

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ:

**«ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΠΡΟΤΥΠΟ 17»**

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ**

**ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΔΙΠΛΩΜΑ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΣΤΕΛΕΧΗ**

ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

2007

ΑΦΙΕΡΩΣΗ

Στην μνήμη του πατέρα μου Γιώργου

ΓΑΝΕΡΟΣΤΗΜΟΓΕΡΑΙΑ

ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

Κωνσταντίνος Γ. Αργυρόπουλος

Σημαντικοί όροι : Χρηματοδοτική Μίσθωση, Λειτουργική Μίσθωση, Διαδικασία Μετάβασης και Πρώτη Εφαρμογή, Εύλογη Αξία, Παρούσα Αξία Μισθωμάτων, Κριτήρια κατάταξης Μισθώσεων .

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία αυτή έχει σαν στόχο την παρουσίαση και ανάλυση του λογιστικού χειρισμού της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (I.A.S.). Παράλληλα γίνεται και μία εκτενής και συγκριτική αναφορά στις αντίστοιχες ρυθμιστικές διατάξεις τόσο των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων, όσο και σε αυτές των Αμερικάνικων Λογιστικών Προτύπων (U.S. GAAP).

Αρχικώς παρουσιάζονται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στο σύνολό τους με έμφαση στην σκοπιμότητα υιοθέτησή τους τόσο την χώρα μας όσο και γενικότερα σε Ευρωπαϊκό επίπεδο. Στην συνέχεια γίνεται μία λεπτομερής αναφορά στην έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης και στην ιστορική - εξελικτική πορεία του συγκεκριμένου θεσμού τόσο στην χώρα μας όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο.

Κατόπιν ακολουθεί μία αναλυτική και εις βάθος παρουσίαση των προβλεπόμενων λογιστικών χειρισμών για την Χρηματοδοτική Μίσθωση, αρχικώς σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και εν συνεχεία σύμφωνα με τα Διεθνή και τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα.

Η εργασία συνεχίζεται με ιδιαίτερη αναφορά στην πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτή έχει κωδικοποιηθεί στο Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1.

Τέλος, ακολουθεί μία πρακτική εφαρμογή των διατάξεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αναφορικά στον λογιστικό χειρισμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με ταυτόχρονη ανάλυση των επιπτώσεων στην απεικόνιση της χρηματοοικονομικής διάρθρωσης των εταιρειών.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

I

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

<u>1.1 Εισαγωγή</u>	1
<u>1.2 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα όπως ισχύουν σήμερα</u>	3
<u>1.3 Η σκοπιμότητα της υιοθέτησης των Δ.Λ.Π</u>	7
<u>1.4 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση</u>	9
<u>1.5 Βιβλιογραφία 1^{ου} Κεφαλαίου</u>	12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

<u>2.1 Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</u>	14
<u>2.2 Τα βασικά είδη της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</u>	15
<u>2.3 Η Εξέλιξη της αγοράς Leasing</u>	16
<u>2.4 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση στην Ελλάδα</u>	18
<u>2.5 Τα κύρια είδη Leasing που υπάρχουν στην Ελλάδα</u>	21
<u>2.6 Τα κυριότερα πλεονεκτήματα του Leasing</u>	24
<u>2.7 Η Τεχνική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης</u>	26
<u>2.8 Βιβλιογραφία 2^{ου} Κεφαλαίου</u>	27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΕΓΛΣ)

<u>3.1 Ο Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων στις Οικονομικές καταστάσεις του Μισθωτή</u>	29
--	----

<u>3.1.1 Μισθώματα επιβατικών αυτοκινήτων</u>	31
<u>3.1.2 Μισθώματα ακινήτων</u>	31
<u>3.2 Ο Λογιστικός χειρισμός των Μισθώσεων στις Οικονομικές καταστάσεις του Εκμισθωτή</u>	34
<u>3.3 Βιβλιογραφία 3^{ου} Κεφαλαίου</u>	36

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17 (IAS 17)

<u>4.1 Εισαγωγή</u>	37
<u>4.2 Εναρμόνιση της Ελληνικής νομοθεσίας με το Δ.Λ.Π 17</u>	38
<u>4.3 Ορισμοί</u>	41
<u>4.4 Ταξινόμηση των μισθώσεων</u>	49
<u>4.4.1 Το Δ.Λ.Π 17 και η διερμηνεία 27 (Sic 27)</u>	53
<u>4.5 Η λογιστική των μισθώσεων</u>	54
<u>4.5.1 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή</u>	54
<u>4.5.1.1 Χρηματοδοτική Μίσθωση</u>	54
<u>4.5.1.2 Λειτουργική Μίσθωση</u>	56
<u>4.5.2 Οι Μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή</u>	58
<u>4.5.2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση</u>	58
<u>4.5.2.2 Λειτουργική μίσθωση</u>	61
<u>4.5.3 Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 17</u>	62
<u>4.6 Βιβλιογραφία 4^{ου} Κεφαλαίου</u>	65

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (US GAAP)

<u>5.1 Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα (US GAAP)</u>	66
--	----

<u>5.1.1 Το Αμερικάνικο Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων – FASB</u>	67
<u>5.2 Η Λογιστική των μισθώσεων στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή</u>	69
<u>5.2.1 Κριτήρια για να χαρακτηρίσει ο μισθωτής μία μίσθωση ως χρηματοδοτική</u>	69
<u>5.2.2 Η λογιστική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Capital Lease)</u>	72
<u>5.2.3 Η λογιστική της Λειτουργικής Μίσθωσης (Operating Lease)</u>	74
<u>5.3 Η Λογιστική των μισθώσεων από την πλευρά του εκμισθωτή</u>	75
<u>5.3.1 Κριτήρια για να χαρακτηρίσει ο εκμισθωτής μία μίσθωση ως χρηματοδοτική</u>	75
<u>5.3.2 Χρηματοδοτική Μίσθωση</u>	76
<u>5.3.3 Η λογιστική της Λειτουργικής μίσθωσης (Operating Lease)</u>	77
<u>5.4 Βιβλιογραφία 5^{ου} Κεφαλαίου</u>	77

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π)

ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 1

<u>6.1 Εισαγωγή</u>	79
<u>6.2 Το πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π 1</u>	81
<u>6.3 Διαδικασία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π</u>	82
<u>6.4 Εξαιρέσεις στην αναδρομική εφαρμογή άλλων προτύπων</u>	83
<u>6.5 Εξαιρέσεις από άλλα πρότυπα</u>	85
<u>6.6 Η πρώτη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π 17</u>	89
<u>6.7 Βιβλιογραφία 6^{ου} Κεφαλαίου</u>	89

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

<u>7.1 Σκοπός της πρακτικής εφαρμογής</u>	91
<u>7.2 Τα δεδομένα της πρακτικής εφαρμογής</u>	92

<u>7.3 Λογιστικός χειρισμός σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα</u>	93
<u>7.4 Λογιστικός χειρισμός σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 17</u>	95
<u>7.5 Συγκριτική μελέτη των επιπτώσεων στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της εταιρείας από τον λογιστικό χειρισμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα και το Δ.Λ.Π 17</u>	101
<u>7.5.1 Επίπτωση στα Αποτελέσματα Χρήσης</u>	101
<u>7.5.2 Επίπτωση στους Χρηματοοικονομικούς δείκτες</u>	102
<u>7.6 Συμπεράσματα από την ανάλυση με αριθμοδείκτες</u>	107
<u>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u>	109
<u>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΙΝΑΚΕΣ</u>	113

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Επιθυμώ να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής μου εργασίας, Καθηγητή του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, κ. Χ. Καζαντζή, για το ενδιαφέρον του και την συμπαράστασή του κατά την διεξαγωγή της εργασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

1.1 Εισαγωγή

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι ένα σύνολο λογιστικών Αρχών, Κανόνων, Μεθόδων και Διαδικασιών, γενικά αποδεκτών, η καθιέρωση των οποίων οδηγεί σε ομοιομορφία καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων και συνεπώς σε ακριβή, αληθή και ομοιόμορφη πληροφόρηση των χρηστών των Καταστάσεων αυτών (Επενδυτών, Μετόχων, Πιστωτών, Εργαζομένων, Ελεγκτικών Αρχών και λοιπών ενδιαφερομένων). (Δρ. Ν. Πρωτοψάλτης, Π. Βρουστούρης - Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα & Διερμηνείες - σελ. 28).

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα έχουν συνταχθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Committee – IASC), η οποία ιδρύθηκε την 29^η Ιουνίου 1973 και έχει ως έδρα της το Λονδίνο. Η συγκεκριμένη Επιτροπή αποτελούνταν στην αρχή από το Συμβουλευτικό Συμβούλιο (Standards Advisory Council – SAC) και από την Μόνιμη Επιτροπή Ερμηνειών (Standing Interpretations Committee – SIC). Η ολοκλήρωση της διαμόρφωσης και σύνταξης των ως άνω προτύπων, είναι αποτέλεσμα μίας συμφωνίας μεταξύ εκπροσώπων των επαγγελματικών ενώσεων των λογιστών των κρατών της Ιαπωνίας, της Γαλλίας, της Ολλανδίας, της Γερμανίας, της Ιρλανδίας, του Ηνωμένου

Βασιλείου, της Αυστραλίας, του Καναδά, των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής και του Μεξικού. (Πέττας, 2001 – 2002 , σελ. 47 – 49)

Η ως άνω συμφωνία καθώς και το καταστατικό της Επιτροπής αναθεωρήθηκαν το 1982 και το 2000. Συγκεκριμένα, την 24^η Μαΐου του 2000, η Επιτροπή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων σε διάσκεψή της στην πόλη του Εδιμβούργου στην Σκωτία διαμόρφωσε ένα νέο καταστατικό, το Καταστατικό της Επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB Foundation Constitution). Στην ίδια διάσκεψη αποφασίστηκε η συγκρότηση ενός σώματος Επιτρόπων, το οποίο θα είχε σαν βασική του μέριμνα τον διορισμό των δεκατεσσάρων μελών του Συμβουλίου των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Το σώμα των Επιτρόπων απαρτίζεται από δεκαεννέα μέλη, προερχόμενα από διάφορες χώρες, με τριετή θητεία η οποία υπό προϋποθέσεις δύναται να παραταθεί.

Την 6^η Φεβρουαρίου 2001 το σώμα των Επιτρόπων ίδρυσε το Ίδρυμα Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Committee Foundation – IASC Foundation). Το εν λόγω Ίδρυμα είναι μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και έχει ως κύριο αντικείμενο ενασχόλησής του την επιτήρηση του Συμβουλίου των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Συγχρόνως και με απόφαση της Επιτροπής Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, συστάθηκε η Επιτροπή Διεθνούς Ερμηνείας Χρηματοοικονομικών Αναφορών (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC), η οποία και αντικατέστησε την Μόνιμη Επιτροπή Ερμηνειών.

Στην διάρκεια του 2001, η Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων μετονομάστηκε σε Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board – IASB). Κατά την διάρκεια του 2002 το Καταστατικό της Επιτροπής αναθεωρήθηκε και τροποποιήθηκε δύο φορές με ισχύ από την 8^η Ιουλίου 2002.

Η Επιτροπή ασχολείται με την μελέτη της διαμόρφωσης των βασικών χρηματοοικονομικών και λογιστικών καταστάσεων των εταιρειών ήτοι με την μελέτη του Ισολογισμού, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεως, του Πίνακα Διαθέσεως Κερδών, της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, του Προσαρτήματος και της Έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Η Επιτροπή έχει σαν στόχο να δημιουργήσει λογιστικά πρότυπα, κανόνες και αρχές ποιοτικού και επιστημονικού περιεχομένου, με βάση τα οποίες θα καταρτίζονται οι οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών. Απότερος σκοπός είναι η επαρκής και ποιοτική Χρηματοοικονομική πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού, των πιστωτών των επιχειρήσεων, των εργαζομένων σε αυτές καθώς φυσικά και των φορέων τους. Η υιοθέτηση και αποδοχή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από τα διάφορα κράτη μέλη της παγκόσμιας κοινότητας αποτελεί βασικό γνώμονα και στόχο της Επιτροπής.

1.2 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα όπως ισχύουν σήμερα

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα όπως ισχύουν σήμερα είναι τα εξής τριάντα τέσσερα:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΝΟ	ΤΙΤΛΟΣ	ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ
Δ.Λ.Π.1	Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων	1998
Δ.Λ.Π.2	Αποθέματα	1995
Δ.Λ.Π.3	Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από τα Δ.Λ.Π 27 , 28
Δ.Λ.Π.4	Λογιστική Αποσβέσεων	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από τα Δ.Λ.Π 16,22,38
Δ.Λ.Π.5	Πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται με τις οικονομικές καταστάσεις	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από το Δ.Λ.Π 1
Δ.Λ.Π.6	Λογιστική αντιμετώπιση των μεταβολών των τιμών	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από το Δ.Λ.Π 15
Δ.Λ.Π.7	Καταστάσεις ταμειακών ροών	1994
Δ.Λ.Π.8	Καθαρό κέρδος ή ζημία χρήσεως , βασικά λάθη και μεταβολές στις λογιστικές μεθόδους	1995
Δ.Λ.Π.9	Δαπάνες έρευνας και ανάπτυξης	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από το Δ.Λ.Π 38
Δ.Λ.Π.10	Ενδεχόμενα και γεγονότα που συμβαίνουν	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

	μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	1980
Δ.Λ.Π.11	Συμβάσεις κατασκευής έργων	1995
Δ.Λ.Π.12	Φόροι εισοδήματος	1998
Δ.Λ.Π.13	Εμφάνιση του κυκλοφορούντος ενεργητικού και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από το Δ.Λ.Π 1
Δ.Λ.Π.14	Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα	1998
Δ.Λ.Π.15	Πληροφορίες που φανερώνουν τις επιδράσεις από τις μεταβολές των τιμών	1983
Δ.Λ.Π.16	Ενσώματες ακινητοποιήσεις	1996
Δ.Λ.Π.17	Μισθώσεις	1999
Δ.Λ.Π.18	Έσοδα	1995
Δ.Λ.Π.19	Παροχές σε εργαζόμενους	1999
Δ.Λ.Π.20	Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης	1984
Δ.Λ.Π.21	Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές του συναλλάγματος	1995
Δ.Λ.Π.22	Ενοποιήσεις επιχειρήσεων	1999
Δ.Λ.Π.23	Κόστος δανεισμού	1995
Δ.Λ.Π.24	Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών	1986
Δ.Λ.Π.25	Λογιστική των επενδύσεων	Καταργήθηκε Υπερκαλύφθηκε από τα Δ.Λ.Π 39,40

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Δ.Λ.Π.26	Λογιστική απεικόνιση και παρουσίαση των προγραμμάτων παροχών αποχωρήσεως	1988
Δ.Λ.Π.27	Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και λογιστική επενδύσεων σε θυγατρικές	1990
Δ.Λ.Π.28	Λογιστική επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις	1990
Δ.Λ.Π.29	Οι οικονομικές καταστάσεις σε υπερπληθωριστικές οικονομίες	1990
Δ.Λ.Π.30	Γνωστοποιήσεις με τις οικονομικές καταστάσεις των τραπεζών και των ομοίων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων	1991
Δ.Λ.Π.31	Χρηματοοικονομική παρουσίαση των δικαιωμάτων σε κοινοπραξίες	1992
Δ.Λ.Π.32	Χρηματοπιστωτικά μέσα : Γνωστοποίηση και παρουσίαση	1996
Δ.Λ.Π.33	Κέρδη ανά μετοχή	1998
Δ.Λ.Π.34	Ενδιάμεση οικονομική έκθεση	1999
Δ.Λ.Π.35	Διακοπτόμενες εκμεταλεύσεις	1999
Δ.Λ.Π.36	Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	1999
Δ.Λ.Π.37	Προβλέψεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	1999
Δ.Λ.Π.38	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1999
Δ.Λ.Π.39	Χρηματοπιστωτικά μέσα : Καταχώριση και	2001

	αποτίμηση	
Δ.Λ.Π.40	Επενδύσεις σε ακίνητα	2001
Δ.Λ.Π.41	Γεωργία	2003

1.3 Η Σκοπιμότητα της Υιοθέτησης των Δ.Λ.Π.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ανήκουν από απόψεως αντικείμενου στο ευρύτερο επιστημονικό ενδιαφέρον της σύγχρονης λογιστικής επιστήμης. Η λογιστική σαν αναγνωρισμένο πανεπιστημιακό πεδίο έρευνας έτυχε του απαιτούμενου θεματολογικού σεβασμού μόνο μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο. Όμως συστηματοποιημένα και αναλυτικά λογιστικά συστήματα χρησιμοποιούνταν χιλιάδες χρόνια πριν τόσο στην Κίνα όσο και στην Μεσοποταμία και την αρχαία Αίγυπτο. Η λογιστική αποτελεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα καταγραφής και αποτίμησης των οικονομικών δραστηριοτήτων των οικονομικών μονάδων και ως εκ τούτου αποτελεί ένα πολύ σημαντικό εργαλείο ανάλυσης όλων όσων συνδέονται με το επιχειρηματικό γίγνεσθαι (Γ.Ν.Θανόπουλος – Το Επιχειρείν στο Παγκόσμιο Χωριό μας – σελ. 192-195).

Η ραγδαία ανάπτυξη της σύγχρονης λογιστικής επιστήμης είναι αποτέλεσμα του φαινομένου της παγκοσμιοποίησης και της πλήρους απελευθέρωσης των εθνικών αγορών. Η επιτακτική ανάγκη για πλήρη και αντικειμενική ενημέρωση τόσο του επενδυτικού κοινού όσο και των πελατών, προμηθευτών και φορέων των επιχειρηματικών μονάδων σε παγκόσμιο επίπεδο, οδήγησε τα τελευταία είκοσι

χρόνια στην προσπάθεια διαμόρφωσης ενός πλαισίου κοινών λογιστικών αρχών και κανόνων. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι το αποτέλεσμα μίας μακρόχρονης προσπάθειας για εναρμόνιση των κανόνων, μεθόδων και διαδικασιών σύνταξης και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων των οικονομικών μονάδων.

Οι λογιστικές ή χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρέχουν πληροφορίες που μπορούν να βοηθήσουν τους ενδιαφερόμενους για τις επιχειρηματικές μονάδες να λάβουν σωστές αποφάσεις. Ως εκ τούτου η ανάγκη για διαφάνεια και ορθή, αντικειμενική πληροφόρηση αποτελεί βασική προϋπόθεση προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι για τις επιχειρηματικές μονάδες να αποκτήσουν εμπιστοσύνη σε αυτές. Η εμπιστοσύνη και η διαφάνεια μειώνει τον βαθμό αβεβαιότητας και κατά συνέπεια και τον βαθμό κινδύνου στις επιχειρηματικές αποφάσεις. Επιπρόσθετα είναι γενικώς αποδεκτό ότι η μείωση του βαθμού κινδύνου των επιχειρηματικών και επενδυτικών πρωτοβουλιών αποτελεί βασικό παράγοντα μείωσης του βαθμού της απαιτούμενης απόδοσης¹ εκ μέρους των επενδυτών, πιστωτών και φορέων των οικονομικών μονάδων. Κατ' ακολουθία η μείωση του βαθμού της απαιτούμενης απόδοσης επιφέρει και μείωση του κόστους κεφαλαίου για τις οικονομικές μονάδες γεγονός που δημιουργεί προϋποθέσεις αύξησης της κερδοφορίας τους και κατ' επέκταση αύξησης της τιμής της μετοχής τους (N. A. Νιάρχος – Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων – σελ. 15 – 25).

¹ Με τον όρο “ απαιτούμενη απόδοση ” και αναφορικά στους επενδυτές εννοούμε το άθροισμα της μερισματικής απόδοσης και της απόδοσης κεφαλαίου. Σε σχέση με τους πιστωτές εννοούμε το ύψος του επιτοκίου δανεισμού .

Συνεπώς, τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα δεν αποσκοπούν μόνον στην απλή λογιστική αποτίμηση των στοιχείων των επιχειρηματικών μονάδων αλλά βασικά δημιουργούν το εννοιολογικό πλαίσιο για την ορθή, ομοιογενή και αντικειμενική αποτύπωση των διαδικασιών και λογιστικών κανόνων που αναφέρονται στην παρουσίαση των λογιστικών ή χρηματοοικονομικών εκθέσεων. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα επιβάλλουν την χρήση ενός αυστηρότερου και πιο αξιόπιστου διεθνούς λογιστικού συστήματος το οποίο θα διευκολύνει την προσπάθεια συγχωνεύσεων και εξαγορών επιχειρήσεων με αποτέλεσμα την ορθολογικότερη κατανομή των πόρων σε παγκόσμιο επίπεδο. Η εξασφάλιση της αξιοπιστίας της ακρίβειας και της ομοιομορφίας των Οικονομικών Καταστάσεων σε Διεθνές επίπεδο που θα προέλθει από την πλήρη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, θα συμβάλλει στη ενίσχυση της εμπιστοσύνης των χρηστών των Οικονομικών Καταστάσεων και θα οφελήσει την οικονομία και την κοινωνία γενικότερα (Δρ. Ν. Πρωτοψάλτης , Π. Βρουστούρης - Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα & Διερμηνείες - σελ. 28).

1.4 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή

Ένωση

Η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε την υιοθέτηση και εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ούτως ώστε να διασφαλίσει τον μέγιστο δυνατό βαθμό αξιοπιστίας και ομοιομορφίας των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών της Γηραιάς Ηπείρου. Η υιοθέτηση αυτή αποφασίστηκε να μην είναι ούτε σταδιακή ούτε επιλεκτική αλλά αντίθετα να έχει καθολική εφαρμογή.

Συγκεκριμένα, στην επίσημη εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (L243/1/11.9.2002), δημοσιεύτηκε ο κανονισμός 1606 / 2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου περί υιοθέτησης και εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Σύμφωνα με αυτόν τον κανονισμό, οι Ευρωπαϊκές εταιρείες, οι κινητές αξίες των οποίων είναι διαπραγματεύσιμες σε οργανωμένη αγορά, θα πρέπει να υιοθετήσουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα κατά την προετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών τους καταστάσεων το αργότερο για το 2005. Ως προς τις μη εισηγμένες στα Χρηματιστήρια εταιρείες, η υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει προαιρετικό χαρακτήρα.

Στο συγκεκριμένο σημείο πρέπει να αναφερθεί ότι η I.A.S.B (International Accounting Standards Board) προχώρησε στην έκδοση του I.F.R.S. No 1 με στόχο να διευκολυνθούν οι επιχειρήσεις που επιθυμούν ή υποχρεούνται να υιοθετήσουν για πρώτη φορά τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, αλλά και για να ξεπεραστούν οι ασάφειες και δυσκολίες που υπήρχαν στη εφαρμογή της διερμηνείας No 8 “Πρώτη Εφαρμογή των Δ.Λ.Π. ως πρωταρχική λογιστική βάση”. Το πρότυπο αυτό έχει εφαρμογή: α) στις πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συντάσσονται σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. και β) σε κάθε ενδιάμεση οικονομική έκθεση που παρουσιάζει πληροφορίες για τμήμα της περιόδου που καλύπτεται από τις πρώτες οικονομικές καταστάσεις. (Νίκος Ιωάννου – Grant Thornton A.E)

Στην Ελλάδα, τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ήρθαν το 1974 από το Σώμα Ορκωτών Λογιστών, το γνωστό ως Σ.Ο.Λ. το οποίο υπήρξε μέλος της I.A.S.C. (Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) σχεδόν από την ίδρυσή της. Το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, που το 1993 διαδέχθηκε το Σ.Ο.Λ., έχει εκδόσει έως σήμερα στην Ελληνική γλώσσα όλα τα σε ισχύ Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. (Δρ. Ν. Πρωτοψάλτης, Π. Βρουστούρης - Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα & Διερμηνείες - σελ. 27).

Η Ελληνική νομοθεσία με βάσει τις διατάξεις των Νόμων 2992 του 2002 και 3148 του 2003, επιβάλλει την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στις εισηγμένες στο Χρηματιστήριο εταιρείες κατά την προετοιμασία των οικονομικών τους καταστάσεων εντός του 2004. Τα ανωτέρω ισχύουν τόσο για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις όσο και για όλες τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις που υποχρεούνται βάση της νομοθεσίας να συντάσσουν οι ανωτέρω εταιρείες.

Οι μη εισηγμένες και μη συνδεδεμένες με αυτές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης μπορούν προαιρετικά να συντάσσουν τις Οικονομικές Καταστάσεις τους, σύμφωνα με τα υιοθετούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, εφόσον η εφαρμογή των Προτύπων αυτών έχει εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση των μετόχων ή εταίρων της εταιρείας.

Επιπρόσθετα στον Νόμο 3229 / 2004 (Κεφάλαιο Β΄ “Εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και άλλες Διατάξεις”) περιέχονται ρυθμίσεις και αλλαγές τόσο στην εμπορική όσο και στην φορολογική νομοθεσία. Ειδικότερα στο Άρθρο 13 αναφέρεται ότι στον Νόμο 2190 / 1920 “Περί Ανωνύμων Εταιρειών” προστίθεται το Κεφάλαιο 15 (Άρθρα 134 έως και 143) με αντικείμενο την ρύθμιση της εισαγωγής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Τέλος με τον Νόμο 3301 που ψηφίστηκε στις 23 Δεκεμβρίου 2004 προβλέπονται επιπρόσθετες ρυθμίσεις και αλλαγές τόσο στην εμπορική όσο και στην φορολογική νομοθεσία. Πρόκειται στην ουσία για τροποποιήσεις και προσθήκες στις διατάξεις του κεφαλαίου 15 του νόμου 2190/1920 οι οποίες προστέθηκαν με τον νόμο 3229/2004, καθώς επίσης και του προεδρικού διατάγματος 360/1985, του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

1.5 Βιβλιογραφία

1. Δρ. Πρωτοψάλτης Ν., Βρουστούρης Π., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα & Διερμηνείες, Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
2. Grant Thornton, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.
3. Θανόπουλος Γ.Ν., Το Επιχειρείν στο Παγκόσμιο Χωριό μας, Εκδόσεις Interbooks.
4. Νιάρχος Ν.Α., Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων, Εκδόσεις Σταμούλη.

5. International Accounting Standard Committee Official Website: www.ias.uk.org.
6. Σακέλλης Ε., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σταμούλη.
7. Holzer P., International Accounting, Harper & Row Publishers Inc, New York, 1984.
8. Foster G., Financial Statement Analysis, Prentice Hall Inc, Englewood, New Jersey, 1978.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΑΣΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

2.1 Έννοια της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η έννοια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν γνωστή και εφαρμόστηκε από αρχαιοτάτων χρόνων τόσο στην Αίγυπτο, όσο και στην επικράτεια της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας. Επίσης στην περίοδο του Μεσαίωνα, η συγκεκριμένη μέθοδος χρηματοδότησης εφαρμόστηκε μεταξύ άλλων και στην Αγγλία κυρίως στον τομέα των ακινήτων.

Η μέθοδος της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) , αναπτύχθηκε σημαντικά από τον 19^ο Αιώνα στις Η.Π.Α και στην Αγγλία και ενισχύεται από την εμφάνιση του αυτοκινήτου. Στην ηπειρωτική Ευρώπη αρχίζει να χρησιμοποιείται ως μέθοδος χρηματοδότησης στις αρχές της δεκαετίας του 1960, ενώ στην δεκαετία του 1980 γνωρίζει θεαματική ανάπτυξη αφού οι επιχειρήσεις αντιλαμβάνονται τα πλεονεκτήματα του θεσμού. (Γεώργιος Π. Αρτίκης PHD, Χρηματοοικονομική Διοίκηση , Αθήνα, Εκδόσεις Interbooks).

Το LEASING (μίσθωση) είναι μια σύγχρονη μορφή (μεσοπρόθεσμης) χρηματοδότησης παραγωγικού εξοπλισμού τον οποίον η εταιρεία Leasing διατηρώντας την κυριότητα, παραχωρεί τη χρήση στον επιχειρηματία-μισθωτή για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι προσυμφωνημένου μισθώματος, που

καταβάλλεται σε προκαθορισμένα χρονικά διαστήματα. Απευθύνεται σε κάθε νομικής μορφής επιχειρήσεις και ελεύθερους επαγγελματίες που θέλουν να εκσυγχρονίσουν ή να αναπτύξουν το παραγωγικό τους δυναμικό, χωρίς να δεσμεύσουν ίδια κεφάλαια. Αφορά δε, οποιαδήποτε μορφή κινητού εξοπλισμού, ή συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων που προορίζονται για επαγγελματική - επιχειρηματική χρήση, εκτός πλοίων και πλωτών ναυπηγημάτων.

2.2 Τα βασικά Είδη της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Τα βασικά είδη Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) σύμφωνα με την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι η Χρηματοοικονομική και η Λειτουργική Μίσθωση.

Στην Χρηματοοικονομική Μίσθωση (Financial leasing), ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους και όλα τα οφέλη που προέρχονται από το μίσθιο. (Γεώργιος Π. Αρτίκης PHD, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Εκδόσεις Interbooks)

Τα καταβαλλόμενα από τον μισθωτή μισθώματα δίνουν την δυνατότητα στον εκμισθωτή να ανακτήσει την αξία του εξοπλισμού που εκμισθώνει και επιπρόσθετα να επιτύχει και μία απόδοση για τα κεφάλαια που επένδυσε.

Ο μισθωτής αναλαμβάνει το κόστος συντήρησης και ασφάλισης του εξοπλισμού καθώς και διάφορα άλλα έξοδα που αφορούν την χρήση του μισθωμένου εξοπλισμού, η δε σύμβαση δεν μπορεί να ακυρωθεί πριν από την λήξη της.

Στο τέλος της περιόδου που διαρκεί η κάθε σύμβαση ο μισθωτής δικαιούται να ανανεώσει την σύμβαση με μικρότερο μίσθωμα , ή να αγοράσει τον μισθωμένο εξοπλισμό με χαμηλό τίμημα .

Στην λειτουργική μίσθωση (operating leasing), ο μισθωτής δεν αναλαμβάνει πλήρως τους κινδύνους και δεν απολαμβάνει επίσης όλα τα οφέλη που συνεπάγεται η μίσθωση. Επίσης η λειτουργική μίσθωση περιλαμβάνει και την συντήρηση του μισθωμένου εξοπλισμού.

Στην λειτουργική μίσθωση ο μισθωτής μπορεί να διακόψει την σύμβαση και να επιστρέψει στον εκμισθωτή το μίσθιο.

Τέλος, η χρονική περίοδος ισχύος της σύμβασης δύναται να είναι βραχεία έτσι ώστε το σύνολο των μισθωμάτων να μην επαρκεί για την ανάκτηση του κόστους του εξοπλισμού.

2.3 Η Εξέλιξη της Αγοράς Leasing

Η χρηματοδοτική μίσθωση πρωτοεμφανίστηκε και αναπτύχθηκε στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής από τα μέσα της δεκαετίας του '50. Στην Ευρώπη ενώ άρχισε

να εμφανίζεται σποραδικά από τη δεκαετία του '60, αλματώδη πρόοδο πραγματοποίησε μέσα στη δεκαετία του '70. Το 1984 η παγκόσμια αγορά Leasing έφτασε τα 110 δις Δολάρια από τα οποία 70 δις δαπανήθηκαν στις ΗΠΑ (64%), 30 δις στις υπόλοιπες χώρες του ΟΟΣΑ (27%) και 10 δις στον υπόλοιπο κόσμο (9%) (Ιωάννης Ν. Αποστολόπουλος PH.D, Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως, Αθήνα, Εκδόσεις Α. Σταμούλη).

Στις Ηνωμένες Πολιτείες υπολογίζεται ότι περίπου το 30% των τραπεζικών χρηματοδοτικών πράξεων γίνεται με την μέθοδο του leasing, ο αριθμός δε των εταιριών που παρέχουν χρηματοδοτικές μισθώσεις ανέρχεται σε περίπου 2.000. (Εφημερίδα Εξπρές 30 / 7 / 1998).

Η Ευρωπαϊκή Συνομοσπονδία των Συνδέσμων Εταιρειών Leasing (Leaseurope), έχει έδρα τις Βρυξέλλες και συμμετέχουν σε αυτή 16 ευρωπαϊκές χώρες με 443 εταιρείες μέλη. Μόνο στη Δυτική Γερμανία στα μέσα της δεκαετίας του '80 υπήρχαν 300 περίπου εταιρίες Leasing. Οι αγορές εξοπλισμού από αυτές τις εταιρίες στην Ευρώπη αυξήθηκαν από 11,6 δις ECU το 1980 σε 19,6 δις το 1983 δηλαδή περίπου κατά 69%. Οι Σκανδιναβικές χώρες παρουσίασαν τους μεγαλύτερους συντελεστές ανάπτυξης (Σουηδία 650%, Δανία 390%, Νορβηγία 380%). Στην Ιαπωνία ο μέσος ρυθμός ανάπτυξης την πενταετία 1981-1985 έφτασε το 23% το χρόνο, με ετήσιο κύκλο εργασιών την περίοδο 1983-84 9,7 δις δολάρια. Στην Αυστραλία το 1984 το Leasing κάλυψε το 35% των ιδιωτικών επενδύσεων σε βιομηχανικά κτίρια και εξοπλισμό.

2.4 Η Χρηματοδοτική Μίσθωση στην Ελλάδα

Ο αναπτυξιακός θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εισήχθη στην Ελλάδα με την ψήφιση του νόμου 1665/ΦΕΚ 194Α/04.12.1986. Στην πρώτη φάση εφαρμογής του νέου θεσμού, αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν μόνο κινητά πράγματα (μηχανολογικός εξοπλισμός, εξοπλισμός γραφείων, μέσα μεταφοράς, εργαλεία κλπ). Η ελάχιστη διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης ήταν τα τρία χρόνια. Ο νόμος προβλέπει μεταξύ άλλων οι εταιρίες μίσθωσης να έχουν τη μορφή ΑΕ με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Απαιτείται δε, ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος και υπόκεινται στον έλεγχο και την εποπτεία της. Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της ΑΕ χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ελάχιστο κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανώνυμων τραπεζικών εταιριών, δηλ 4 δις δρχ. Το ίδιο ισχύει και για τις αλλοδαπές εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που ζητούν άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα. Για τις ανώνυμες εταιρίες που ανήκουν κατά πλειοψηφία σε μια ή περισσότερες ελληνικές τράπεζες ή τράπεζες νόμιμα εγκατεστημένες στη Ελλάδα απαιτούνται 2 δις δρχ. Το 2002 (σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Ελληνικών Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης) υπήρχαν στην Ελλάδα 13 εταιρίες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ*	ΜΕΡΙΔΙΟ %
EURO LEASING	294.469	19,2
ALPHA LEASING	276.896	18,0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	205.000	13,3
ΚΥΠΡΟΥ LEASING	192.764	12,5
ATE LEASING	111.032	7,2
ΛΑΙΚΗ LEASING	103.516	6,7
ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING	100.023	6,5
ΕΘΝΙΚΗ LEASING	92.815	6,0
ΕΤΒΑ LEASING	68.366	4,4
ΓΕΝΙΚΗ LEASING	27.583	1,8
PROBANK LEASING	27.068	1,8
ΕΓΝΑΤΙΑ LEASING	20.515	1,3
ΑΤΤΙΚΗΣ LEASING	16.281	1,1

*Σε χιλιάδες ΕΥΡΩ

Τα τελευταία χρόνια η αγορά του leasing στην χώρα μας (νέες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης) αναπτύσσεται με ρυθμούς της τάξεως του 30% ανά έτος. Αυτό αποδεικνύει την ευρεία αποδοχή του προϊόντος σαν μέθοδο χρηματοδότησης παγίου εξοπλισμού και εκσυγχρονισμού των περισσότερων επιχειρήσεων. Αυτό

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

άλλωστε συμβαίνει και στις περισσότερες χώρες του κόσμου όπου το leasing έχει εξελιχθεί ως ο πιο ενδεδειγμένος τρόπος απόκτησης-χρήσης εξοπλισμού για τις ανάγκες μιας επιχείρησης.

Στη συνέχεια παραθέτουμε στοιχεία που δείχνουν την εξέλιξη του κύκλου εργασιών των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα:

ΧΡΟΝΙΑ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ*
1993	147.906*
2000	1.030.192
2001	1.300.801
2002	1.536.327

*Σε χιλιάδες ΕΥΡΩ

Τέλος στον πίνακα που ακολουθεί βλέπουμε την κατανομή του κύκλου εργασιών των εταιριών leasing ανάλογα με το είδος του εξοπλισμού, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη διάρκεια του συμβολαίου και τις γεωγραφικές περιοχές:

ΕΙΔΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	%	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ	%
Ακίνητα	25,7	0 εως 3 χρόνια	28,4

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Μηχανήματα	33,5	4 εως 5 χρόνια	41,2
Εξοπλισμός Γραφείου	7,1	8 εως 9 χρόνια	3,6
Επαγγελματικά Οχήματα	17,7	10 χρόνια και άνω	26,8
Επιβατικά Οχήματα	9,0	ΣΥΝΟΛΟ	100,0
Άλλα	7,0		
ΣΥΝΟΛΟ	100,0		
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	%	ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	%
Βιομηχανία	22,0	Αττική	68,1
Εμπόριο	28,0	Βόρεια Ελλάδα	15,4
Υπηρεσίες	30,0	Κεντρική Ελλάδα	7,1
Άλλες Δραστηριότητες	20,0	Λοιπή χώρα	9,4
ΣΥΝΟΛΟ	100,0	ΣΥΝΟΛΟ	100,0

2.5 Τα κύρια είδη Leasing που υπάρχουν στην Ελλάδα

Χρηματοδοτική Μίσθωση (Financial Leasing).

Αποτελεί τη συνηθέστερη μορφή Leasing, σύμφωνα με την οποία η εταιρεία Leasing αγοράζει από τρίτο προμηθευτή κινητό πάγιο εξοπλισμό της απόλυτης επιλογής του πελάτη της.

Πώληση και Επαναμίσθωση (Sale and Lease-back).

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μορφή Leasing, η εταιρεία Leasing αγοράζει από τον πελάτη κινητό πάγιο εξοπλισμό ιδιοκτησίας του τελευταίου και στη συνέχεια τον εκμισθώνει σε αυτόν. Το τίμημα της πώλησης το οποίο πληρώνει η εταιρεία Leasing καθορίζεται συνήθως μετά από εκτίμηση του πωλούμενου εξοπλισμού. Τα πλεονεκτήματα μίας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης αφορούν κυρίως στη βελτίωση της ρευστότητας του πελάτη, στην εξεύρεση του απαιτούμενου κεφαλαίου κινήσεως σε χαμηλότερο τελικό κόστος λόγω της ύπαρξης φορολογικών πλεονεκτημάτων και στη μετατροπή της βραχυπρόθεσμης χρηματοδότησης του πελάτη σε μέσο - μακροπρόθεσμη.

Χρηματοδοτική Μίσθωση με Συνεργασία Προμηθευτών (Vendor Leasing).

Η εν λόγω μορφή Leasing αφορά στη σύναψη οικονομικής συνεργασίας μεταξύ μίας εταιρείας πώλησης κινητού πάγιου εξοπλισμού (προμηθευτής) και της εταιρείας Leasing. Ακολούθως, ο προμηθευτής προτείνει στους υποψηφίους πελάτες-μισθωτές την εταιρεία Leasing, ενώ, ταυτόχρονα παρέχει εγγύηση επαναγοράς για τον εξοπλισμό, ο οποίος αποτελεί αντικείμενο μίσθωσης.

Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Cross-border Leasing).

Αποτελεί ουσιαστικά μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης όπου ο μισθωτής δεν εδρεύει στην Ελλάδα. Η έδρα του είναι δυνατόν να είναι είτε στην ΕΕ, είτε σε τρίτο κράτος. Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτά ιδιαίτερη σημασία μετά την άρση των συναλλαγματικών περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και την ελεύθερη διακίνηση των Ελληνικών προϊόντων στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Κοινοπρακτική Μίσθωση (Syndicated Leasing).

Στην κοινοπρακτική μίσθωση, η οποία είναι αντίστοιχη των κοινοπρακτικών δανείων, η εταιρεία Leasing συμμετέχει από κοινού με άλλες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, προκειμένου να ικανοποιηθεί ένα αίτημα του οποίου η αξία του εξοπλισμού κρίνεται ως υψηλή.

Leasing Ακινήτων.

Με την πρόσφατη τροποποίηση του νόμου 1665/86 που εισάγει ο νόμος 2682/99 σχετικά με Leasing ακινήτων, επιτρέπεται η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική στέγη του αντισυμβαλλομένου. Η διάρκεια της μίσθωσης θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη ή ίση των 10 ετών.

2.6 Τα Κυριότερα Πλεονεκτήματα του Leasing

Η χρηματοδότηση με leasing αποτελεί μια πολύ ελκυστική πηγή χρηματοδότησης για τις επιχειρήσεις για τους πιο κάτω λόγους:

1. Η επιχείρηση αφαιρεί το μίσθωμα που πληρώνει ως έξοδο από το φορολογητέο της εισόδημα και συνεπώς μειώνει ισόποσα τους φόρους που της αναλογούν.
2. Δεν πληρώνει άμεσα τον ΦΠΑ αλλά σταδιακά κατά την διάρκεια της σύμβασης leasing (3-5 έτη).
3. Δεν εκταμιεύει η ίδια πολύτιμα κεφάλαια με τα οποία μπορεί να καλύψει άλλες ανάγκες της.
4. Η επιχείρηση εξοικονομεί κεφάλαια με αποτέλεσμα την μείωση του βαθμού παγιοποίησης και κατά συνέπεια την αύξηση της αποδοτικότητας της.
5. Δεν επιβαρύνει τον ισολογισμό της με πάγια στοιχεία και αντίστοιχες υποχρεώσεις και συνεπώς δεν μειώνει την πιστοληπτική της ικανότητα ενώ ταυτόχρονα βελτιώνει την κεφαλαιακή της διάρθρωση.
6. Δεν ασχολείται με τις γραφειοκρατικές διαδικασίες παραγγελίας ή εισαγωγής του εξοπλισμού διότι αυτό αναλαμβάνεται αποκλειστικά από την εταιρία leasing.

7. Έχει την δυνατότητα να προσαρμόσει τα μισθώματα που πληρώνει στις ταμιακές της ανάγκες και στις φορολογικές της ιδιομορφίες έτσι ώστε να έχει το μέγιστο δυνατό φορολογικό όφελος.

8. Η επιχείρηση αυξάνει την ρευστότητά της αφού έχει την δυνατότητα να πωλήσει στην εταιρεία Leasing τον κινητό και ακίνητο εξοπλισμό της και εν συνεχεία να τον μισθώνει (μέθοδος sale & lease back). (Βασίλειος Π. Γαλάνης, Leasing – Factoring – Forfaiting – Franchising – Venture Capital, Εκδόσεις Σταμούλη, σελ 58)

9. Παρέχεται ευελιξία ως προς τον τρόπο πληρωμής αφού μπορεί να γίνει συμφωνία καταβολής κυμαινόμενων μισθωμάτων ανάλογα με τις εισπράξεις – πληρωμές της χρηματοδοτούμενης επιχείρησης.

Με την ραγδαία εξέλιξη που συντελείται τελευταία στον τραπεζικό χώρο, τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που προσφέρονται είναι όλο και πιο εξειδικευμένα και τούτο είναι επόμενο να συμβάλει ακόμη πιο πολύ στην ενεργή προώθηση του leasing από τις τράπεζες στην πελατεία τους, σε αντίθεση με την προώθηση τραπεζικών δανείων για την αγορά εξοπλισμού, όπως άλλωστε γίνεται και στο εξωτερικό.

Ο βασικός ανασταλτικός παράγοντας που ενδεχομένως στερεί την ακόμη πιο ραγδαία ανάπτυξη του θεσμού στην χώρα μας είναι το γεγονός ότι το leasing

εξακολουθεί να θεωρείται από πολλούς επιχειρηματίες ένα “νέο” και ίσως άγνωστο προϊόν. Επίσης, η συνήθεια της ιδιοκτησίας εξακολουθεί να είναι ισχυρή σε αντίθεση με τις αγορές της Ευρώπης και της Αμερικής όπου αυτό που ενδιαφέρει τελικά έναν επιχειρηματία είναι η χρήση και τα οφέλη που μπορεί να έχει από την εκμετάλλευση του εξοπλισμού.

2.7 Η Τεχνική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Η Χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται ένα κόστος για τον Μισθωτή, το οποίο είναι ίσο με την παρούσα αξία των συνολικών ετήσιων ταμιακών εκροών, δηλαδή το σύνολο των μισθωμάτων τα οποία ο μισθωτής πρέπει να πληρώσει στον εκμισθωτή, μείον την φορολογική απαλλαγή, αφού το μίσθωμα είναι μία μορφή εξόδου και εκπίπτει από τα συνολικά έσοδα του μισθωτή για τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος.

Το μίσθωμα συνήθως καταβάλλεται είτε στην αρχή, είτε στο τέλος κάθε περιόδου από τις οποίες αποτελείται η διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται ως εξής:

Μίσθωμα καταβλητέο στην αρχή της περιόδου μίσθωσης.

$$M = \text{Αγοραία αξία εξοπλισμού} / 1 + \Sigma \text{ΠΑΡ } v^{-1}, i$$

Μίσθωμα καταβλητέο στο τέλος της περιόδου.

$M = \text{Αγοραία αξία εξοπλισμού} / \text{ΣΠΑΡ} \cdot n \cdot i$

Όπου : $M = \text{Μίσθωμα}$

$\text{ΣΠΑΡ} = \text{Συντελεστής παρούσας αξίας ράντας}$

$N = \text{αριθμός περιόδων διάρκειας της σύμβασης}$

$I = \text{ονομαστικό επιτόκιο}$

2.8 Βιβλιογραφία

1. Αρτίκης Γ., Phd, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Εκδόσεις Interbooks.
2. Αποστολόπουλος Ι., Phd, Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως, Εκδόσεις Σταμούλη.
3. Γαλάνης Β., Leasing , Factoring , Forfeiting , Franchising , Venture Capital, Εκδόσεις Σταμούλη.
4. Ross – Westerfield - Jaffe, Corporate Finance, Mc Graw – Hill.
5. Brealey R. - Myers S., Principles Of Corporate Finance, Mc Graw – Hill.
6. Weston F. - Brigham E., Βασικές Αρχές Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής, Εκδόσεις Παπαζήση.
7. Brigham E. - Gapenski L., Financial Management, Theory and Practice, Seventh Edition, The Dryden Press, New York, 1994.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

8. Gup, Benton E., Principles of Financial Management, Second Edition, John Wiley and Sons, New York, 1987.
9. Van Horne J., Financial Management and Policy, Twelfth Edition, New Jersey, Prentice – Hall, 2002.
10. Μαλάκος Π., Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση), Εθνική Τράπεζα, Αθήνα, 1992.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ

ΜΕ ΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (Ε.Γ.Λ.Σ.)

3.1 Ο Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων στις Οικονομικές

Καταστάσεις του Μισθωτή

Από την άποψη του λογιστικού χειρισμού και της φορολογίας εισοδήματος, η ελληνική νομοθεσία αντιμετωπίζει τις χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά βάση όπως και τις κοινές (λειτουργικές) μισθώσεις. Έτσι ο μισθωτής λογιστικοποιεί ως έξοδο σε κάθε χρήση το ποσό των μισθωμάτων που καθίστανται δεδουλευμένα, δεν εμφανίζει στις οικονομικές καταστάσεις του την υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων και δεν υπολογίζει αποσβέσεις επί της αξίας των παγίων που αποκτά με την μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επίσης παρακολουθεί το μίσθιο καθώς και την οφειλή από την μίσθωση σε λογαριασμούς τάξεως και έχει το δικαίωμα εκπτώσεως του Φ.Π.Α που τον χρεώνει η εταιρεία Leasing . (Σακέλλης – Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο – Τόμος Γ – σελ.1707).

Πιο συγκεκριμένα και σύμφωνα με την γνωμάτευση του Ε.Σ.Υ.Λ. 106/1804/1992 τα καταβαλλόμενα ενοίκια μισθώσεως (κινητών - ακινήτων) πάγιων στοιχείων βάσει του νόμου 1665/1986 θεωρούνται δαπάνες και καταχωρούνται στον λογαριασμό του.

Ε.Γ.Λ.Σ. 62.04 «ενοίκια» και σε ιδιαίτερους (κατά κατηγορία ή είδος πάγιου στοιχείου) τριτοβάθμιους λογαριασμούς που ανοίγονται σύμφωνα με τις ανάγκες και επιθυμητές πληροφορίες τις εκάστοτε επιχειρήσεις.

Επίσης τα πάγια στοιχεία (κινητά και ακίνητα) που αποκτώνται με χρηματοδοτική μίσθωση παρακολουθούνται όπως αναφέραμε και παραπάνω σε λογαριασμούς τάξεως ως περιουσιακά στοιχεία τρίτων και ως τέτοια καταχωρούνται ποσοτικά στη απογραφή.

Σημειώνεται ότι από τις διατάξεις του νόμου 1665/1986 δεν απαγορεύεται στον μισθωτή να υπεκμισθώνει το πάγιο (κινητό ή ακίνητο) που έχει αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης και, ως εκ τούτου, δικαιούται να εκπίπτει από τα ακαθάριστα έσοδά του τα μισθώματα που καταβάλλει με την προϋπόθεση ότι η υπεκμίσθωση γίνεται προς άλλη επιχείρηση, αφού σε αντίθετη περίπτωση, εάν δηλαδή η υπεκμίσθωση γίνει με μη επιτηδευματία, καταστρατηγούνται οι διατάξεις του άρθρου 1 του νόμου 1665/1986 περί χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.1.1 Μισθώματα επιβατικών αυτοκινήτων.

Τα μισθώματα που αφορούν επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης σύμφωνα με το άρθρο 31 παράγραφος 1 περίπτωση β' του νόμου 2238/1994 εκπίπτονται:

- κατά ποσοστό 60% για αυτοκίνητα με κυλινδρισμό κινητήρα μέχρι 1400 κ.ε.
- κατά 25% για αυτοκίνητα μεγαλύτερου κυβισμού.

Σημειώνεται ότι ο μισθωτής δεν έχει το δικαίωμα εκπτώσεως του Φ.Π.Α. που τον χρεώνει η εταιρεία Leasing για μισθώσεις επιβατικών αυτοκινήτων ιδιωτικής χρήσεως μέχρι εννέα θέσεων.

3.1.2 Μισθώματα ακινήτων.

Τα μισθώματα ακινήτων θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες, καταχωρούνται στον λογαριασμό του Ε.Γ.Λ.Σ 62.04 και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης. Από την συγκεκριμένη ρύθμιση εξαιρούνται τα μισθώματα που αναλογούν στην αξία του οικοπέδου (άρθρο 4 του νόμου 2753/1999). Δηλαδή, αναγνωρίζεται προς έκπτωση από τα ακαθάριστα έσοδα μόνο το μέρος των μισθωμάτων που αντιστοιχεί στην αξία των κτιρίων.

Με δεδομένο ότι οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να καταχωρούν στα λογιστικά βιβλία τους το σύνολο των δαπανών τους, δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση το σύνολο

των καταβληθέντων μέσα στη χρήση μισθωμάτων, υποχρεούνται κατά την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος να αναμορφώνουν τα αποτελέσματά τους με την προσθήκη ως λογιστικής διαφοράς, του μέρους των καταβληθέντων μισθωμάτων που αντιστοιχεί στη αξία του οικοπέδου.

Σημειώνεται ότι γήπεδα και οικόπεδα που δεν διαθέτουν κτιριακές εγκαταστάσεις δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγραφοι 9,10 και 11 του νόμου 1665/1986 απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων:

- η μεταβίβαση του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία (εταιρεία Leasing) προς τον μισθωτή κατά την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από την λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή , σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό την χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου (sale & lease back), ο οποίος και αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή.

Ειδικότερα, η υπεραξία (κέρδος) που προκύπτει από την πώληση ακινήτου επιχείρησης σε εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, για το οποίο στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης και της πωλήτριας επιχείρησης (sale & lease back), απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος.

Η ως άνω απαλλαγή παρέχεται με την προϋπόθεση ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο φορολογείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 106 παράγραφος 4 του νόμου 2238/1994, σε περίπτωση διανομής του ή διάλυσης της επιχείρησης. (Δ. Σταματόπουλος – Α. Καραβοκύρης – Φορολογία Εισοδήματος – σελ . 844)

Η προαναφερθείσα υπεραξία (κέρδος) ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης του ακινήτου στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης όπως αυτή ορίζεται στην σύμβαση και της αναπόσβεστης αξίας του ακινήτου όπως αυτή εμφανίζεται στα λογιστικά βιβλία της πωλήτριας εταιρείας.

Σημειώνεται ότι εξαιρούνται των παραπάνω ρυθμίσεων, οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρεία (offshore). Ως εξωχώρια εταιρεία νοείται αυτή που έχει την έδρα της σε αλλοδαπή χώρα και με βάση την νομοθεσία της οποίας δραστηριοποιείται αποκλειστικά σε άλλες χώρες απολαμβάνοντας ιδιαίτερα ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης.

Επισημαίνεται, ότι σε περίπτωση που η εταιρεία δεν εμφανίσει την πιο πάνω υπεραξία σε ειδικό λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, ολόκληρο το ποσό της υπεραξίας υπόκειται σε φορολογία.

Επίσης αν το μίσθιο αγοραστεί πριν την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από την σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω φορολογική απαλλαγή. (Σακέλλης – Το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο – Τόμος Γ – σελ.1706).

Τέλος ο μισθωτής έχει το δικαίωμα εκπτώσεως του Φ.Π.Α που τον χρεώνει η εταιρεία Leasing.

3.2 Ο Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων στις Οικονομικές Καταστάσεις του Εκμισθωτή

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις τα μίσθια (κινητά και ακίνητα) ως πάγια περιουσιακά στοιχεία και παραμένουν κύριοι αυτών μέχρι την λήξη της περιόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης, προηγούμενοι έτσι στην ικανοποίηση των απαιτήσεων τους έναντι άλλων πιστωτών .

Οι εταιρείες leasing έχουν την δυνατότητα και το δικαίωμα να αφαιρέσουν το μίσθιο από την χρήση του μισθωτή σε περίπτωση που ο μισθωτής δεν ενεργεί σύμφωνα με τις συμβατικές του υποχρεώσεις (π.χ. διακόψει την καταβολή των μισθωμάτων).

Η εταιρεία leasing ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης. (διατάξεις άρθρου 6 παράγραφος 5 του νόμου 1665/1986, όπως ισχύουν μετά την παράγραφο 3 του άρθρου 27 του νόμου 2682/1999).

Αναφορικά με τα έσοδα των μισθωμάτων που καθίστανται δεδουλευμένα, οι εταιρείες leasing τα λογιστικοποιούν εμφανίζοντάς τα ως έσοδα χρήσης.

Επίσης παρέχεται η δυνατότητα στις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης να ενεργούν αποσβέσεις στα έξοδα που πραγματοποιούν για την αγορά ακινήτων (συμβολαιογραφικά, μεσιτικά, αμοιβές δικηγόρων, τόκοι ξένων κεφαλαίων κτλ.) τα οποία θα αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όχι μόνον εφάπαξ ή τμηματικά και ισόποσα μέσα σε μία πενταετία αλλά και ισόποσα μέσα στις χρήσεις που διαρκεί η σύμβαση.

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα εκπτώσεως (ή επιστροφής του Φ.Π.Α.) που επιβάρυνε την απόκτηση αγαθών τα οποία προορίζονται για την άσκηση της δραστηριότητάς τους και αποτελούν αντικείμενο εκμεταλλεύσεως.

Επίσης τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και το τίμημα πώλησης του πράγματος από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στον μισθωτή υπόκεινται σε Φ.Π.Α.

3.3 Βιβλιογραφία

1. Σακέλλης Ε., Το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο, Εκδόσεις Βρυκούς.
2. Σταματόπουλος Δ - Καραβοκύρης Α., Δαπάνες Επιχειρήσεων & Κύρος Βιβλίων, Εκδόσεις Σάκκουλα.
3. Σταματόπουλος Δ., Φορολογία Εισοδήματος, Εκδόσεις Σάκκουλα.
4. Ξένος Χ., Ανάλυση και Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου, Εκδόσεις Ipirotiki.
5. Λεοντάρη Μ.Κ., Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, Εκδόσεις Πάμισος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ

ΜΕ ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

(IAS 17)

4.1 Εισαγωγή

Σκοπός του Προτύπου είναι να περιγράψει τις κατάλληλες λογιστικές μεθόδους και τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις από άποψη μισθωτών και εκμισθωτών. Το πρότυπο αναθεωρήθηκε το 2003 από την I.A.S.B (προηγούμενη αναθεώρηση το 1997) και άρχισε να εφαρμόζεται στις οικονομικές καταστάσεις που ξεκινούν από την 1/1/2005, για τη λογιστική παρακολούθηση όλων των μισθώσεων με εξαίρεση τις ακόλουθες:

- Μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγεννώμενων πόρων.
- Συμφωνίες για άδειες παραχώρησης κινηματογραφικών ταινιών, μαγνητοσκοπήσεων, θεατρικών έργων, χειρογράφων, ευρεσιτεχνιών και εκδοτικών δικαιωμάτων.

Το πρότυπο δεν εφαρμόζεται επίσης για την αποτίμηση:

- Επενδύσεων σε ακίνητα που προέρχονται από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 40).
- Επενδύσεων σε ακίνητα που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους με λειτουργική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 40).
- Βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται από το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 41).
- Βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη τους με λειτουργική μίσθωση (υπάγονται στο πρότυπο 41).

Το πρότυπο διευκρινίζει ότι εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή ουσιώδεις υπηρεσίες σε σχέση με τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων, ενώ αντίθετα δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που συνίστανται σε συμβάσεις για υπηρεσίες, που δεν μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο. (Σακέλλης Ε., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σακέλλη, Αθήνα 2002).

4.2 Εναρμόνιση της Ελληνικής νομοθεσίας με το Δ.Λ.Π. 17

Στις 10 Φεβρουαρίου 2004 δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Α΄ 38) ο νόμος 3229/2004 «Εποπτεία της ιδιωτικής ασφάλισης, εποπτεία και έλεγχος τυχερών παιχνιδιών, εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και άλλες διατάξεις». Σχετικά με το μέρος που αναφέρεται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα,

επιδίωξη του νομοθέτη, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση, είναι να ρυθμίσει τα διάφορα πρακτικής υφής προβλήματα που προκύπτουν από την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1606/2002, κατά τρόπο σαφή, ούτως ώστε να προκληθεί η ελάχιστη δυνατή αναστάτωση κατά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων από τις Ελληνικές επιχειρήσεις.

Με το άρθρο 13 του Νόμου 3229/2004 προστέθηκε στον Νόμο 2191/1920 “Περί Ανωνύμων Εταιρειών” το Κεφάλαιο 15 (άρθρα 134 έως 143) με τίτλο “Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα”. Το νεοεισαχθέν άρθρο 141 αναφέρεται στις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Το πεδίο εφαρμογής του νέου άρθρου 141, καλύπτει τόσο τις μισθώτριες όσο και τις εκμισθώτριες εταιρείες οι οποίες εφαρμόζουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά τα Δ.Λ.Π.

Για τις εταιρείες που δεν εφαρμόζουν τα Δ.Λ.Π. παρέχεται η δυνατότητα λογιστικού χειρισμού των χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Δ.Λ.Π. Η ευχέρεια αυτή παρέχεται υπό τον όρο της συνεπούς εφαρμογής του εν λόγω χειρισμού καθ’ όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Παράλληλα όμως, αφορά και κάθε μίσθωση ξεχωριστά, δηλαδή η επιλογή χειρισμού μεταξύ της ελληνικής νομοθεσίας και των Δ.Λ.Π υφίσταται διακεκριμένα για κάθε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται από μία εταιρεία.

Όταν επιλέγεται ο χειρισμός των Δ.Λ.Π., το οικονομικό αποτέλεσμα που θα προκύπτει θα αναγνωρίζεται και ως φορολογικό, δηλαδή δεν θα πραγματοποιούνται

αναμορφώσεις για σκοπούς προσδιορισμού του φορολογητέου εισοδήματος της εταιρείας.

Η δυνατότητα εφαρμογής των Δ.Λ.Π. παρέχεται και για συμβάσεις ήδη υφιστάμενες κατά τον χρόνο έναρξης της ισχύος των νέων διατάξεων. Στην περίπτωση αυτή, η διαφορά που θα προκύψει μεταξύ των μέχρι της στιγμής εκείνης λογιστικοποιημένων εσόδων ή εξόδων και αυτών που θα είχαν λογιστικοποιηθεί αν είχαν εφαρμοστεί από την αρχή της μίσθωσης τα Δ.Λ.Π., επηρεάζει και φορολογικά το αποτέλεσμα της χρήσης εντός της οποίας εφαρμόζεται για πρώτη φορά ο χειρισμός των Δ.Λ.Π (άρθρο 141 , παρ.3).

Για τις εταιρείες που θα εφαρμόσουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά τα Δ.Λ.Π., θα απεικονίζουν στα λογιστικά τους βιβλία τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. Για σκοπούς φορολογίας εισοδήματος η διενέργεια αναμορφώσεων επαφίεται στην διακριτική τους ευχέρεια (άρθρο 141 , παρ. 4). Μπορούν δηλαδή, είτε να αναμορφώνουν τα αποτελέσματά τους βάσει του χειρισμού που προβλέπεται για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις από τον ελληνικό φορολογικό νόμο, είτε να διατηρήσουν και για φορολογικούς σκοπούς το αντίστοιχο αποτέλεσμα που προκύπτει από τις οικονομικές τους καταστάσεις (Εφημερίδα Εξπρές – Η ρύθμιση του νόμου 3229/2004 – 7/4/2004).

4.3 Ορισμοί

Μίσθωση είναι μια συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στο μισθωτή, με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο.

Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθωτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Σε μερικές χώρες οι συμβάσεις αυτές αναφέρονται ως συμβάσεις αγορών επί πιστώσει.

Χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing): είναι μια μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση, ή μη, του τίτλου κυριότητας.

Οι κίνδυνοι περιλαμβάνουν τις πιθανότητες ζημιών λόγω τεχνολογικής απαξίωσης, αδράνειας και τις πιθανότητες μεταβολής της απόδοσης λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών. Τα οφέλη αφορούν την αναμενόμενη κερδοφόρα λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου και το κέρδος από την ανατίμηση ή την εκποίηση της υπολειμματικής αξίας. Με άλλα λόγια ο εκμισθωτής έχει τη νομική ιδιοκτησία του συγκεκριμένου παγίου στοιχείου και ο μισθωτής έχει την κατοχή και το δικαίωμα χρησιμοποίησής του (οικονομική ιδιοκτησία).

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί ουσιαστικά ένα είδος μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης, κατάλληλο για επιχειρηματίες που αναζητούν την ανανέωση, εκσυγχρονισμό ή επέκταση των παραγωγικών εγκαταστάσεων τους, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ιδίων κεφαλαίων ή η προσφυγή σε δανεισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση διαιρείται κανονικά σε κύρια και δευτερεύουσα περίοδο. Κατά την κύρια περίοδο το μίσθωμα πληρώνεται τις περισσότερες φορές εξαμηνιαία και πάντα στην αρχή της περιόδου και ο εκμισθωτής προσπαθεί να καλύψει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, το κόστος του παγίου στοιχείου, πλέον τους τόκους, τις λοιπές δαπάνες και το κέρδος του.

Εάν υπολογίσουμε την παρούσα αξία στην αρχή της περιόδου της χρηματοδοτικής μίσθωσης των ελαχίστων μισθωμάτων που θα πληρώνει ο μισθωτής ανά εξάμηνο για όλη την περίοδο της μίσθωσης (δεν λαμβάνονται υπόψη δαπάνες για ασφάλιστρα, συντήρηση κλπ), θα πρέπει να είναι ίση τουλάχιστον με το 90% του κόστους του περιουσιακού στοιχείου που μισθώνεται, αφού όμως αφαιρέσουμε οποιαδήποτε επιχορήγηση.

Γενικά, η περίοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μικρότερη σε περιπτώσεις παγίων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση λόγω τεχνολογικών εξελίξεων. Η περίοδος αυτή είναι αισθητά μικρότερη από τη περίοδο της απόσβεσης που γνωρίζουν οι φορολογικές αρχές. Η κύρια περίοδος, χωρίς να αποτελεί κανόνα,

ισούται περίπου με το 75% της διάρκειας της οικονομικής ζωής του παγίου στοιχείου, και κυμαίνεται περίπου στα 5 χρόνια. Υπάρχουν βέβαια και περιπτώσεις που η περίοδος αυτή είναι πολύ μεγαλύτερη, όπως στην περίπτωση σιδηροδρομικών βαγονιών που μπορεί να φτάσει μέχρι και τα 20 χρόνια.

Η δευτερεύουσα περίοδος (αν ο μισθωτής στο τέλος της κύριας περιόδου δεν αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο) μπορεί να διαρκέσει όσο χρόνο ζητήσει ο μισθωτής. Σε αυτή την περίοδο το μίσθωμα είναι πολύ χαμηλό και δεν υπερβαίνει το 2-4% ετήσια του αρχικού κόστους κτήσεως. (Ιωάννης Ν. Αποστολόπουλος PH.D, Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως, Αθήνα, Εκδόσεις Α. Σταμούλη, 1997)

Λειτουργική μίσθωση (operating leasing): είναι μια μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική και κατά συνέπεια δεν έχει τα χαρακτηριστικά που αναφέραμε παραπάνω . Η διάρκειά της είναι μικρότερη από τη χρηματοδοτική μίσθωση και οπωσδήποτε μικρότερη από το 75% της εκτιμώμενης οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Τα βασικά στοιχεία που διαφοροποιούν μία λειτουργική από μία χρηματοδοτική μίσθωση είναι τα εξής :

- . Ο μισθωτής δεν αναλαμβάνει τους κινδύνους που πιθανώς σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο.

. Η διάρκεια της λειτουργικής μίσθωσης είναι αισθητά μικρότερη από αυτήν της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

. Το τίμημα που καταβάλλει ο μισθωτής στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, στην περίπτωση που θέλει να αποκτήσει το πάγιο, είναι πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο τίμημα στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Μη ακυρωτέα μίσθωση: είναι η μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον:

-Με την εκτέλεση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος

-Με την έγκριση του εκμισθωτή

-Εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή, ή

-Με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού, το ύψος του οποίου, κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, εξασφαλίζει σε ένα βαθμό τη μη διακοπή της μίσθωσης.

Έναρξη μίσθωσης: Είναι η ημερομηνία της μισθωτικής συμφωνίας ή η προγενέστερη ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης.

Διάρκεια μίσθωσης: Είναι η αμετάκλητη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε παραπέρα περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη

μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, με ή χωρίς αύξηση του μισθώματος, εφόσον είναι μάλλον βέβαιο κατά την έναρξη της μισθωτικής σχέσης, ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό.

Εύλογη Αξία: Είναι το ποσό για το οποίο ένα στοιχείο του ενεργητικού μπορεί να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, στα πλαίσια μίας αμοτεροβαρούς συναλλαγής σε εμπορική βάση, μεταξύ δύο μερών τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου και ενεργούν με την θέλησή τους.

Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων: Είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλει κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, μη περιλαμβανομένου του ενδεχόμενου μισθώματος, των δαπανών επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης:

A. Από πλευράς του μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή, ή

B. Από πλευράς του εκμισθωτή, κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

- το μισθωτή, ή

- έναν τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή, ή

- ένα ανεξάρτητο τρίτο μέρος, που έχει την οικονομική δυνατότητα να αντιμετωπίσει αυτή την εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου και, κατά την έναρξη της μίσθωσης, είναι μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, επειδή αναμένεται ότι κατά το χρόνο που θα μπορεί να γίνει αυτό, η τιμή η οποία έχει συμφωνηθεί θα είναι αρκετά μικρότερη από την πραγματική αξία του μισθωμένου στοιχείου, τότε το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων συνίσταται από τα μισθώματα τα οποία πρέπει τουλάχιστον να καταβληθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προσαυξημένα με το ποσό που θα απαιτηθεί για την άσκηση του πιο πάνω δικαιώματος αγοράς.

Οικονομική ζωή: είναι είτε:

- Η περίοδος κατά την διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από έναν ή περισσότερους χρήστες, ή
- Ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή ομοίων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο.

Ωφέλιμη ζωή: Είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος, μετά την έναρξη του χρόνου της μίσθωσης, κατά τη διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την επιχείρηση, εφόσον το επιτρέπει η διάρκεια της μίσθωσης.

Εγγυημένη υπολειμματική αξία:

-Από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με το μισθωτή (το μέγιστο ποσό της εγγύησης που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο).

-Από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας που είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο μη συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις σύμφωνα με την εγγύηση.

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία: Είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή ή είναι εγγυημένη μόνο από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή.

Καθαρή επένδυση στη μίσθωση: Είναι η μικτή επένδυση στην μίσθωση μείον τους μη δεδουλευμένους τόκους (χρηματοοικονομικά έσοδα).

Μικτή ακαθάριστη επένδυση στην μίσθωση: Είναι το σύνολο των ελαχίστων πληρωμών, σύμφωνα με τη χρηματοοικονομική μίσθωση, από πλευράς του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή.

Αρχικό άμεσο κόστος: Είναι τα πρόσθετα κόστη που μπορούν άμεσα να αποδοθούν στη διαπραγμάτευση και σύναψη της σύμβασης, εκτός από εκείνα που γίνονται από τους κατασκευαστές ή τους αντιπροσώπους εκμισθωτών.

Μη δεδουλευμένα χρηματοοικονομικά έσοδα: Είναι η διαφορά μεταξύ της μικτής επένδυσης και της καθαρής επένδυσης στη μίσθωση.

Ενδεχόμενο μίσθωμα: Είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό, αλλά που υπολογίζεται με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου.

Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης: Είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο με βάση το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης, προκύπτει ισότητα μεταξύ της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και της συνολικής παρούσας αξίας:

- Του ελαχίστου ποσού των μισθωμάτων, και
- Της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή: Είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρύνονταν ο μισθωτής σε μία παρόμοια μίσθωση και εάν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο με το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης θα δανείζονταν ο μισθωτής με παρόμοιους όρους και εγγυήσεις τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου.

4.4 Ταξινόμηση των μισθώσεων

Οι λογιστικοί χειρισμοί που θα πρέπει να ακολουθούνται, είτε πρόκειται για τις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή είτε για αυτές του εκμισθωτή, προκειμένου να απεικονιστούν οι μισθώσεις, εξαρτώνται από το είδος της σύμβασης.

Επομένως η ταξινόμηση των μισθωτικών συμβάσεων που έχει συνάψει μία επιχείρηση, σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές είναι η πρώτη εργασία που θα πρέπει να εκτελεστεί.

Τα δεδομένα που διαφοροποιούν μία χρηματοδοτική μίσθωση από μία λειτουργική είναι κυρίως τα εξής (Κ. Κοτσιλίνης <<Τι αλλάζει στους ισολογισμούς μετά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων>>, Η Καθημερινή, ειδική έκδοση, 13 Απριλίου 2003):

- . Ο μισθωτής αναλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
- . Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί το περιουσιακό στοιχείο και να εκμεταλεύεται τις οφέλεις που απορέουν από αυτό.
- . Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου μετά την λήξη της περιόδου μίσθωσης και αφού φυσικά έχει εξοφλήσει το σύνολο των μισθωμάτων. Η τιμή αγοράς αναμένεται να είναι χαμηλότερη από την πραγματική αξία κατά την ημερομηνία που ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αγοράς.

- . Η χρονική περίοδος της μίσθωσης αφορά το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.
- . Αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ακύρωσης της μίσθωσης και το ασκήσει τότε επιβαρύνεται με τις όποιες ζημίες που υφίσταται ο εκμισθωτής.

Παραδείγματα καταστάσεων που κανονικά θα συνεπάγονταν την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτική είναι:

- ο Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης.
- ο Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την πραγματική αξία του στοιχείου κατά την ημερομηνία που το δικαίωμα μπορεί να ασκηθεί, έτσι που, κατά την έναρξη της μίσθωσης, να θεωρείται βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί.
- ο Η διάρκεια της μίσθωσης, επεκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου.
- ο Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελαχίστων μισθωμάτων συμποσούνται στο ελάχιστο ουσιαστικά σύνολο της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- ο Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ούτως ώστε μόνο ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιήσει χωρίς να γίνουν σοβαρές τροποποιήσεις.

Στη συνέχεια θα αναφέρουμε κάποιες ενδείξεις που είναι δυνατόν από μόνες τους ή σε συνδυασμό να οδηγήσουν στην κατάταξη της μίσθωσης ως χρηματοδοτικής:

Αν ο μισθωτής μπορεί να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημιές του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή.

- ο Κέρδη και ζημιές από τη διακύμανση της πραγματικής αξίας του υπολείμματος ανήκουν στο μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης μισθώματος που ισοσταθμίζει το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης κατά το τέλος της μίσθωσης).

Ο χαρακτηρισμός μίας μίσθωσης ως λειτουργικής ή χρηματοδοτικής λαμβάνει χώρα κατά την έναρξη της μίσθωσης. Αν κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου ο εκμισθωτής και ο μισθωτής αποφασίσουν για αλλαγή των όρων της μίσθωσης, οι οποίοι εάν ίσχυαν κατά την έναρξη της μίσθωσης θα οδηγούσαν σε διαφορετική ταξινόμηση, τότε η σύμβαση θεωρείται ως νέα και θα πρέπει να γίνουν όλοι οι κατάλληλοι λογιστικοί χειρισμοί για τον επαναχαρακτηρισμό της. Ωστόσο ενδεχόμενες αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις, για παράδειγμα της ωφέλιμης ζωής, δεν θα πρέπει να οδηγήσουν σε νέα ταξινόμηση.

Σε περίπτωση που η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως λειτουργική ή χρηματοδοτική τόσο από τον μισθωτή όσο και από τον εκμισθωτή τότε ο λογιστικός χειρισμός της χαρακτηρίζεται ως συμμετρικός. Ωστόσο όμως υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι

μισθώσεις μπορούν να ταξινομηθούν από το ένα μέρος ως χρηματοοικονομικές και από το άλλο ως λειτουργικές. Στις περιπτώσεις αυτές, υπάρχει λογιστική ασυμμετρία.

Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί ότι η ταξινόμηση των μισθώσεων που αφορούν εδαφικές εκτάσεις αποτελεί και έναν από τους λόγους που αναθεωρήθηκε το Δ.Λ.Π 17.

Ειδική αναφορά γίνεται από το πρότυπο για τις μισθώσεις που αφορούν γη και ακίνητα. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο πρότυπο, για την κατάταξη αυτής της κατηγορίας των περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται καταρχάς τα γενικά κριτήρια του εν λόγω προτύπου. Ωστόσο, με βάση το γεγονός ότι η γη έχει απεριόριστη οικονομική ζωή, εάν δεν υπάρχει μεταβίβαση της κυριότητας στον μισθωτή κατά το τέλος της μίσθωσης, τότε αυτή χαρακτηρίζεται ως λειτουργική.

Συνεπώς βασικό σημείο για τον χαρακτηρισμό μίας μίσθωσης εδαφικής έκτασης, ως λειτουργικής ή χρηματοδοτικής, είναι η δυνατότητα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα της γης στο τέλος της μίσθωσης. Αντίστοιχα για τον χαρακτηρισμό μίας μίσθωσης ενός κτιρίου ως λειτουργικής ή χρηματοδοτικής, εφαρμόζονται οι διατάξεις που ισχύουν στο Δ.Λ.Π 17.

Γιά τις ανάγκες κατάταξης, η γη και τα κτίρια αντιμετωπίζονται ξεχωριστά και ανεξάρτητα εάν υπάρχει μία σύμβαση μίσθωσης που αφορά τόσο τη γη όσο και τα

κτίρια. Επιπρόσθετα τα ελάχιστα μισθώματα κατανέμονται αναλογικά μεταξύ του κτιρίου και της γης με βάση την δίκαιη αξία (fair value) αυτών των στοιχείων κατά την έναρξη της μίσθωσης (Εφημερίδα Εξπρές 5/11/2004).

4.4.1 Το Δ.Λ.Π 17 και η διερμηνεία 27 (Sic 27)

Η συγκεκριμένη διερμηνεία αναφέρεται στην αρχή “η οικονομική ουσία πάνω από τον τύπο” αναφορικά με συναλλαγές που έχουν την νομική μορφή της μίσθωσης.

Ο λογιστικός χειρισμός τέτοιων συναλλαγών που έχουν την νομική μορφή της μίσθωσης, θα πρέπει να απεικονίζει την οικονομική ουσία και όχι τον νομικό τους τύπο.

Παραδείγματα περιπτώσεων σύμφωνα με τις οποίες μία σύμβαση πιθανόν να μην έχει τα χαρακτηριστικά για την εφαρμογή του Δ.Λ.Π 17 είναι τα παρακάτω:

- 1) Η επιχείρηση διατηρεί όλα τα οικονομικά οφέλη και τους κινδύνους από την χρήση του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου, και ουσιαστικά έχει τα ίδια δικαιώματα επί αυτού με εκείνα που είχε πριν την ισχύ της σύμβασης.
- 2) Ένας από τους βασικούς λόγους της συγκεκριμένης συναλλαγής είναι ενδεχόμενα φορολογικά οφέλη και όχι η μεταβίβαση της χρήσης του πάγιου στοιχείου.

4.5 Η λογιστική των μισθώσεων

4.5.1 Οι Μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή

4.5.1.1 Χρηματοδοτική μίσθωση

Στο πρότυπο τονίζεται ότι η λογιστική καταχώρηση και εμφάνιση των συναλλαγών και λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική τους φύση και όχι μόνο με βάση το νομικό τους τύπο.

Οι μισθωτές πρέπει να καταχωρούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, κατά την έναρξη της μίσθωσης, με το μικρότερο ποσό μεταξύ της παρούσας αξίας του συνόλου των ελάχιστων πληρωμών και της εύλογης αξίας του στοιχείου του ενεργητικού. Σε περίπτωση άμεσων δαπανών κατά την σύναψη της σύμβασης, αυτές κεφαλαιοποιούνται.

Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων, ως προεξοφλητικό επιτόκιο χρησιμοποιείται το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι πρακτικά εύκολο να προσδιοριστεί. Διαφορετικά πρέπει να χρησιμοποιείται το οριακό επιτόκιο δανεισμού².

² Εμμανουήλ Ι Σακέλλης, Διεθνή λογιστικά πρότυπα τόμος Α, Αθήνα, Εκδόσεις Ε. Σακέλλη, 2002.

Τα μισθώματα πρέπει να επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι) και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Το χρηματοοικονομικό βάρος πρέπει να κατανέμεται στις χρήσεις που διαρκεί η μίσθωση, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο απομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης κάθε χρήσης. Στην πράξη κατά την κατανομή του χρηματοοικονομικού βάρους στις χρήσεις που διαρκεί η μίσθωση, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για την κάθε χρήση ένα έξοδο απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο για κάθε λογιστική περίοδο.

Η μέθοδος απόσβεσης των μισθούμενων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι όμοια με τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην επιχείρηση και η καταχωρούμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται με τη βάση που τίθεται από το ΔΛΠ 16 «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» και το ΔΛΠ 38 «Αυλα περιουσιακά στοιχεία».

Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του μισθίου πρέπει να γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις ο μισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί τα ακόλουθα:
(Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών, 1998)

- . Την καθαρή λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων κάθε κατηγορίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- . Την συμφωνία μεταξύ του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων και της παρούσας αξίας τους τόσο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού όσο και για περίοδο , ενός έτους , μεταξύ ενός και πέντε ετών και πέραν των πέντε ετών.
- . Τα ενδεχόμενα μισθώματα που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα χρήσης.
- . Τις βασικές συμφωνίες του μισθωτή, όπως την βάση υπολογισμού των μισθωμάτων, τους περιορισμούς, την ύπαρξη και τους όρους των δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς.

4.5.1.2 Λειτουργική μίσθωση

Στην περίπτωση της Λειτουργικής Μίσθωσης, τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν εμφανίζονται στο Ενεργητικό του Ισολογισμού του μισθωτή. Οι πληρωμές μισθωμάτων λογίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσης με την ευθεία μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μια άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του τύπου της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δεν γίνονται σε αυτή τη βάση. Ως ευθεία μέθοδο πρέπει να θεωρήσουμε την κατανομή των μισθωμάτων με βάση την αρχή του δεδουλευμένου και την άμεση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης με την αναλογούσα δαπάνη.

Σημειώνεται ότι ο προαναφερόμενος τρόπος κατανομής των μισθωμάτων δεν καταλαμβάνει την κατανομή των δαπανών που γίνονται για το μίσθιο, όπως δαπάνες ασφαλιστρών, συντήρησης κλπ.

Στις λειτουργικές μισθώσεις, οι μισθωτές θα πρέπει να γνωστοποιούν τα εξής :

(Α. Γεωργίου, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2003)

- . Το σύνολο των μελλοντικών μισθωμάτων που οφείλονται, εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού, μεταξύ ενός και πέντε επόμενων ετών και πέραν των επόμενων πέντε ετών.
- . Το σύνολο των μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσεως.
- . Τις βασικές συμφωνίες της λειτουργικής μίσθωσης, όπως την βάση υπολογισμού των πληρωμών των ενδεχόμενων μισθωμάτων, τους περιορισμούς, την ύπαρξη και τους όρους των δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς.

4.5.2 Οι Μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή

4.5.2.1 Χρηματοδοτική μίσθωση

Σε μια χρηματοδοτική μίσθωση, όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται ουσιαστικά στο μισθωτή. Γι' αυτό οι εκμισθωτές πρέπει αντί των περιουσιακών στοιχείων που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση, να καταχωρούν στο ενεργητικό του ισολογισμού τους μια απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή αξία της επένδυσης στη μίσθωση.

Ο εκμισθωτής θα πρέπει να επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η κατανομή αυτή γίνεται με τρόπο που να προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα μισθώματα κάθε χρήσης, μετά την αφαίρεση των δαπανών για υπηρεσίες, αντικρίζουν την ακαθάριστη επένδυση στη χρηματοδοτική μίσθωση, και έρχονται σε μείωση τόσο του επενδυμένου κεφαλαίου όσο και του μη δεδουλευμένου χρηματοοικονομικού εσόδου. Το μίσθωμα που εισπράττει ο εκμισθωτής απαρτίζεται ουσιαστικά από δύο μέρη. Το ένα μέρος αφορά τον τόκο επί του ποσού της απαίτησης και το άλλο αφορά το χρεωλύσιο για την εξόφληση της απαίτησης.

Οι αρχικές άμεσες δαπάνες όπως προμήθειες και αμοιβές νομικών συμβούλων που πραγματοποιούνται από τους εκμισθωτές κατά την διαπραγμάτευση και συμφωνία μίας μίσθωσης, είτε καταχωρούνται αμέσως στα αποτελέσματα χρήσης τους, είτε κατανέμονται έναντι του χρηματοοικονομικού τους εσόδου κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Στο σημείο αυτό είναι χρήσιμο να αναφερθεί και ο λογιστικός χειρισμός στην περίπτωση μίσθωσης που διενεργείται από κατασκευαστή ή έμπορο παγίων (**sales – type lease**) και όχι από εταιρεία leasing.

Συχνά διάφορες εταιρείες εμπορικού ή βιομηχανικού τύπου προσφέρουν για λόγους marketing στους πελάτες τους αντί της πώλησης των προϊόντων τους, την δυνατότητα της σύναψης σύμβασης χρηματοοικονομικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει το έσοδο του εκμισθωτή να διαχωρίζεται σε κέρδος από την πώληση του προϊόντος και σε χρηματοοικονομικό έσοδο.

Το κόστος της πώλησης σ'αυτή την περίπτωση ισούται με το κόστος του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, αφού προηγουμένως έχει αφαιρεθεί η παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Το έσοδο που προκύπτει από την πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου είναι ίσο με το μικρότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας του και της παρούσας

αξίας του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων. Το κέρδος ισούται με την διαφορά μεταξύ εσόδου από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου και κόστους αυτού.

Επιπρόσθετα όπως προαναφέραμε προκύπτει για τον εκμισθωτή και ένα χρηματοοικονομικό έσοδο, το οποίο αναγνωρίζεται καθ' όλη την διάρκεια της σύμβασης. Αντίθετα, τόσο το έσοδο όσο και το κόστος από την πώληση αναγνωρίζονται κατά την σύναψη της σύμβασης (Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Grant Thornton, Τόμος Α').

Στις χρηματοδοτικές μισθώσεις ο εκμισθωτής θα πρέπει να γνωστοποιεί τα εξής:
(Σώμα Ορκωτών Λογιστών, 1998)

- . Το σύνολο των μη πραγματοποιηθέντων χρηματοοικονομικών εσόδων.
- . Τα ενδεχόμενα μισθώματα που λογίστηκαν ως έσοδα.
- . Την σωρευτική πρόβλεψη για επισφάλειες ανείσπρακτων μισθωμάτων.
- . Συμφωνία μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση και της παρούσας αξίας των ελαχίστων εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού για περιόδους, ενός έτους, μεταξύ ενός και πέντε ετών, και πέραν των πέντε ετών.

4.5.2.2 Λειτουργική μίσθωση

Τα μισθωμένα με λειτουργική μίσθωση περιουσιακά στοιχεία (μίσθια) πρέπει να εμφανίζονται στον ισολογισμό του εκμισθωτή ως περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για λειτουργικές εκμισθώσεις, σύμφωνα με τη φύση του κάθε στοιχείου, δηλαδή αν είναι μηχάνημα στα μηχανήματα, αν είναι κτίρια στα κτίρια κλπ. Το έσοδο μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν ως ασφάλεια και συντήρηση) καταχωρείται στα αποτελέσματα με μια ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης (δηλ. με βάση την αρχή του «δεδουλευμένου»), ακόμη και αν οι εισπράξεις δε βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μια άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής, κατά την οποία το όφελος από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι φθίνον. Οι τρέχουσες δαπάνες συντήρησης, ασφάλειας και απόσβεσης που πραγματοποιεί ο εκμισθωτής βαρύνουν τα έξοδα χρήσης.

Η απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων πρέπει να γίνεται με την ίδια μέθοδο που ο εκμισθωτής εφαρμόζει για όμοια περιουσιακά στοιχεία και η δαπάνη της απόσβεσης πρέπει να υπολογίζεται με τη βάση που τίθεται από τα ΔΛΠ 16 και 38.

Σε μία λειτουργική μίσθωση ο εκμισθωτής πρέπει να προβεί στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις:

- . Το σύνολο των μελλοντικών ελαχίστων μισθωμάτων για περίοδο, ενός έτους, μεταξύ ενός και πέντε ετών, και πέραν των πέντε ετών.
- . Το σύνολο των ενδεχόμενων μισθωμάτων που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα χρήσης.
- . Μία γενική περιγραφή των βασικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

4.5.3 Παράδειγμα λογιστικής απεικόνισης χρηματοδοτικής μίσθωσης στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.

Μία επιχείρηση συνάπτει χρηματοοικονομική μίσθωση για τέσσερα χρόνια. Το ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των 2000 Ευρώ και η εγγυημένη υπολειμματική αξία στο ποσό των 2500 Ευρώ. Το πάγιο επιστρέφεται στον εκμισθωτή με την λήξη της σύμβασης. Το επιτόκιο της σύμβασης είναι 15 %. Τα ετήσια μισθώματα καταβάλλονται στο τέλος κάθε έτους και η εκτιμώμενη υπολειμματική αξία του παγίου στο τέλος της μίσθωσης είναι μηδενική.

Με βάση τα δεδομένα του παραδείγματος το προς κεφαλαιοποίηση ποσό υπολογίζεται ως εξής:

Παρούσα Αξία των ετήσιων μισθωμάτων	: 5710
Παρούσα Αξία της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας	: 1430
Σύνολο κεφαλαιοποιούμενης αξίας	: 7140

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Η παρούσα αξία των μηνιαίων μισθωμάτων υπολογίστηκε ως εξής :

$$\begin{aligned} \text{Αξία του μισθωμένου παγίου} &= \text{Περιοδικό μίσθωμα} \times \text{παρούσα αξία ράντας 4 ετών} \\ &\text{με επιτόκιο 15 \%} \\ &= 2000 \times 2,855 \\ &= 5710 \end{aligned}$$

Η παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας υπολογίστηκε ως εξής:

$$\text{Παρούσα αξία} = \text{Ονομαστικό ποσό} / (1 + r)^t = 2500 / (1 + 0.15)^4 = 1430$$

Απόσβεση της Μίσθωσης .

Ημερομηνία	Ετήσια μισθώματα	Τόκοι	Μείωση υποχρέωσης	Υπόλοιπο
1/1/2002				7140
31/12/2002	2000	1070	929	6210
31/12/2003	2000	932	1069	5142
31/12/2004	2000	771	1229	3913
31/12/2005	2000	587	1413	2500

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Λογιστική εγγραφή κατά την έναρξη της μίσθωσης 1.1.2002

Μισθωμένα Πάγια στοιχεία : 7140 χρέωση

Υποχρέωση λόγω της μίσθωσης : 7140 πίστωση

Λογιστική εγγραφή 31.12.2002

Τόκοι : 1071 χρέωση

Υποχρέωση λόγω της μίσθωσης : 929 χρέωση

Ταμείο : 2000 πίστωση

Η ως άνω εγγραφή με τα αντίστοιχα ποσά του πίνακα απόσβεσης της μίσθωσης επαναλαμβάνεται έως και 31/12/2005.

Λογιστική εγγραφή καταβολής της εγγυημένης υπολειμματικής αξίας του παγίου στο τέλος της μίσθωσης .

31/12/2005 Υποχρεώσεις : 2500 χρέωση

Ταμείο : 2500 πίστωση

Αποσβέσεις

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων σε ετήσια βάση χρησιμοποιούμε τον τύπο :

$$\begin{aligned}\text{Απόσβεση} &= (\text{Αξία κτήσης} - \text{εκτιμώμενη υπολειμματική αξία}) / \text{έτη μίσθωσης} \\ &= 7140 / 4 \\ &= 1785\end{aligned}$$

4.6 Βιβλιογραφία

1. Σακέλλης Ε., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σακέλλη.
2. Κοτσιλίνης Κ., Τι αλλάζει στους Ισολογισμούς μετά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, Καθημερινή, 13 Απριλίου 2003.
3. Γεωργίου Α., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σάκκουλα.
4. Grant Thornton, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.
5. Δρ. Πρωτοψάλτης Ν. - Βρουστούρης Π., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα & Διερμηνείες, Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
6. Δουβρής Δ., Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων, Δ.Λ.Π 17, Εξπρές 5 Νοεμβρίου 2004.
7. Περάκης Ε., Το Δίκαιο της Ανώνυμης Εταιρείας – Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Τόμος Ένατος, Νομική Βιβλιοθήκη 2004.
8. Accounting Principles Board Opinions, Accounting for Leases in financial Statements of lessons.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ

ΜΕ ΤΑ ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ US GAAP

5.1 Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα (US. GAAP)

Τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα γνωστότερα και ως US. GAAP (Generally Accepted Accounting Principles) άρχισαν να διαμορφώνονται στις αρχές της δεκαετίας του 1930 με αντικειμενικό σκοπό την δημιουργία ενός ρυθμιστικού πλαισίου αναφοράς όλων όσων ασχολούνταν με την χρήση ή κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των οικονομικών μονάδων.

Τα US. GAAP είναι ένα σύνολο σχεδίων, αρχών και διαδικασιών που ρυθμίζουν την λειτουργία της χρηματοοικονομικής λογιστικής, διαμορφώνοντας ένα πλαίσιο γενικά αποδεκτών κανόνων βάσει των οποίων καταρτίζονται οι οικονομικές καταστάσεις των οικονομικών μονάδων.

Βασική προτεραιότητα των US. GAAP είναι η διασφάλιση, εποπτεία και ρύθμιση των αρχών και κανόνων κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων ούτως ώστε να διασφαλίζονται τα συμφέροντα και οι ανάγκες αντικειμενικής και συνεπούς πληροφόρησης των επενδυτών, πιστωτών και φορέων των οικονομικών μονάδων (Dyckman, Davis, Dukes, Intermediate Accounting, Mc Graw – Hill, International Edition, Κεφ. 1).

5.1.1 Το Αμερικάνικο Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων – FASB.

Το όργανο κατάρτισης των Αμερικάνικων Λογιστικών Προτύπων (US GAAP) είναι το Αμερικάνικο Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (Financial Accounting Standards Board – F.A.S.B.). Το Αμερικάνικο Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων ιδρύθηκε το 1973, ελέγχεται από την επιτροπή Μετοχών και Χρηματιστηρίου (Securities and Exchange Commission – S.E.C.) και έχει σαν βασική αρμοδιότητά του την ανάπτυξη συγκεκριμένων αρχών κανόνων και προτύπων που αφορούν την λειτουργία της χρηματοοικονομικής λογιστικής εντός της επικράτειας των Η.Π.Α.

Το FASB αποτελείται από επτά εκλεγμένα μέλη και χρηματοδοτείται από ένα ευρύ σύνολο οργανισμών έχοντας παράλληλα έσοδα από την δημοσίευση και διάθεση εκδόσεων και ανακοινώσεων του. Ο εν λόγω οργανισμός διαθέτει ένα ικανό σε αριθμό στελεχιακό – ερευνητικό δυναμικό, ενώ παράλληλα συνεργάζεται και με ένα ευρύ δίκτυο συνεργατών οι οποίοι απαρτίζουν την Συμβουλευτική Επιτροπή Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (Financial Accounting Standards Advisory Committee).

Το FASB εκδίδει τρεις βασικές κατηγορίες αρχών και κανόνων:

- 1) Statements of Financial Accounting Concepts (SFACs).

Είναι ένα σύνολο θεμελιωδών αρχών και κανόνων στους οποίους βασίζεται γενικότερα η λειτουργία της χρηματοοικονομικής λογιστικής.

2) Statements of Financial Accounting Standards (SFASs).

Αποτελούν αρχές , πρακτικές και διαδικασίες που αφορούν τον λογιστικό χειρισμό συγκεκριμένων ζητημάτων. Τα SFASs συνιστούν κατ' ουσίαν ένα μεγάλο μέρος των Αμερικάνικων Λογιστικών Προτύπων (US. GAAP).

3) Interpretations of Financial Accounting Standards.

Ουσιαστικά είναι επεξηγήσεις εφαρμογής αναφορικά με πρακτικά προβλήματα που προέκυψαν σε προηγούμενες εκδόσεις λογιστικών προτύπων και συνιστούν επίσης ένα σημαντικό τμήμα των US. GAAP.

Στα πλαίσια του συγκεκριμένου κεφαλαίου, το SFAS No.13 “Accounting for Leases” θέτει τους κανόνες και τις αρχές του λογιστικού χειρισμού των μισθώσεων σύμφωνα με τα US.GAAP και εφαρμόζεται για τη λογιστική παρακολούθηση όλων των μισθώσεων με εξαίρεση τις μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων, πετρελαίου, φυσικού αερίου συμφωνίες για άδειες παραχώρησης κινηματογραφικών ταινιών, μαγνητοσκοπήσεων, θεατρικών έργων, χειρογράφων, ευρεσιτεχνιών και εκδοτικών δικαιωμάτων.

Εδώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι τα U.S GAAP έχουν για τις δύο προαναφερόμενες κατηγορίες μισθώσεων κατάλληλα SFASs που ορίζουν τους κανόνες λογιστικής παρακολούθησής τους. Αντίθετα στα IAS έχει ληφθεί μέριμνα μόνον για την δεύτερη κατηγορία (IAS 38 – Intangible Assets).

5.2 Η Λογιστική των Μισθώσεων στις Οικονομικές Καταστάσεις του

Μισθωτή

5.2.1 Κριτήρια για να χαρακτηρίσει ο μισθωτής μία μίσθωση ως χρηματοδοτική.

Σύμφωνα με τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα η Χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια μίσθωση με την οποία ουσιαστικά μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου. Εδώ θα πρέπει να αναφερθεί ότι στα US. GAAP η χρηματοδοτική μίσθωση αναφέρεται ως “capital lease” αντί του όρου “finance lease” που χρησιμοποιείται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα. Έτσι δίνεται έμφαση στον λογιστικό χειρισμό των περιουσιακών στοιχείων που αποκτώνται με χρηματοδοτική μίσθωση, σύμφωνα με τον οποίο τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι ανήκουν στον μισθωτή με συνέπεια την κεφαλαιοποίησή τους στις αντίστοιχες οικονομικές καταστάσεις του.

Τα U.S. GAAP με γνώμονα βασικά το SFAS No. 13 χρησιμοποιούν ένα πλέγμα κριτηρίων προκειμένου μία μίσθωση να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική. Η βασική λογική χαρακτηρισμού συναρτάται περισσότερο με τις συγκεκριμένες ρυθμίσεις και προϋποθέσεις που αναφέρονται στο εκάστοτε συμβόλαιο μίσθωσης παρά με τα χαρακτηριστικά του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Για παράδειγμα, η ενδεχόμενη προϋπόθεση – ρύθμιση στα πλαίσια ενός συμβολαίου μίσθωσης για μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από τον εκμισθωτή στον μισθωτή στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, αποτελεί ένα σαφές στοιχείο, ένα βασικό κριτήριο για τον χαρακτηρισμό μίας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής. Επιπρόσθετα, η πρόθεση της διοίκησης μίας εταιρείας που συνάπτει μία συμφωνία μίσθωσης, για απόκτηση του τίτλου ιδιοκτησίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατά το τέλος της μισθωτικής περιόδου, αποτελεί σαφή ένδειξη προκειμένου η συγκεκριμένη μίσθωση να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική.

Το SFAS No. 13 θέτει 4 βασικά κριτήρια προκειμένου μία μίσθωση να χαρακτηριστεί από τον μισθωτή ως χρηματοδοτική. Αν η μίσθωση πληρεί έστω και ένα από τα κριτήρια αυτά, τότε μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική. Τα κριτήρια έχουν ως εξής:

- 1) Μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας.

Αν στο συμβόλαιο μίσθωσης αναφέρεται ρητώς ότι η κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου θα μεταφερθεί από τον εκμισθωτή στον μισθωτή στο τέλος της μισθωτικής περιόδου χωρίς την καταβολή επιπρόσθετης αποζημίωσης στον εκμισθωτή, τότε η μίσθωση μπορεί να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική.

2) Δυνατότητα εξαγοράς του μίσθιου (B.P.O. – Bargain Purchase Option).

Η δυνατότητα εξαγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου από τον μισθωτή στο τέλος της μισθωτικής περιόδου αποτελεί βασική προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό μίας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής. Συνήθως η συγκεκριμένη προτεινόμενη τιμή εξαγοράς είναι χαμηλότερη από την αναμενόμενη αξία του περιουσιακού στοιχείου στην δεδομένη στιγμή, ούτως ώστε να θεωρείται βέβαιο ότι ο μισθωτής θα εκμεταλευτεί την ευκαιρία εξαγοράς που του δίδεται.

3) Η διάρκεια της Μισθωτικής περιόδου να είναι ίση ή μεγαλύτερη του 75% της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Ουσιαστικά, όταν η διάρκεια της Μισθωτικής περιόδου είναι ίση ή μεγαλύτερη του 75% της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, τότε μπορούμε να θεωρήσουμε ότι η συγκεκριμένη μίσθωση ισοδυναμεί με κατοχή ή ιδιοκτησία.

4) Η παρούσα αξία του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων να είναι τουλάχιστον ίση με το 90% της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου .

Εδώ διαπιστώνουμε ότι το SFAS No. 13 θέτει ένα σαφές ποσοτικό αντικειμενικό όριο προκειμένου μία μίσθωση να χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική.

5.2.2 Η λογιστική της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Capital Lease).

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται με χρηματοδοτική μίσθωση εμφανίζονται κατά την έναρξη της μίσθωσης στο Ενεργητικό των οικονομικών καταστάσεων του μισθωτή με χρέωση ενός λογαριασμού που ονομάζεται “μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία”. Η χρέωση γίνεται στην μικρότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξία τους “fair market value” και της αξίας που προκύπτει από τον υπολογισμό της παρούσας αξίας του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων.

Με τον όρο ελάχιστα μισθώματα εννοούμε το συνολικό ποσό που ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να πληρώσει στον εκμισθωτή κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου υπό μορφή περιοδικών καταβολών μισθωμάτων, πλέον του ποσού που ενδεχομένως θα καταβληθεί για την εξαγορά του περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μισθωτικής περιόδου αν φυσικά κάτι τέτοιο προβλέπεται στο συμβόλαιο μίσθωσης και με την προϋπόθεση ότι ο μισθωτής θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα. Σε περίπτωση που δεν προβλέπεται η δυνατότητα εξαγοράς ή η μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, τότε στο σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων θα πρέπει να περιλαμβάνεται και η εγγυημένη

υπολειμματική αξία (guaranteed residual value) την οποία εγγυάται ο μισθωτής στον εκμισθωτή κατά την λήξη της μίσθωσης. Επιπρόσθετα πρέπει να επισημανθεί ότι τα κόστη συντήρησης, ασφάλειας ή φόρων που ενδεχομένως περιλαμβάνονται στα μισθώματα που πληρώνει ο μισθωτής θα πρέπει να αφαιρούνται προκειμένου να υπολογισθεί το ύψος του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων.

Αντίστοιχα η υποχρέωση που αναλαμβάνει ο μισθωτής προς τον εκμισθωτή εμφανίζεται στο παθητικό των οικονομικών του καταστάσεων, με πίστωση ενός λογαριασμού που ονομάζεται “υποχρεώσεις από μισθώσεις”. Φυσικά, το χρηματικό ποσό της συγκεκριμένης υποχρέωσης ισούται με την αξία με την οποία χρεώθηκε ο προαναφερόμενος λογαριασμός ενεργητικού “μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία”.

Εδώ θα πρέπει να τονισθεί ότι σύμφωνα με το SFAS No. 13 η αξία με την οποία θα εμφανισθεί το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και η αντίστοιχη υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει την εύλογη αξία (fair market value).

Αναφορικά τώρα με τον συντελεστή προεξόφλησης για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελαχίστων μισθωμάτων το SFAS No. 13 προβλέπει ότι ο μισθωτής θα πρέπει να χρησιμοποιεί το μικρότερο μεταξύ του οριακού επιτοκίου δανεισμού του (incremental borrowing rate) και του προεξοφλητικού επιτοκίου του εκμισθωτή ή αλλιώς του τεκμαρτού του επιτοκίου του (lessor’s implicit rate). Σε περίπτωση που το επιτόκιο που χρησιμοποιεί ο εκμισθωτής δεν είναι γνωστό ή είναι

δύσκολο να υπολογισθεί από τον μισθωτή με ακρίβεια και αξιοπιστία θα πρέπει για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελαχίστων μισθωμάτων να γίνεται χρήση του οριακού επιτοκίου δανεισμού του μισθωτή.

Τέλος σύμφωνα με το SFAS No. 13 ο μισθωτής επενεργεί αποσβέσεις στα αποκτώμενα με χρηματοδοτική μίσθωση περιουσιακά στοιχεία, η διάρκεια της οποίας ισούται με αυτήν της μίσθωσης. Αν όμως η μίσθωση έχει χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική λόγω του ότι πληρεί τις προϋποθέσεις των προαναφερθέντων κριτηρίων No. 1 και No. 2 (μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας ή δυνατότητα εξαγοράς του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης), τότε τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται σύμφωνα με την κανονική πολιτική αποσβέσεων του μισθωτή.

5.2.3 Η λογιστική της Λειτουργικής Μίσθωσης (Operating Lease).

Όλες οι μισθώσεις σύμφωνα με τις οποίες δεν μεταβιβάζονται ουσιαστικά από τον εκμισθωτή στον μισθωτή όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές. Ο μισθωτής δεν εμφανίζει τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία στις οικονομικές του καταστάσεις ενώ παράλληλα λογιστικοποιεί ως έξοδα τα μισθώματα που του καταλογίζονται από τον εκμισθωτή.

5.3 Η Λογιστική των Μισθώσεων από την Πλευρά του Εκμισθωτή

5.3.1 Κριτήρια για να χαρακτηρίσει ο εκμισθωτής μία μίσθωση ως χρηματοδοτική.

Τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία ο εκμισθωτής θα χαρακτηρίσει μία μίσθωση ως χρηματοδοτική είναι ουσιαστικά τα τέσσερα προαναφερόμενα τα οποία χρησιμοποιεί ο μισθωτής πλέον άλλων δύο τα οποία πρέπει υποχρεωτικά να ισχύουν ταυτόχρονα.

Τα δύο επιπρόσθετα κριτήρια έχουν ως εξής:

- 1) Η είσπραξη του συνόλου των ελαχίστων μισθωμάτων να είναι λογικά εξασφαλισμένη.
- 2) Η μη ύπαρξη αβεβαιοτήτων ή αυξημένου ρίσκου που να βαρύνουν τον εκμισθωτή και να προβλέπονται στις ρυθμίσεις της μίσθωσης όπως για παράδειγμα επιπρόσθετες εγγυήσεις πέραν των συμβατικών για την καλή λειτουργία των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων.

Η ταυτόχρονη ισχύς των δύο επιπρόσθετων κριτηρίων εξασφαλίζει τον εκμισθωτή έναντι κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αν ισχύουν θα πρέπει να τον οδηγήσουν

στην απόφαση να μην χαρακτηρίσει μία μίσθωση ως χρηματοδοτική και συνεπώς να μην την κεφαλαιοποιήσει (Accounting for Leases, Κεφ. 17, Intermediate Accounting, Dyckman, Davis, Dukes, Mc Graw – Hill, International Edition).

5.3.2 Χρηματοδοτική Μίσθωση

Σύμφωνα με το SFAS No. 13 οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ως αναφορά τον εκμισθωτή χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

1) Direct Financing Leases

Είναι μία μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης την οποία χρησιμοποιούν συχνότερα οι εταιρείες Leasing. Η εκμισθώτρια εταιρεία αγοράζει το περιουσιακό στοιχείο και ευθύς αμέσως το εκμισθώνει. Σ' αυτή την περίπτωση το κόστος αγοράς του περιουσιακού στοιχείου χρησιμοποιείται από τον εκμισθωτή ως βάση υπολογισμού των περιοδικών μισθωμάτων.

Ο εκμισθωτής χρεώνει έναν λογαριασμό ενεργητικού “μισθώματα προς είσπραξη” (lease receivables), και δεν επενεργεί αποσβέσεις επί του εκμισθωμένων περιουσιακών στοιχείων αφού αυτά δεν εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.

2) Sales – Type Leases

Η συγκεκριμένη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιείται βασικά από αντιπροσώπους ή κατασκευαστές και αποτελεί ένα μέσο προώθησης πωλήσεων και marketing. Ο εκμισθωτής έχει κέρδος τόσο από την διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και του κόστους του περιουσιακού στοιχείου που εκμισθώνει, όσο και από τους τόκους που είναι ενσωματωμένοι στα μισθώματα.

5.3.3 Η λογιστική της Λειτουργικής μίσθωσης (Operating Lease)

Σ' αυτή την περίπτωση τα εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία παραμένουν στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή και αποσβένονται σύμφωνα με την συνήθη πολιτική αποσβέσεων ενώ παράλληλα ο εκμισθωτής χρησιμοποιεί έναν λογαριασμό εσόδων για να καταγράφει τα έσοδα μισθωμάτων. Πρέπει να σημειωθεί ότι ο εκμισθωτής δεν χρεώνει έναν λογαριασμό ενεργητικού “μισθώματα προς είσπραξη” (lease receivables), όπως στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5.4 Βιβλιογραφία

1. Dyckman - Davis - Dukes, Intermediate Accounting, Mc Graw – Hill.
2. Financial Accounting Standards Board, Accounting for Leases, SFAS No. 13.
3. Revsine - Collins - Johnson, Financial Reporting and Analysis, Prentice Hall.

4. Copeland - Weston, Financial Theory and Corporate Policy, Addison – Wesley Publications, Third Edition.
5. Myers S. C. - Dill D. A.- Bautista A.J.: Valuation of Financial Lease Contracts, Journal of Finance, 31: 799-819 (June 1976).
6. Franks J. R. - Hodges S. D.: Valuation of Financial Lease Contracts : A Note, Journal of Finance, 33 : 647-669 (May 1978).
7. Crawford , P.J. - Harper C.P. - Mc Connell J.J., Further Evidence on the Terms of Financial Leases, Financial Management 10 (Autumn 1981).
8. Ang J. - Peterson P.P., The Leasing Puzzle, Journal of Finance 39 (September 1984).
9. Bower R., Issues in Lease Financing, Financial Management, Winter 1973, 25-33.
10. Flath D., The Economics of Short – Term Leasing, Economic Inquiry, April 1980, 247-259.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΠΡΩΤΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)

ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΡΟΤΥΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 1

6.1 Εισαγωγή

Το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 1 (Δ.Π.Χ.Π. 1) εκδόθηκε τον Ιούλιο του 2003 με σκοπό την διευκόλυνση των επιχειρήσεων που είναι υποχρεωμένες ή επιθυμούν να εφαρμόσουν για πρώτη φορά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (International Financial Reporting Standards – IFRS) ή Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, όπως ονομάζονταν προηγουμένως. Το σχέδιο αυτού του προτύπου (Exposure Draft) είχε εκδοθεί από τα τέλη του 2002.

Προγενέστερα του Δ.Π.Χ.Π. 1 είχε εκδοθεί η Διερμηνεία 8 “Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων” ως πρωταρχική λογιστική βάση, της οποίας οι ασάφειες και δυσκολίες έγινε προσπάθεια να ξεπεραστούν με το ως άνω αναφερόμενο Δ.Π.Χ.Π. 1.

Συγκεκριμένα η Διερμηνεία 8 παρουσίαζε τα παρακάτω προβλήματα:

- 1) Η Διερμηνεία 8 απαιτούσε από τις επιχειρήσεις πλήρη και αναδρομική εφαρμογή κάθε ενός Προτύπου γεγονός που δημιουργούσε κόστη τα οποία ξεπερνούσαν τα πιθανά οφέλη που προέκυπταν για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Επιπλέον οι επιχειρήσεις ήταν υποχρεωμένες να καθορίσουν τις περιπτώσεις που αδυνατούσαν να αναπροσαρμόσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. Αντίθετα σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 1 καθορίζονται οι προϋποθέσεις εξαιρέσεων ή απαλλαγών από την αναδρομική εφαρμογή των Προτύπων.
- 2) Η Διερμηνεία 8 δεν καθιστούσε σαφές εάν κατά την εφαρμογή της αναδρομικότητας στην αποτίμηση θα ήταν δυνατό να γίνει χρήση δεδομένων που έγιναν γνωστά στην επιχείρηση εκ των υστέρων. Αντίθετα σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 1 οι εκτιμήσεις γίνονται με βάση τις πληροφορίες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία που προέκυψαν και όχι βάσει μεταγενέστερων γεγονότων (Grant Thornton – Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα – Κεφ. 29 – Τόμος Β’).

Σκοπός του Δ.Π.Χ.Π. 1 είναι να εξασφαλίσει ότι οι πρώτες οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. παρέχουν υψηλής ποιότητας πληροφορίες, είναι διαφανείς στους χρήστες και συγκρίσιμες για τις περιόδους που παρουσιάζονται, παρέχουν την κατάλληλη βάση έναρξης για την μεταγενέστερη λογιστική της επιχείρησης με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και δημιουργούνται με κόστος όχι μεγαλύτερο από τα οφέλη που απολαμβάνουν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

6.2 Το Πεδίο Εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 1

Το Δ.Π.Χ.Π. 1 εφαρμόζεται στις πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) καθώς επίσης και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις που παρέχουν πληροφορίες για τμήμα της περιόδου που καλύπτεται από τις πρώτες οικονομικές καταστάσεις.

Οι πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις οι οποίες συντάσσονται σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., είναι αυτές για τις οποίες η επιχείρηση έκανε σαφή και ανεπιφύλακτη δήλωση εφαρμογής των Δ.Π.Χ.Π.

Εν παραδείγματι, οι οικονομικές καταστάσεις μίας επιχείρησης θεωρείται ότι είναι οι πρώτες που συντάσσονται με τα Δ.Π.Χ.Π., σε περίπτωση που οι αμέσως προηγούμενες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάστηκαν με τους κανονισμούς της χώρας της οι οποίοι διαφέρουν από τα Δ.Π.Χ.Π., ή σε περίπτωση που συνέταξε τις οικονομικές καταστάσεις της σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. μόνον για εσωτερική χρήση και όχι για να τις παρουσιάσει σε εξωτερικούς χρήστες ή τέλος αν κατάρτισε ως θυγατρική οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., με σκοπό την ενοποίησή τους στις ενοποιημένες καταστάσεις της μητρικής, χωρίς όμως να συντάξει πλήρεις οικονομικές καταστάσεις.

6.3 Διαδικασία Μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π.

Οι επιχειρήσεις που επιθυμούν ή είναι υποχρεωμένες για την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π θα πρέπει να καθορίζουν την ημερομηνία μετάβασης στα Διεθνή Πρότυπα, να επιλέγουν την χρήση των λογιστικών αρχών των Δ.Π.Χ.Π., να ορίζουν πού επιθυμούν να απαλλαγούν και εξαιρεθούν από την πλήρη συμμόρφωση με κάθε πρότυπο, να καταρτίζουν Ισολογισμό έναρξης, και τέλος οι πρώτες οικονομικές καταστάσεις τους με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. να παρέχουν συγκριτική πληροφόρηση.

Με τον όρο ημερομηνία μετάβασης εννοούμε την έναρξη της χρήσης για την οποία η επιχείρηση παρέχει συγκριτικές πληροφορίες με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. Η επιχείρηση θα συντάξει τον Ισολογισμό έναρξης με βάση τα Δ.Π.Χ.Π., χωρίς όμως την υποχρέωση παρουσίασής του στις δημοσιευόμενες οικονομικές της καταστάσεις. Ο Ισολογισμός έναρξης ταυτίζεται ουσιαστικά με την απογραφή έναρξης και αποτελεί το χρονικό σημείο εκκίνησης για την τήρηση των λογαριασμών σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Η ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων είναι το τέλος της τελευταίας χρήσης για την οποία παρουσιάζονται οικονομικές καταστάσεις. Εν παραδείγματι αν μία επιχείρηση συντάσσει οικονομικές καταστάσεις για την χρήση του 2004, τότε είναι υποχρεωμένη να παραθέσει και συγκριτικές πληροφορίες για την χρήση του 2003. Συνεπώς η ημερομηνία μετάβασης είναι η έναρξη της χρήσης του 2003, δηλαδή η 1/1/2003, η ημερομηνία κατάρτισης είναι η 31/12/2004, ενώ ο Ισολογισμός Έναρξης (απογραφής) θα πρέπει να καταρτιστεί την 31/12/2002.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 1, η επιχείρηση θα πρέπει να χρησιμοποιεί τις ίδιες λογιστικές αρχές στον Ισολογισμό Έναρξης (Απογραφής) και σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται στις πρώτες συντασσόμενες οικονομικές καταστάσεις με βάση τα Δ.Π.Χ.Π.. Σύμφωνα με την Αρχή της πλήρους Συμμόρφωσης οι συγκεκριμένες λογιστικές αρχές θα πρέπει να είναι σύμφωνες με κάθε πρότυπο που βρίσκεται σε ισχύ κατά την ημερομηνία κατάρτισης των πρώτων οικονομικών καταστάσεων που συντάσσονται με βάση τα Δ.Π.Χ.Π.

Τέλος, απαγορεύεται η εφαρμογή διαφορετικών εκδόσεων Προτύπων, οι οποίες ίσχυαν σε προγενέστερες ημερομηνίες αλλά έχουν ήδη αναθεωρηθεί, όπως επίσης δεν εφαρμόζονται οι μεταβατικές διατάξεις σε άλλα πρότυπα που αφορούν την πρώτη εφαρμογή του συγκεκριμένου Δ.Π.Χ.Π.

6.4 Εξαιρέσεις στην Αναδρομική Εφαρμογή Άλλων Προτύπων

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 1 απαγορεύεται η αναδρομική εφαρμογή ορισμένων θεμάτων που αναφέρονται σε άλλα πρότυπα και σχετίζονται με:

- 1) Την ανάκληση της αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.**

Συγκεκριμένα αν μία επιχείρηση με βάση τις προηγούμενα εφαρμοζόμενες λογιστικές αρχές είχε διαγράψει από τις οικονομικές της καταστάσεις χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, δεν θα αναγνωρίσει τα δεδομένα αυτά κατά την εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.

2) Την λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων .

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 (Άυλα Στοιχεία του Ενεργητικού) μία επιχείρηση κατά την ημερομηνία μετάβασης θα πρέπει να αποτιμήσει όλα τα παράγωγα στην εύλογη αξία τους και να διαγράψει όλα τα αναβαλλόμενα κέρδη ή ζημίες που ήταν υπολογισμένα με τις βάση τις προηγούμενες λογιστικές αρχές και τα οποία εμφανίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Στον Ισολογισμό Έναρξης μία επιχείρηση δεν θα πρέπει να αναγνωρίσει μία σχέση αντιστάθμισης κινδύνου, η οποία δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ως τέτοια σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39.

3) Τις εκτιμήσεις.

Η διοίκηση μίας επιχείρησης πρέπει όταν αποτιμά τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της (για παράδειγμα ζημίες από την μείωση της αξίας των αποθεμάτων, προβλέψεις για εκκρεμείς δικαστικές αγωγές, αποσβέσεις παγίων, προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων) να διενεργεί εκτιμήσεις.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 1 οι εκτιμήσεις θα πρέπει να συμφωνούν με τις συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π. και δεν επιτρέπεται η αναδρομική χρήση πληροφοριών και γεγονότων που συνέβησαν μετά από την ημερομηνία μετάβασης.

6.5 Εξαιρέσεις από Άλλα Πρότυπα

Οι επιχειρήσεις έχουν την δυνατότητα να χρησιμοποιήσουν μία ή περισσότερες από τις παρακάτω απαλλαγές που επιτρέπονται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 1.

1) Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων

Δίδεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις που υιοθετούν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Π. , να μην εφαρμόσουν αναδρομικά το Δ.Λ.Π 22 (Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων).³

2) Εύλογη Αξία ή Αναπροσαρμοσμένη Αξία ως Εκτιμώμενο Κόστος.

Οι επιχειρήσεις έχουν την δυνατότητα κατά την ημερομηνία μετάβασης να αποτιμήσουν ένα ενσώματο πάγιο στη εύλογη αξία του και να θεωρήσουν την αξία αυτή ως εκτιμώμενο κόστος. Το ίδιο ισχύει για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο

³ Το Δ.Λ.Π 22 όπως εκδόθηκε το 1998 ίσχυσε για την παρουσίαση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων μέχρι την 31/12/2004 . Μετά από αυτή την ημερομηνία αντικαταστάθηκε από το Δ.Π.Χ.Π 3 .

Δ.Λ.Π.40 (Επενδύσεις σε Ακίνητα) καθώς επίσης και για τα άυλα πάγια στοιχεία, με την προϋπόθεση ότι τόσο τα στοιχεία αυτά, όσο και οι ενεργούμενες εκτιμήσεις είναι σύμφωνες με τις προϋποθέσεις του Δ.Λ.Π.38.

3) Παροχές Εργαζομένων.

Με την εν λόγω απαλλαγή δίδεται η δυνατότητα σε μία επιχείρηση αναγνώρισης όλων των συσσωρευμένων αναλογιστικών κερδών ή ζημιών που προκύπτουν κατά την ημερομηνία μετάβασης.

4) Συσσωρευμένες Συναλλαγματικές Διαφορές.

Οι επιχειρήσεις με επενδύσεις στο εξωτερικό έχουν την δυνατότητα κατά την μετατροπή για την ενσωμάτωση στα δεδομένα των οικονομικών τους καταστάσεων, να θεωρήσουν ότι όλες οι συσσωρευμένες διαφορές μετατροπής είναι μηδενικές.

Επίσης κάθε κέρδος ή ζημία από μεταγενέστερη εκποίηση, δεν θα πρέπει να περιλαμβάνει συναλλαγματικές διαφορές που έχουν προκύψει πριν από την ημερομηνία μετάβασης.

Η παρέκκλιση έγκειται στις ρυθμίσεις του Δ.Λ.Π. 21 σύμφωνα με το οποίο:

A) Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του εξωτερικού να ταξινομούνται ως ξεχωριστό στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων.

B) Κατά την εκποίηση αυτών των δραστηριοτήτων, οι συναλλαγματικές διαφορές μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσεως διαμορφώνοντας έτσι το τελικό κέρδος ή ζημία από την εκποίηση (Grant Thornton – Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα – Τόμος Β).

5) Σύνθετα Χρηματοοικονομικά Μέσα.

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 (Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και Παρουσίαση), κάθε σύνθετο χρηματοοικονομικό μέσο πρέπει να διαχωρίζεται σε στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων και σε στοιχείο υποχρέωσης.

Εάν κατά την ημερομηνία μετάβασης το μέρος που αντιστοιχεί στη υποχρέωση δεν υπάρχει, τότε η αναδρομική εφαρμογή οδηγεί ουσιαστικά στον διαχωρισμό δύο στοιχείων των ιδίων κεφαλαίων (ίδια κεφάλαια και χρηματοοικονομικά έξοδα τα οποία μειώνουν το υπόλοιπο των κερδών εις νέον).

Σε αυτή την περίπτωση επιτρέπεται να μην γίνει ο διαχωρισμός του ποσού, αφού δεν οδηγεί σε ουσιαστική πληροφόρηση.

6) Στοιχεία του Ενεργητικού και Υποχρεώσεις Θυγατρικών, Συγγενών Επιχειρήσεων και Κοινοπραξιών.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π 1 προβλέπονται οι παρακάτω δύο περιπτώσεις :

A) Η θυγατρική υιοθετεί τα Δ.Π.Χ.Π. σε μεταγενέστερη ημερομηνία από αυτήν της μητρικής.

Σε αυτή την περίπτωση η θυγατρική αποτιμά το ενεργητικό και τις υποχρεώσεις της στις λογιστικές αξίες που θα συμπεριλαμβάνονταν στις ενοποιημένες καταστάσεις της μητρικής με βάση την ημερομηνία μετάβασης, εφόσον δεν έγιναν προσαρμογές για τις ανάγκες της ενοποίησης , ή στις αξίες που απαιτούνται με βάση το Δ.Π.Χ.Π 1 με αναφορά στην ημερομηνία μετάβασης της θυγατρικής.

B) Η θυγατρική υιοθετεί τα Δ.Π.Χ.Π σε προγενέστερη ημερομηνία από αυτήν της μητρικής.

Σε αυτή την περίπτωση και κατά την ενοποίηση η θυγατρική θα πρέπει να χρησιμοποιήσει τις ίδιες λογιστικές αρχές όπως αυτές προσδιορίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της κάθε θυγατρικής, μετά τις απαραίτητες αναπροσαρμογές που είναι αναγκαίες για την ενοποίηση.

Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί ότι ανάλογες ρυθμίσεις προβλέπονται τόσο για τις συγγενείς επιχειρήσεις όσο και για τις κοινοπραξίες που υιοθετούν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Π.

6.6 Η Πρώτη Εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17

Κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Π., ο μισθωτής και ο εκμισθωτής θα πρέπει να κατατάξουν τις μισθώσεις σε λειτουργικές ή χρηματοοικονομικές, με βάση τα ισχύοντα κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Σε περίπτωση που ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της σύμβασης έτσι ώστε να προκύψει διαφορετική κατάταξη, τότε η αναθεωρημένη σύμβαση θεωρείται σαν μία νέα συμφωνία και αναγνωρίζεται σύμφωνα με τα νέα δεδομένα για την υπόλοιπη διάρκειά της.

Θα πρέπει ωστόσο να τονιστεί ότι ενδεχόμενες αλλαγές σε εκτιμήσεις, όπως για παράδειγμα στην ωφέλιμη ζωή ενός παγίου, δεν θα πρέπει να οδηγούν σε επαναταξινόμηση της σύμβασης.

6.7 Βιβλιογραφία

1. Grant Thornton, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.
2. International Accounting Standard Committee Official Website: www.ias.uk.org.

3. Βρουστούρης Π., Πρεμιέρα για τα διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, Ναυτεμπορική, Δεκέμβριος 2002.
4. Ιστοσελίδα Taxheaven: www.taxheaven.gr.
5. Λέου Ι., Πρώτη Εφαρμογή των Δ.Λ.Π., Εξπρές, 2 Δεκεμβρίου 2003.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΔΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

7.1 Σκοπός της Πρακτικής Εφαρμογής

Η συγκεκριμένη πρακτική εφαρμογή έχει σαν σκοπό την εξέταση των επιπτώσεων που προκύπτουν στα βασικά οικονομικά μεγέθη και χρηματοοικονομικούς δείκτες μίας εταιρείας από τον λογιστικό χειρισμό των χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα τόσο με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα όσο και με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17.

Αρχικά θα ασχοληθούμε με το ισχύον καθεστώς και κανόνες των Εθνικών Λογιστικών Προτύπων και τον τρόπο με τον οποίο οι μισθωτές θα πρέπει να χειρίζονται λογιστικά τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς επίσης και με τις οικονομικές επιπτώσεις στις εταιρείες, εξαιτίας των συγκεκριμένων λογιστικών χειρισμών.

Εν συνεχεία θα εφαρμόσουμε την μεθοδολογία του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 17 σχετικά με την λογιστική απεικόνιση εκ μέρους των μισθωτών, των συμβάσεων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης.

Τέλος, θα προβούμε σε μία συγκριτική μελέτη, των επιπτώσεων που προκύπτουν στα χρηματοοικονομικά μεγέθη των εταιρειών, από την εφαρμογή των δύο

προαναφερθέντων Λογιστικών Προτύπων, αναφορικά με τον λογιστικό χειρισμό των χρηματοδοτικών μισθώσεων.

7.2 Τα Δεδομένα της Πρακτικής Εφαρμογής

Η προς ανάλυση περίπτωση, είναι μία Ανώνυμη Εταιρεία με εμπορική - εισαγωγική δραστηριότητα, η οποία έχει αναπτύξει ένα ευρύ δίκτυο διανομής των προϊόντων της σε όλη την επικράτεια της Ελλάδας. Η διοίκησή της, αποφασίζει στα τέλη του 1999, την ενίσχυση του εμπορικού τμήματός της, με την πρόσληψη νέων πωλητών, οι οποίοι θα είναι υπεύθυνοι για συγκεκριμένες περιοχές της χώρας.

Για την αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση της πελατείας και την όσο το δυνατόν πιο συχνή επαφή με τους αντιπροσώπους, αποφασίζεται η προμήθεια 40 ημιφορτηγών κλειστού τύπου, τα οποία θα τεθούν στην διάθεση των πωλητών.

Ο οικονομικός διευθυντής της εταιρείας, προτείνει την λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σαν τρόπο χρηματοδότησης της συγκεκριμένης επένδυσης σε πάγια περιουσιακά στοιχεία. Πράγματι, η λύση αυτή εγκρίνεται και την 1 / 1 / 2000 συνάπτεται, μεταξύ της συγκεκριμένης εταιρείας και μίας εταιρείας Leasing, τριετής σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, με υποχρέωση καταβολής ετήσιου μισθώματος 5856 Ευρώ ανά φορτηγό στο τέλος κάθε έτους και τίμημα εξαγοράς στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ίσο με 9233.14 Ευρώ. Η πραγματική αξία κάθε ημιφορτηγού κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι ίση με 21500 Ευρώ. Επίσης, η

αναμενόμενη εμπορική αξία κάθε ημιφορτηγού μετά από 5 χρόνια αναμένεται να είναι περίπου 12000 ευρώ.

Επίσης τα έξοδα ασφάλισης, που ανέρχονται σε 1100 Ευρώ ανά φορτηγό το χρόνο και καταβάλλονται στο τέλος κάθε έτους, δεν περιλαμβάνονται στο μηνιαίο μίσθωμα.

7.3 Λογιστικός Χειρισμός Σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά

Πρότυπα

Σύμφωνα με τα ισχύοντα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα, οι Μισθώσεις Χρηματοδοτικού ή και Λειτουργικού τύπου χαρακτηρίζονται για τον μισθωτή ως έξοδο, το οποίο βαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης των περιόδων που ισχύει η μίσθωση. Το ίδιο ισχύει και για τα ασφάλιστρα.

Στο συγκεκριμένο παράδειγμα ισχύουν τα εξής:

A) Συνολική επιβάρυνση για τα αποτελέσματα χρήσης του έτους 2000.

40 φορτηγά X 5856 Ευρώ Ετήσιο Μίσθωμα X = 234240 Ευρώ ετήσια μισθώματα .

40 φορτηγά X 1100 Ευρώ Ετήσια Ασφάλιστρα = 44000 Ευρώ ετήσια ασφάλιστρα .

Σύνολο επιβάρυνσης = 278240 (234240 + 44000) (Πίνακας 11)

Β) Συνολική επιβάρυνση για τα αποτελέσματα χρήσης του έτους 2001 .

278240 Ευρώ (Πίνακας 11)

Γ) Συνολική επιβάρυνση για τα αποτελέσματα χρήσης του έτους 2002 .

278240 Ευρώ (Πίνακας 11)

Για το έτος 2002 θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η εταιρεία ασκεί το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου καταβάλλοντας στην εταιρεία Leasing 9233.14 Ευρώ ανά φορτηγό.

Συνεπώς το συνολικό τίμημα που καταβάλλεται από την εταιρεία ανέρχεται στο ποσό των 369325.6 Ευρώ (40 φορτηγά X 9233.14 Ευρώ ανά φορτηγό) (Πίνακας 8).

Τονίζεται ότι η εταιρεία, ασκεί το δικαίωμα που αναφέρεται στην Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για αγορά των φορτηγών στο τέλος της Μισθωτικής περιόδου, με άμεση συνέπεια και την καταχώρηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων (φορτηγών) στα Πάγιά της και συγκεκριμένα στον λογαριασμό των Μεταφορικών Μέσων. Η εξαγορά και συνεπώς και η καταχώρηση πραγματοποιείται την 31^η Δεκεμβρίου του 2002.

7.4 Λογιστικός Χειρισμός Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 ο μισθωτής δηλαδή η εν λόγω εταιρεία θα πρέπει με βάση τους όρους της σύμβασης να την χαρακτηρίσει ως λειτουργική ή ως χρηματοδοτική προκειμένου να προβεί στους αντίστοιχους λογιστικούς χειρισμούς. Η συγκεκριμένη μίσθωση είναι χρηματοδοτικού τύπου, επειδή ο μισθωτής με την λήξη της μισθωτικής περιόδου, (3 χρόνια) έχει το δικαίωμα εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή, (369325.6 Ευρώ = 9233.14 Ευρώ ανά φορτηγό X 40 φορτηγά) που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη, από την πραγματική αξία κατά την ημερομηνία αυτή. Συνεπώς, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί.

Αρχικά θα υπολογίσουμε την Παρούσα Αξία της συνολικής υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής λόγω της σύμβασης μίσθωσης.

A) Υπολογισμός Παρούσας Αξίας Δικαιώματος Αγοράς του Περιουσιακού Στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης. (3 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 7%)

Εδώ θα πρέπει να διευκρινίσουμε ότι ως προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της Παρούσας Αξίας, χρησιμοποιούμε το Οριακό Επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, το οποίο υποθέτουμε ότι είναι 7%. Η χρήση του συγκεκριμένου επιτοκίου γίνεται επειδή είναι άγνωστο το τεκμαρτό επιτόκιο του εκμισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Αξία Δικαιώματος αγοράς κάθε φορτηγού	:9233.14 Ευρώ
Αριθμός φορτηγών	:40
Συνολική Αξία Δικαιώματος αγοράς	:369325.6 Ευρώ
Παρούσα Αξία Δικαιώματος Αγοράς	:369325.6 X 0.81630= 301480.49 Ευρώ

Β) Υπολογισμός Παρούσας Αξίας της σειράς των τριών ετήσιων συνολικών μισθωμάτων που καταβάλλονται στο τέλος κάθε χρήσης. (3 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 7%)

Ετήσιο Μίσθωμα ανά φορτηγό πληρωτέο στο τέλος του χρόνου	:5856 Ευρώ
Αριθμός φορτηγών	:40
Συνολική Αξία Ετήσιων Μισθωμάτων	:234240 Ευρώ
Παρούσα Αξία (234240 X 2.62432)	:614720.7 Ευρώ

Γ) Παρούσα Αξία της συνολικής υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής.

$$301480.49 + 614720.7 = 916201.19 \text{ Ευρώ.}$$

Όπως αναφέραμε αρχικώς, η συγκεκριμένη μίσθωση είναι χρηματοδοτικού τύπου επειδή ο μισθωτής με την λήξη της μισθωτικής περιόδου αναμένεται να εξασκήσει το

δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Ένα άλλο δεδομένο που επιβεβαιώνει αυτή την εκτίμησή μας είναι και το ότι η Παρούσα Αξία της συνολικής υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής (916201.19 Ευρώ) είναι μεγαλύτερη από την συνολική Πραγματική Αξία των φορτηγών κατά την έναρξη της μίσθωσης (860000 Ευρώ = 40 φορτηγά X 21500 Ευρώ).

Εδώ θα πρέπει να τονίσουμε ότι στον υπολογισμό της Παρούσας Αξίας της συνολικής υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής δεν περιλαμβάνονται τα έξοδα ασφάλισης, αφού αυτά θεωρούνται εκτελεστικά κόστη.

Απεικόνιση της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης στις Οικονομικές Καταστάσεις του μισθωτή σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17.

Σύμφωνα με το πρότυπο αυτό οι μισθωτές πρέπει να καταχωρούν τις Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους Ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο κατά την έναρξη της μισθώσεως με την πραγματική αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή αν είναι μικρότερη, με την Παρούσα Αξία της συνολικής υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Στο παράδειγμά μας θα χρησιμοποιήσουμε για τις λογιστικές εγγραφές μας το ποσό των 860000 Ευρώ (Πραγματική Αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας κατά την έναρξη της μίσθωσης), το οποίο είναι μικρότερο από την Παρούσα Αξία της συνολικής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής (916201.19 Ευρώ), κατά την έναρξη της μίσθωσης.

Λογιστική εγγραφή κατά την έναρξη της μίσθωσης 1.1.2000 (Πίνακας 3).

Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα :860000 χρέωση

Υποχρέωση λόγω της μίσθωσης :860000 πίστωση

Επιμερισμός των Μισθωμάτων σε Χρηματοοικονομικά βάρη και σε μείωση της ανεξόφλητης Υποχρέωσης.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, τα μισθώματα πρέπει να επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά βάρη και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Τα χρηματοοικονομικά βάρη πρέπει να κατανέμονται στις όσες χρήσεις διαρκεί η μίσθωση, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο απομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης κάθε χρήσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Απόσβεση της Μίσθωσης .

Ημερομηνία	Πληρωμή	Χρηματοοικονομικά βάρη (τόκοι)	Μείωση υποχρέωσης	Υπόλοιπο μίσθωσης
1/1/2000				860000
31/12/2000	234240	86000	148240	711760
31/12/2001	234240	71176	163064	548696
31/12/2002	234240	54869.6	179370.4	369325.6
31/12/2002	369325.6		369325.6	

Όπως παρατηρούμε στον προηγούμενο πίνακα Ταμιακών ροών δεν χρησιμοποιήθηκε σαν σταθερό περιοδικό επιτόκιο το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (7%), αλλά ένα άλλο επιτόκιο ίσο με 10%.

Αυτό συνέβει γιατί η Πραγματική Αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι μικρότερη της Παρούσας Αξίας της συνολικής υποχρέωσης με την οποία βαρύνεται ο μισθωτής.

Συνεπώς και μετά από μία διαδικασία δοκιμών καταλήξαμε να χρησιμοποιήσουμε σαν σταθερό περιοδικό επιτόκιο το 10%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Πληρωμές σχετικές με την Μίσθωση.

	31/12/2000	31/12/2001	31/12/2002
Ασφάλιστρα	44000	44000	44000
Χρηματοοικονομικά έξοδα (τόκοι)	86000	71176	54869.6
Υποχρέωση μίσθωσης	148240	163064	179370.4+369325.6
Σύνολο	278240	278240	647565.6

Αποσβέσεις

Επειδή η συγκεκριμένη μίσθωση έχει χαρακτηριστεί ως χρηματοδοτική, και η υπάρχει η εύλογη βεβαιότητα ότι ο μισθωτής θα εξαγοράσει την μισθούμενη ιδιοκτησία στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι όμοια με την μέθοδο που ακολουθείται για τα αντίστοιχα αποσβέσιμα στοιχεία που ανήκουν ήδη στη επιχείρηση.

Αν υποθέσουμε ότι τα μεταφορικά μέσα που υπάρχουν ήδη στην επιχείρηση αποσβένονται μέσα σε μία πενταετία με σταθερό συντελεστή απόσβεσης 20%, τότε και τα μισθωμένα φορτηγά του παραδείγματός μας θα αποσβεσθούν με τον ίδιο τρόπο.

860000 : 5 έτη = 172000 Ευρώ ετήσιες αποσβέσεις.

7.5 Συγκριτική Μελέτη των Επιπτώσεων στα Χρηματοοικονομικά Μεγέθη της Εταιρείας από τον Λογιστικό Χειρισμό της Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα και το Δ.Λ.Π. 17

7.5.1 Επίπτωση στα Αποτελέσματα Χρήσης.

Όπως παρατηρούμε από τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης (πίνακες 11 και 12), με τους λογιστικούς χειρισμούς που προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 17, σημειώνεται σημαντική διαφορά (αύξηση ζημίας κατά 19%) στα αποτελέσματα του 2000. Συγκεκριμένα, ενώ με τους λογιστικούς χειρισμούς σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα η ζημία για το 2000 είναι 119378 Ευρώ, το ποσό αυτό ανέρχεται στο ποσό των 143138 Ευρώ με την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17. Στις επόμενες χρήσεις η διαφορά αυτή μειώνεται σημαντικά.

	ΚΕΡΔΗ ΧΡΗΣΗΣ 2000	ΚΕΡΔΗ ΧΡΗΣΗΣ 2001	ΚΕΡΔΗ ΧΡΗΣΗΣ 2002
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	-119378	725549,97	374386,42
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ Δ.Λ.Π 17	-143138	716613,97	381756,82

7.5.2 Επίπτωση στους Χρηματοοικονομικούς δείκτες.**Δείκτης Ιδίων προς Συνολικά Κεφάλαια**

Η σχέση αυτή δείχνει το ποσοστό του συνόλου των στοιχείων του Ενεργητικού της επιχείρησης που έχει χρηματοδοτηθεί από τους φορείς της. Όσο μεγαλύτερος είναι ο εν λόγω δείκτης τόσο μεγαλύτερη προστασία παρέχεται στους πιστωτές της επιχείρησης και άρα μειώνεται ο βαθμός κινδύνου και συνεπώς το κόστος δανεισμού. Ο συγκεκριμένος δείκτης για το 2000 (έτος πρώτης εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 17) , με τους λογιστικούς χειρισμούς σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 μειώνεται στο 21% από 27% που ήταν σύμφωνα με όσα προβλέπονται από τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα, γεγονός που ενδέχεται να έχει επίπτωση στους όρους δανεισμού της επιχείρησης. Στις επόμενες χρήσεις παρατηρούμε ότι η διαφορά μειώνεται.

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2000	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2001	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2002
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	27%	25%	42%
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ Δ.Λ.Π 17	21%	23%	41%

Δείκτης Συνολικής Δανειακής Επιβάρυνσης

Ο δείκτης αυτός μας δείχνει την σχέση του Συνόλου των Δανειακών Υποχρεώσεων (Βραχυπρόθεσμων και Μακροπρόθεσμων) σε σχέση με το σύνολο του Παθητικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης τόσο μεγαλύτερος είναι ο κίνδυνος για τους πιστωτές της εταιρείας και άρα αυξάνεται το κόστος δανεισμού της. Με την εφαρμογή του Δ.Λ.Π 17 , το έτος 2000, ο συγκεκριμένος δείκτης διαμορφώνεται σε 79% από 73% που είχε διαμορφωθεί με τους λογιστικούς χειρισμούς που προβλέπουν τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα. Στις επόμενες χρήσεις παρατηρούμε ότι η διαφορά μειώνεται.

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2000	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2001	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2002
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	73%	75%	58%
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ Δ.Λ.Π 17	79%	77%	59%

Δείκτης Ιδίων προς Ξένα Κεφάλαια

Ο συγκεκριμένος δείκτης δείχνει την σχέση (αναλογία) των Ιδίων ως προς τα δανειακά (Ξένα) Κεφάλαια της επιχείρησης. Όσο μικρότερος είναι ο δείκτης τόσο μεγαλύτερος είναι ο βαθμός κινδύνου της επιχείρησης για τους πιστωτές της και άρα αυξάνεται το κόστος δανεισμού. Ο εν λόγω δείκτης παρατηρούμε ότι για την χρήση του 2000 και με την εφαρμογή όσων προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 17 διαμορφώνεται στο 27% από 37% σύμφωνα με τους λογιστικούς χειρισμούς που προβλέπονται από τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα. Και εδώ στις επόμενες χρήσεις η διαφορά μειώνεται και γίνεται μηδενική στο τέλος της χρήσης του 2002.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2000	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2001	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2002
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	37%	33%	71%
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ Δ.Λ.Π 17	27%	30%	71%

Δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων προς Πάγια

Η παραπάνω σχέση δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης των παγίων περιουσιακών στοιχείων μίας επιχείρησης από ίδια κεφάλαια δηλαδή από κεφάλαια που διατίθενται από τους φορείς της. Όσο μεγαλύτερος είναι ο συγκεκριμένος δείκτης τόσο μεγαλύτερη είναι η συμμετοχή των μετόχων της επιχείρησης στην χρηματοδότηση των Πάγιων περιουσιακών της στοιχείων και συνεπώς τόσο μικρότερη η αναλογία ξένων δηλαδή δανειακών κεφαλαίων. Μία επιχείρηση που χρησιμοποιεί για τις επενδύσεις της σε Πάγια περισσότερα ίδια κεφάλαια σε σχέση με δανειακά παρέχει μεγαλύτερο βαθμό ασφάλειας στους πιστωτές της με αποτέλεσμα να μειώνεται ο πιστωτικός της κίνδυνος και το κόστος δανεισμού της.

Για τον συγκεκριμένο δείκτη παρατηρούμε ότι με τους λογιστικούς χειρισμούς που προβλέπονται από τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα διαμορφώνεται για την χρήση του 2000 στο 176% ενώ με την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17 μειώνεται στο 70%. Για την χρήση του 2001 ο δείκτης είναι επίσης ευνοϊκότερος (266%) στις οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα παρά σ' αυτές που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 17 (149%). Τέλος και για την

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

χρήση του 2002 η διαφορά στον εν λόγω δείκτη και στις δύο οικονομικές καταστάσεις είτε αυτές έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα είτε με το Δ.Λ.Π. 17 , τείνει να ελαχιστοποιηθεί.

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2000	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2001	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2002
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	176%	266%	308%
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ Δ.Λ.Π 17	70%	149%	312%

Δείκτης Παγίων προς Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Με τον υπολογισμό του συγκεκριμένου δείκτη αναζητούμε τον βαθμό ασφαλείας που απολαμβάνουν οι πιστωτές της επιχείρησης. Για παράδειγμα μία μείωση του δείκτη σημαίνει μείωση του περιθωρίου ασφαλείας των μακροχρόνιων πιστωτών και επέκταση της χρηματοδότησης των Παγίων με δανειακά κεφάλαια (Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων – Νικήτα Α. Νιάρχου, Καθηγητή Πανεπιστημίου Αθηνών – Εκδόσεις Σταμούλη – Κεφ. 6).

Εξετάζοντας τα αποτελέσματα που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 παρατηρούμε ότι ο εν λόγω δείκτης για την χρήση 2000 διαμορφώνεται σε επίπεδα χαμηλότερα (1,2) από ότι στις οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα (2,4). Το γεγονός αυτό δείχνει ότι η επιχείρηση με την χρήση της μεθόδου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ουσιαστικά καταφύγει σε ξένο δανεισμό για την χρηματοδότηση των επενδύσεών της σε Πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Αντίθετα για την χρήση του 2001 ο συγκεκριμένος δείκτης εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 κατά πολύ μεγαλύτερος (4,3) απ' ότι στις οικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα (2,4). Αυτό συμβαίνει διότι η υποχρέωση από την μίσθωση η οποία και λήγει στο τέλος της επόμενης χρήσης (χρήση 2002) αφαιρείται από τις Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της επιχείρησης και εντάσσεται στις Βραχυπρόθεσμες.

Τέλος και για την χρήση του 2002 η διαφορά στον εν λόγω δείκτη και στις δύο οικονομικές καταστάσεις είτε αυτές έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα είτε με το Δ.Λ.Π. 17, τείνει να ελαχιστοποιηθεί.

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2000	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2001	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2002
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ ΕΘΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	2,4	2,4	5,8
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕ Δ.Λ.Π 17	1,2	4,3	5,7

7.6 Συμπεράσματα από την Ανάλυση με Αριθμοδείκτες

Οι παραπάνω αριθμοδείκτες που χρησιμοποιηθήκαν στην συγκεκριμένη πρακτική εφαρμογή εντάσσονται στην κατηγορία αριθμοδεικτών διαρθρώσεως κεφαλαίων. Οι εν λόγω αριθμοδείκτες δείχνουν γενικά τις πηγές άντλησης κεφαλαίων μίας επιχείρησης. Ως γνωστόν τα κεφάλαια που χρησιμοποιούνται για μακροπρόθεσμες και για βραχυπρόθεσμες επενδύσεις αντλούνται είτε από τους φορείς της οικονομικής μονάδας (Ίδια κεφάλαια) είτε από τρίτους (Ξένα κεφάλαια).

Η απόφαση χρηματοδότησης μακροπρόθεσμων επενδύσεων με την μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι στην ουσία μία χρηματοδότηση με ξένα κεφάλαια, άσχετα αν αυτή αποκρύπτεται με τους λογιστικούς χειρισμούς σύμφωνα με τα Εθνικά Λογιστικά Πρότυπα. Το Δ.Λ.Π. 17 υποχρεώνει τις επιχειρηματικές μονάδες που χρησιμοποιούν την χρηματοδοτική μίσθωση ως μέσο χρηματοδότησης επενδύσεων σε πάγια περιουσιακά στοιχεία, να λογιστικοποιούν τόσο τις υποχρεώσεις όσο και τα πάγια στοιχεία που αποκτούν με την μέθοδο αυτή. Με αυτόν τον τρόπο προσομοιώνεται λογιστικά η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης με αυτήν του δανεισμού, έτσι ώστε οι επενδυτές, πιστωτές και φορείς των επιχειρήσεων να αποκτούν μία σαφή και ξακάθαρη εικόνα της χρηματοοικονομικής καταστάσης των οικονομικών μονάδων.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα και ειδικότερα οι λογιστικοί χειρισμοί που προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 17 έχουν σαν στόχο την ποιοτική αναβάθμιση των

πληροφοριών που μπορούν να αντληθούν από τις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρηματικών μονάδων με απώτερο σκοπό την διαφάνεια και την εμπέδωση κλίματος εμπιστοσύνης μεταξύ των ενδιαφερόμενων γαι την οικονομική κατάσταση των οικονομικών μονάδων.

ΓΑΛΕΡΙΣΤΗΜΟ ΓΕΡΑΜ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ

1. Δρ. Πρωτοψάλτης Ν. - Βρουστούρης Π., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα & Διερμηνείες, Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
2. Grant Thornton, Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.
3. Θανόπουλος Γ.Ν., Το Επιχειρείν στο Παγκόσμιο Χωριό μας, Εκδόσεις Interbooks.
4. Νιάρχος Ν.Α., Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων, Εκδόσεις Σταμούλη.
5. Σακέλλης Ε., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σταμούλη.
6. Αποστολόπουλος Ι., Phd, Ειδικά Θέματα Χρηματοδοτικής Διοικήσεως, Εκδόσεις Σταμούλη.
7. Αρτίκης Γ., Phd, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Εκδόσεις Interbooks.
8. Γαλάνης Β., Leasing, Factoring, Forfeiting, Franchising, Venture Capital, Εκδόσεις Σταμούλη.
9. Μαλάκος Π., Leasing (Χρηματοδοτική Μίσθωση), Εθνική Τράπεζα, Αθήνα, 1992.
10. Σακέλλης Ε., Το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο, Εκδόσεις Βρυκούς.
11. Σταματόπουλος Δ. - Καραβοκύρης Α., Δαπάνες Επιχειρήσεων & Κύρος Βιβλίων, Εκδόσεις Σάκκουλα.
12. Σταματόπουλος Δ., Φορολογία Εισοδήματος, Εκδόσεις Σάκκουλα.
13. Ξένος Χ., Ανάλυση και Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου, Εκδόσεις Ipirotiki.

14. Λεοντάρη Μ.Κ., Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, Εκδόσεις Πάμισος.
15. Κοτσιλίνης Κ., Τι αλλάζει στους Ισολογισμούς μετά την εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, Καθημερινή, 13 Απριλίου 2003.
16. Γεωργίου Α., Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Εκδόσεις Σάκκουλα.
17. Δουβρής Δ., Λογιστικός Χειρισμός των Μισθώσεων, Δ.Λ.Π 17, Εξπρές 5 Νοεμβρίου 2004.
18. Περάκης Ε., Το Δίκαιο της Ανώνυμης Εταιρείας – Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, Τόμος Ένατος, Νομική Βιβλιοθήκη 2004.
19. Βρουστούρης Π., Πρεμιέρα για τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, Ναυτεμπορική, Δεκέμβριος 2002.
20. Λέου Ι., Πρώτη Εφαρμογή των Δ.Λ.Π., Εξπρές, 2 Δεκεμβρίου 2003.

ΞΕΝΗ

1. Holzer P., International Accounting, Harper & Row Publishers Inc, New York, 1984.
2. Foster G., Financial Statement Analysis, Englewood, New Jersey, Prentice Hall Inc, 1978.
3. Ross - Westerfield - Jaffe, Corporate Finance, Mc Graw – Hill.
4. Brealey R - Myers S., Principles Of Corporate Finance, Mc Graw – Hill.
5. Weston F. - Brigham E., Βασικές Αρχές Χρηματοοικονομικής Διαχείρισης και Πολιτικής, Εκδόσεις Παπαζήση.

6. Brigham E. - Gapenski L., Financial Management, Theory and Practice, Seventh Edition, The Dryden Press, New York, 1994.
7. Gup, Benton E., Principles of Financial Management, Second Edition, John Wiley and Sons, New York, 1987.
8. Van Horne J., Financial Management and Policy, Twelfth Edition, New Jersey, Prentice – Hall, 2002.
9. Accounting Principles Board Opinions, Accounting for Leases in financial Statements of lessons.
10. Dyckman -Davis -Dukes, Intermediate Accounting, Mc Graw – Hill.
11. Financial Accounting Standards Board. Accounting for Leases, SFAS No. 13.
12. Revsine -Collins -Johnson, Financial Reporting and Analysis, Prentice Hall.
13. Copeland -Weston, Financial Theory and Corporate Policy, Addison – Wesley Publications, Third Edition.
14. Myers S. C. - Dill D. A.- Bautista A.J.: Valuation of Financial Lease Contracts, Journal of Finance, 31: 799-819 (June 1976).
15. Franks J. R. - Hodges S. D.: Valuation of Financial Lease Contracts : A Note, Journal of Finance, 33 : 647-669 (May 1978).
11. Crawford , P.J. - Harper C.P. - Mc Connell J.J., Further Evidence on the Terms of Financial Leases, Financial Management 10 (Autumn 1981).
12. Ang J. - Peterson P.P., The Leasing Puzzle, Journal of Finance 39 (September 1984).
13. Bower R., Issues in Lease Financing, Financial Management, Winter 1973, 25-33.

14. Flath D., The Economics of Short – Term Leasing, Economic Inquiry, April 1980, 247-259.

INTERNET

1. International Accounting Standard Committee Official Website: www.ias.uk.org.
2. Ιστοσελίδα Taxheaven: www.taxheaven.gr.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΙΝΑΚΕΣ

ΓΑΛΕΡΓΙΣΤΗΜΟ ΓΕΡΑΙΑ