic Alternatives*, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria, issue 1, pages 44-62, March.
- Tóth, Á., 2019. Measuring the capitalisation impact of off-balance sheet items under the new IFRS 16-based lease accounting in Hungary. *Hungarian Statistical Review*, 1(1), pp.91-108.
- Veverková, A., 2019. IFRS 16 and its Impacts on Aviation Industry. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 67(5), pp.1369-1377.
- Warren, C.M.J. (2016), "The impact of International Accounting Standards Board (IASB)/International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16)", *Property Management*, Vol. 34 No. 3.
- Yu, J., 2019. Investigation of IFRS16 Effect on the Airlines. *Journal of Finance and Accounting*, Vol. 7, No. 5, 2019, pp. 132-135.